

Einzelheiten zur Bautätigkeit 1962 in München

Bereits im Märzheft der „Münchener Statistik“ haben wir die ersten Ergebnisse über die Hochbautätigkeit 1962 bekanntgegeben. Die deutliche Steigerung der Bauleistung, die die Zahlen anzeigten, hat seinerzeit überrascht. Wohl hätte man schon nach dem Rekordüberhang Ende 1961 (3080 unvollendete Bauten, $\frac{1}{5}$ mehr als 1 Jahr zuvor) auf mehr Fertigstellungen schließen können. Indes sah man im Überhang in erster Linie zunehmende Bauverzögerungen infolge Kräitemangels, und zwar auf Grund der Beobachtung, daß die Bauüberhänge Jahr für Jahr größer wurden, die Bauvollendungen dagegen abnahmen oder bestenfalls gleichblieben. Offensichtlich ist es aber 1962 durch forcierte Bautätigkeit auch die Wintermonate hindurch gelungen, außer dem Rekordüberhang vom Vorjahr noch eine Vielzahl 1962 begonnener Objekte im gleichen Jahr zu vollenden. Eine gewichtige Rolle hat dabei der verstärkte Zuzug ausländischer Gastarbeiter gespielt, ohne den das große Baupensum sicherlich nicht bewältigt worden wäre. Im vergangenen Jahr beschäftigten die Münchener Baufirmen schon rd. 10 000 Gastarbeiter, das waren gut $\frac{1}{3}$ mehr als 1961. Jetzt vorliegende detaillierte Ergebnisse der amtlichen Baustatistik, die in den nachfolgenden Tabellen abgedruckt sind, erlauben es, die seinerzeitigen Erkenntnisse noch zu vertiefen. In München belief sich die Gesamtzahl der 1962 im Wohnungsbau sowie im Nichtwohnbau fertiggestellten Objekte lt. Übersicht 1 auf 3051 mit 7,86 Mill. cbm¹⁾ umbautem Raum, das waren rd. 415 000 cbm = 6% mehr als im Jahr zuvor. $\frac{2}{3}$ des Bauvolumens trafen auf Wohnbauten und das restliche Drittel auf Nichtwohngebäude. Der Wohnungsbau hatte noch

stärkeren Vorrang als früher; $\frac{4}{5}$ der Zunahme des gesamten Neubauvolumens kamen ihm zugute. Bei der nur mehr geringen Reserve an Bauland bestanden für Eigenheime relativ geringe Chancen. Im letzten Jahr wurden nur noch 1239 Einfamilienhäuser gegenüber 1680 im Jahr 1961 errichtet. Die Bautätigkeit konzentrierte sich augenfälliger denn je auf Mehrfamilienhäuser, deren Zahl mit 1118 um 125 größer war als 1 Jahr zuvor. Am Rande sei vermerkt, daß dieser Tatbestand auch zu einer Verschiebung der Eigenheimfinanzierung zugunsten der Finanzierung von Eigentumswohnungen geführt hat. Diese Erfahrung machten die Bausparkassen. Mit der amtlichen Baustatistik läßt sich die Beobachtung leider nicht bestätigen, da die Lokalbaukommission nur den Zugang an Gebäuden und Wohnungen registriert, aber nicht feststellen kann, wer die Neubauten bezieht.

Die Gewichtsverlagerung der Bautätigkeit zu mehrgeschossigen Gebäuden war in Wirklichkeit noch viel ausgeprägter als sich aus den Veränderungen des Bauvolumens ablesen läßt. Hinsichtlich der gewonnenen Wohn- und Nutzflächen entfielen auf Mehrfamiliengebäude schon 992 000 qm, das waren 132 000 qm = 15% mehr als 1961, dagegen wiesen die Einfamilienhäuser im ganzen nur 163 000 qm auf, d. h. um nur 31 000 mehr als allein der Flächenzuwachs in Mehrfamilienhäusern betragen hat.

Eine gewisse Dämpfung des Bauwillens war im Nichtwohnbau zu verzeichnen. Wohl sind noch einige Gebäude und etliche % Bauvolumen und Nutzfläche mehr fertig geworden als im Jahr 1961. Aber das Bild der Gebäudearten weist Lücken auf, die darauf hindeuten, daß die Bauabsichten in der Privat-

¹⁾ Ohne 398 Um-, An- und Ausbauten

1. Die im Jahre 1962 im Stadtkreis München fertiggestellten Bauten

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

Wohngebäude nach Arten

Einfamilienhäuser	1239	52,6	884,1	82,0	17,0	146,3	16,4	1471	8,8
Mehrfamilienhäuser	1118	47,4	4385,3	399,6	83,0	902,4	89,8	15 291	91,2

Wohngebäude nach Bauherren

Behörden und Verwaltungen .. Gemeinnützige Wohnungs- unternehmen	84	3,6	211,6	16,9	3,5	46,7	1,7	905	5,4
Freie Wohnungsunternehmen ..	554	23,5	1224,7	107,5	22,3	274,5	1,5	4183	25,0
Erwerbs- und Wirtschafts- unternehmen	465	19,7	739,4	66,6	13,8	158,2	7,1	2417	14,4
Sonst. priv. Bauherren	238	10,1	797,8	74,5	15,5	146,6	19,8	2271	13,5
zusammen	1016	43,1	2295,9	216,1	44,9	422,7	76,2	6986	41,7
zusammen	2357	100	5269,4	481,6	100	1048,6	106,2	16762	100
zusammen 1961	2673	100	4925,8	397,5	100	997,4	80,9	15 610	100

Nichtwohngebäude nach Arten

Anstaltsgebäude	42	6,1	401,9	41,3	19,0	0,8	94,9	10	4,3
darunter von Behörden und Verwaltungen	11	1,6	160,5	15,6	7,2	0,1	38,5	1	0,4
Bürogebäude	50	7,2	260,4	24,2	11,2	3,6	48,8	55	23,7
darunter von Behörden und Verwaltungen	6	0,9	27,3	2,4	1,1	0,5	4,3	6	2,6
Landwirtschaftliche Betriebs- gebäude	7	1,0	4,1	0,2	0,1	—	1,1	—	—
Gewerbl. Betriebsgebäude	341	49,1	1280,1	91,0	41,9	9,3	259,9	148	63,8
darunter von Produktionsbetr.	159	22,9	656,8	37,5	17,3	2,4	126,3	24	10,3
Handels-, Verkehrs- u. Dienst- leistungsbetrieben	176	25,4	610,8	52,2	24,1	6,4	131,0	115	49,6
Sonstige Nichtwohngebäude ...	223	32,1	315,1	28,1	13,0	0,6	55,0	10	4,3
Kulturbauten, Schulen u. ä. ...	31	4,5	330,6	32,2	14,8	0,8	50,7	9	3,9
zusammen	694	100	2592,2	217,0	100	15,1	510,5	232	100
zusammen 1961	670	100	2521,0	194,7	100	11,1	466,9	138	100

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

in Wohngebäuden	256 ¹⁾	—	.	9,0	—	21,3	1,9	212	—
dgl. 1961	254 ¹⁾	—	.	6,7	—	19,2	2,0	216	—
in Nichtwohngebäuden	142 ¹⁾	—	.	14,5	—	1,3	33,8	18	—
dgl. 1961	135 ¹⁾	—	.	24,6	—	0,8	55,9	8	—

¹⁾ Zahl der Baumaßnahmen

wirtschaft gedrückt wurden, und zwar teils durch ein ungünstiges Investitionsklima, teils durch die Bemühungen, die Nachfrage nach Hochbauten zu beschränken (Baustopp); besonders auffällig ist in dem Zusammenhang die Halbierung des Bauvolumens in der Gruppe der Bürogebäude (1961: 515 000 cbm, 1962: 260 000 cbm). Die Mehrzahl der Zweckgebäude, die nun einmal für das rapid wachsende München lebensnotwendig sind, blieben jedoch von Dämpfungerscheinungen unberührt, so waren u. a. nicht betroffen: Anstaltsgebäude, Kulturbauten, Schulen, Produktionsstätten, Lagerhäuser, Reparaturwerkstätten und dgl. Unter den neuen Nichtwohngebäuden überwogen auch 1962 die gewerblichen Betriebsgebäude. Fast die Hälfte der Nichtwohnbauten zählte dazu. Zu den größten gehörten 159 Fabrik- und Werkhallen mit einem Gesamtvolumen von 657 000 cbm sowie 176 Gebäude von Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungsbetrieben mit 611 000 cbm umbautem Raum. Im Berichtsjahr sind außerdem 42 Anstaltsgebäude mit 402 000 cbm und 31 größere Kulturbauten (Schulen, Kirchen u. ä.) mit 331 000 cbm vollendet worden. Im übrigen zeigt auch die Aufgliederung der vollendeten Nichtwohnbauten nach Bauherren, daß das produzierende Gewerbe mit Abstand die stärkste Bautätigkeit entfaltete (854 Mill. cbm); der Höhe der Bauinvestitionen nach stehen jedoch die der Behörden und Verwal-

tungen an erster Stelle, dichtauf gefolgt von den Handels- und Dienstleistungsbetrieben.

Die reinen Baukosten (ohne Erschließung) sind für die Nichtwohngebäude mit 231,5 Mill. DM¹⁾ und für die Wohnbaumaßnahmen mit 490,6 Mill. DM veranschlagt worden. Das Baukapital für alle 1962 fertiggestellten Gebäude in München erreichte also die stattliche Summe von 722,1 Mill. DM oder 98,6 Mill. DM = 16% mehr als 1961. Aber nur etwa die Hälfte des Mehraufwandes waren Kosten, die die Vergrößerung des Bauvolumens erforderte. Die andere Hälfte beanspruchte die Erhöhung der Baupreise, die nach der amtlichen Indexberechnung zwischen 1961 und 1962 um 7 bis 8% angestiegen sind. Mit welchen Baukosten die Münchener Bauherren je nach Gebäudeart im letzten Jahr pro cbm umbautem Raum und pro qm Wohn- bzw. Nutzfläche zu rechnen hatten, ist nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Durchschnittliche Baukosten 1962	je cbm umbauter Raum	je qm Wohn-/Nutzfläche
	DM	
Wohnungsbau insgesamt	91,00	147,00
Behörden und Verwaltungen	80,10	350,30
Gemeinn. Wohnungsunternehmen	87,80	389,60
Erwerbs- und Wirtschaftsuntern.	93,40	447,90
Sonst. private Bauherren	94,10	443,10
Nichtwohnbau insgesamt	83,70	413,00
Anstaltsgebäude	102,80	431,80
dar. von Behörden u. Verwaltungen	97,00	403,50
Bürogebäude	93,00	462,80
dar. von Behörden u. Verwaltungen	89,70	504,90
Gewerbliche Betriebsgebäude	71,10	338,00
dar. von Produktionsbetrieben	57,20	291,10
Handels-, Verkehrs- u. Dienstleistungsbetrieben	85,50	380,00
Kulturbauten, Schulen u. ä.	97,40	624,90

Bauherren	Nichtwohnbau	
	Bauvolumen in 1000 cbm	Baukosten in Mill. DM
Behörden und Verwaltungen	773,8	73,7
darunter Bürogebäude	27,3	2,4
Kulturbauten, Schulen usf.	330,6	32,2
Land- und forstwirtschaftl. Betriebe	4,1	0,2
Produktionsbetriebe	853,9	55,5
Handels- und Dienstleistungsbetriebe	754,2	70,6
Verkehrsbetriebe	156,7	13,3
Private Haushaltungen	49,5	3,8
zusammen	25 92,2	217,0

Im Wohnungsbau stellte sich der Preis für 1 cbm umbauten Raum im Durchschnitt auf 91,00 DM und für den qm Wohnfläche auf 417,00 DM. Die privaten Bauherren kamen als Hauptbeteiligte am Bau von Einfamilienhäusern

¹⁾ Einschl. 14,5 Mill. DM für Gebäudeteile.

auf durchschnittlich 94 DM je cbm. Mit kaum weniger hatten die Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen (u. a. Banken, Versicherungen) zu rechnen, die überwiegend freifinanzierte Komfortwohnungen erstellten (93,40 DM). Entsprechend der Einbeziehung aller möglichen Bequemlichkeiten (eingebaute Haushalts-, Kücheneinrichtungen, Lift, Sammelheizung, fließend Kalt- und Warmwasser u. dgl.) stellte sich bei diesen der Kostenaufwand je qm Wohnfläche mit 447,90 DM am höchsten. Mehr noch als im Wohnungsbau spiegelt sich die Verschiedenartigkeit der Bauleistungen in den cbm-Preisen im Nichtwohnungsbau wider. Die Baukosten je cbm stellten sich hier wegen des hohen Anteils einfacher Hallen- und Garagenbauten mit durchschnittlich 83,70 DM etwas niedriger als im Wohnungsbau. Die Spitzenwerte lagen nicht etwa bei den gewerblichen Betriebsgebäuden, sondern bei Anstalts- und Kulturbauten. Der weit über dem Durchschnitt aller Gebäudearten liegende cbm-Preis dieser Einrichtungen beruht nicht nur auf deren repräsentativer und beispielhafter Ausführung, kostenverteuernd wirkten hier insbesondere die Vielzahl sanitärer und hygienischer Installationen, ohne die Anstalten, Schulen u. dgl. heute eben nicht auskommen können. Der bei Kulturbauten auffallend hohe Kostenbetrag je qm (625 DM) ergibt sich im übrigen aus den Raummaßen dieses Gebäudetyps, der sich insbesondere hinsichtlich Stockwerks- bzw. Raumhöhe von gewöhnlichen Bauten unterscheidet. Hier verteilen sich die hohen Kosten auf relativ weniger Nutzflächen als bei Normalbauten.

Wie schon erwähnt, ist die Steigerung der Bauleistung in München 1962 in erster Linie dem Wohnungsbau zugute gekommen. In welchen Bezirken am meisten Wohnungen gebaut wurden, kann im Märzheft der „Münchener Statistik“

nachgelesen werden (Seite 60). Dank der regen Bautätigkeit wurden nicht nur bestehende Wohngebiete aufgefüllt, sondern auch die neuen Großwohnanlagen in Fürstenried, in Moosach, und am Hasenberg kräftig vorangebracht. Der gesamte Zugang an Neubauwohnungen ist mit 17224 noch um 1252 Wohnungen größer gewesen als 1961. Durch diesen erfreulichen Bauerfolg war bekanntlich an der Jahreswende 1962/63 der Zeitpunkt der Fertigstellung der 200 000. nach dem Krieg errichteten Wohnung in allernächste Nähe gerückt. Bis zu diesem Pegelstand fehlten nur noch 340 Wohnungen, deren Fertigstellung im Januar 1963 schließlich Anlaß zur Feier der 200 000. Wohnung gegeben hat.

Hauptanliegen der Baustatistik war es natürlich, die neugewonnenen Wohnungen hinsichtlich Größe, Ausstattung, Hausbesitzergruppe und freier sowie öffentlicher Finanzierung systematisch zu erfassen. In der Übersicht 2 finden sich die wichtigsten Ergebnisse dieser Auszählung. In Auswirkung des rapiden Wachstums unserer Stadtbevölkerung ist die Wohnungsmarktlage immer noch so angespannt, daß sich kaum eine Wohnungsgröße denken läßt, in der kein Mangel mehr bestünde. Was immer gebaut wird, findet sofort zahlreiche Anwärter. Dennoch ist es nicht gleichgültig, ob sich die Bautätigkeit vorwiegend auf kleine und mittlere oder größere Wohnungen verlegt. Einerseits werden familiengerechte, d. h. nicht zu kleine Wohnungen verlangt, andererseits brauchen alleinstehende Berufstätige wie auch junge Ehepaare nicht allzu große, sondern solche zu erschwinglichen Preisen, d. h., die rechte Mischung ist das Problem.

1962 waren die kleinen und mittleren Neubauwohnungen bis zu 4 Räumen (einschl. Küche) viel stärker vertreten als 1 Jahr zuvor, während die größeren ab 5 Räumen (4 Zimmer mit

Küche) absolut und relativ abgenommen haben. In der Verschiebung spiegelt sich einmal die Tatsache wider, daß sich nur wenige Eigenheimbauten verwirklichen ließen, zum anderen ist der Durchführung größerer Wohnbauten infolge der Verteuerung der Baukosten und damit noch höherer Neubaumieten eine frühe Grenze gesetzt worden. Nach dem jüngsten Bauergebnis entfielen auf 100 Neubauwohnungen (eingeklammert: Vorjahreszahlen) solche mit

1 und 2 Räumen	33 (31)
3 Räumen	22 (20)
4 Räumen	30 (30)
5 Räumen und mehr	15 (19)

Ein echtes Plus ist der gleichgebliebene Anteil an 4-Raum-Wohnungen. Das Vorpellen der 1- und 2-Raum-Wohnungen auf $\frac{1}{3}$ aller Neubauwohnungen (1961: 31%, 1958: 29%, 1956: 27%) dürfte weniger von wohnungspolitischen Gesichtspunkten, als von Spekulationen auf den noch sehr angespannten Wohnungsmarkt beeinflußt gewesen sein. Zu befürchten ist, daß durch diese Praxis zu viele Kleinstquartiere entstehen. Besonders wegen des aufgestauten Wechselbedarfs der Familien, die nach größeren Wohnungen Ausschau halten, sollte die Ausführung dieser Wohnungen nicht zurückbleiben. Im Bundesdurchschnitt lautet die Gliederung der rd. 550 000 im Jahr 1962 fertiggestellten Wohnungen nach der Größe: 8% Kleinstwohnungen mit 1 und 2 Räumen, 19% 3-Raum-Wohnungen, hingegen 40% 4-Raum-Wohnungen und sogar 33% Wohnungen mit 5 und mehr Räumen.

Für die Verbreitung der Kleinstappartements sorgten in München vor allem private Bauherren der Sammelgruppe „Sonstige“, insbesondere selbständige Berufstätige und Personengemeinschaften, die die Hälfte der Wohnungen dieses Typs erstellten (2864). 782 wurden von gemeinnützigen und 739 von Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen gebaut. 692 stellten freie Wohnungs-

unternehmen bereit. Die Bevorzugung von Appartements sowie Wohnungen bis zu 3 Räumen kommt in der Abnahme der durchschnittlichen Raumzahl und der durchschnittlichen Bruttowohnfläche aller Neubauwohnungen deutlich zum Ausdruck. Der rechnerische Durchschnitt ist von 3,3 Räumen mit 64,4 qm im Jahr 1961 auf 3,2 Räume mit 63,1 qm im Jahr 1962 abgesunken. Die größten Wohnungen bauten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (Durchschnittsgröße von 65,7 qm), 55% ihrer Neubauwohnungen hatten 4 Wohnräume und mehr. Auch bei den freien Wohnungsunternehmen überwogen die größeren Wohnungen mit durchschnittlich 65,5 qm. Die Durchschnittsgröße der Neubauwohnungen privater Bauherren belief sich mit 61,1 qm viel niedriger als 1961 (64,7 qm). Auch Behörden und Verwaltungen errichteten durchschnittlich kleine Wohnungen (Durchschnittsfläche 52 qm).

Nicht minder bemerkenswert waren die Unterschiede hinsichtlich der Bauleistungen der einzelnen Hausbesitzergruppen. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, Behörden und Verwaltungen sowie freie Wohnungsunternehmen und einzelne Gruppen privater Bauherren schalteten sich stärker in den Wohnungsbau ein als im Jahr zuvor. Die gemeinnützigen Gesellschaften bauten im ganzen 4183 Wohnungen, das waren fast $\frac{1}{4}$ aller Fertigstellungen (um 685 mehr als 1961). Von Behörden und öffentlichen Verwaltungen wurden nahezu doppelt so viele errichtet wie im Jahr zuvor (937 gegen 488), freie Wohnungsunternehmen schafften mit 2417 Wohnungen 173 mehr und kamen damit auf den gleichen Neubauanteil von 14% wie 1961. Unter den privaten Bauherren waren die selbständigen Berufstätigen und die Personengemeinschaften mit einer Leistung von zusammen 6935 Wohnungen am stärksten beteiligt. Indes

2. Die im Jahre 1962 im Stadtkreis München fertiggestellten Wohnungen

Art der Baumaßnahmen und der Bauherren	Wohnungen überhaupt			mit öff. Mitteln geförd. Wohnung.		Wohnungen mit Räumen (einschl. Küchen)						Wohnräume ¹⁾			Wohnfläche je Wohnung qm
	Zahl	%	in Einfam.-Häusern	überhaupt	in Einfam.-Häusern	1+2	3	4	5	6	7 und mehr	überhaupt	je Wohnung	über 10 qm in %	
Neubau, Wiederaufbau	16994	98,7	1471	7726	303	5527	3829	5172	1570	492	404	54010	3,2	73,2	62,6
Wiederherstellung, Um-, An- und Ausbau	230	1,3	—	7	—	99	56	47	17	7	4	1071	4,7	84,8	98,5
zusammen	17224	100	1471	7733	303	5626	3885	5219	1587	499	408	55081	3,2	73,5	63,1
in %	100	—	8,5	44,9	1,8	32,7	22,5	30,3	9,2	2,9	2,4	—	—	—	—
zusammen 1961	15972	100	1983	5387	458	4891	3261	4768	2180	644	228	52451	3,3	74,2	64,4
in %	100	—	12,4	33,7	2,9	30,6	20,4	29,9	13,7	4,0	1,4	—	—	—	—
Wohnbauten 1962 von Behörden und Verwaltungen . .	907	5,3	3	833	—	459	275	161	12	—	—	2278	2,5	80,1	51,7
in %	100	—	0,3	91,8	—	50,6	30,3	17,8	1,3	—	—	—	—	—	—
Gemeinn. Wohnungsuntern.	4183	24,3	156	3979	77	782	1113	1492	486	308	2	14852	3,6	71,3	65,7
in %	100	—	3,7	95,1	1,8	18,7	26,6	35,7	11,6	7,4	0,0	—	—	—	—
Freie Wohnungsunternehmen	2417	14,0	357	1141	96	692	401	822	293	7	202	8381	3,5	65,4	65,5
in %	100	—	14,8	47,2	4,0	28,6	16,6	34,0	12,1	0,3	8,4	—	—	—	—
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen	2291	13,3	120	491	6	739	477	759	252	19	45	7271	3,2	74,6	64,6
in %	100	—	5,2	21,4	0,3	32,3	20,8	33,1	11,0	0,8	2,0	—	—	—	—
Sonst. priv. Bauherren	7176	41,7	835	1289	124	2864	1549	1934	516	156	157	21533	3,0	76,7	61,6
in %	100	—	11,6	18,0	1,7	39,9	21,6	27,0	7,2	2,1	2,2	—	—	—	—
Nichtwohnbauten 1962	250 ²⁾	1,4	—	—	—	90	70	51	28	9	2	766	3,1	79,5	65,6
in %	100	—	—	—	—	36,0	28,0	20,4	11,2	3,6	0,8	—	—	—	—

¹⁾ In Wohnungen, Zahl der Zimmer außerhalb von Wohnungen: 117 (darunter 41 in Wohnbauten sonstiger privater Bauherren). — ²⁾ davon 299 von Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen, 30 von Behörden und Verwaltungen, 11 von sonst. priv. Bauherren.

hat die Baulust der privaten Haushalte (Arbeiter, Angestellte und Beamte) wegen des Baulandmangels und der weiteren Baukostenverteuerung auffallend nachgelassen. Nachstehende Tabelle zeigt, daß eine merkliche Minderung der Bauinitiative auch unter den Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen zu verzeichnen war. Während in dieser 1961 noch 2730 Fertigstellungen registriert werden konnten, waren es 1962 nur mehr 2500 Wohnungen.

Zugang an Wohnungen im Wohn- und Nichtwohnbau

Bauherren	1962		gegen 1961 mehr (weniger) %
	Zahl	%	
Private Bauherren insgesamt	12104	70,3	+ 1,0
davon			
Selbständige Berufstätige ..	5273	30,6	+13,4
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen	2500	14,5	- 8,4
Freie Wohnungsunternehmen	2417	14,0	+ 7,7
Sonst. priv. Haushaltungen ..	1662	9,7	+ 2,0
Beamte, Angestellte	187	1,1	-66,6
Arbeiter	58	0,3	-49,6
Rentner und Pensionäre ...	7	0,1	-87,9
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	4183	24,3	+19,6
Behörden und Verwaltungen ..	937	5,4	+92,0
zusammen	17224	100	+ 7,8

Die 1962 bezugsfertig gewordenen 17224 Wohnungen verfügten zusammen über 55081 Wohnräume einschließlich 11225 vollausgebaute Küchen. Daraus ergibt sich, daß nur $\frac{2}{3}$ aller Wohnungen eine eigene Küche hatten. Das übrige Drittel = 5999 war nur mit einer Kochnische ausgestattet, die natürlich nicht als eigener Raum zählte. Zu letzterem Typ gehörten in erster Linie die 1- und 2-Raum-Wohnungen (5626), aber auch einzelne 3-Raum-Wohnungen (ca. $\frac{1}{10}$). Bei den Wohnungen mit eigener Küche setzte sich die Tendenz zur Kleinküche weiter durch. Unter ihnen besaßen schon $\frac{7}{10}$ Kleinküchen unter 10 qm, nur $\frac{3}{10}$ hatten sog. Wohnküchen über 10 qm. Weniger glücklich dürfte auch die anhaltende Vermehrung von Zimmern unter 10 qm sein, deren Zahl auf rd. 6700 ansteigen ist (siehe Tabelle).

Räume	1962	gegen 1961 mehr (weniger) %
Küchen bis 10 qm	7926	+ 4,3
Küchen über 10 qm	3299	+ 6,2
Kochnischen ¹⁾	5999	+13,9
Zimmer bis 10 qm	6697	+13,0
Zimmer über 10 qm	37159	+ 3,7
Räume in Wohnungen		
zusammen	55081	+ 5,0
Einzelwohnräume außerhalb	117	-10,0

¹⁾ Nicht als eigene Räume gezählt.

Im Hinblick auf die Erwartungen, die im Münchener Plan zur Behebung der Wohnungsnot auf den sozialen Wohnungsbau gesetzt werden, war es erfreulich, daß 1962 durch Verwirklichung der eingangs erwähnten Großbauprojekte eine ansprechende Zahl von öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt wurde. Im ganzen waren es 7733, d. h. um 2346 mehr als 1961, damit wurde das Soll des Münchener Plans erreicht, nur die Zahl der Wohnungen in öffentlich geförderten Eigenheimen ist auf bescheidene 303 abgesunken (1961 noch 458). Im Gegensatz zur gesteigerten Bautätigkeit im sozialen Wohnungsbau hat das Bautempo im übrigen Wohnungsbau, d. h. bei nur steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Bauten weiterhin nachgelassen. Hier im Schwerpunkt der Münchener Wohnbautätigkeit ist offensichtlich in Auswirkung der unwahrscheinlich hohen Mieten ein stärkerer Ausfall zu verzeichnen gewesen. Es wurden nur mehr 9491 freifinanzierte Wohnungen gegen 10585 im Jahr zuvor fertig, das waren 10% weniger. Auf den freifinanzierten Wohnungsbau trafen damit nur 55% aller Neubauwohnungen gegen 66% im Vorjahr und umgekehrt auf den sozialen Wohnungsbau jetzt 45% gegen vorher nur 34% von allen. Wie üblich waren die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften wieder Hauptträger des sozialen Wohnungsbaues. Ihrem Wirken war mehr als die Hälfte (51%) aller öffentlich geförderten Woh-

nungen zu danken, Im ganzen vollendeten sie rd. 4000 Sozialwohnungen, d. h. 1030 mehr als 1961. Auch alle anderen Bauherrengruppen haben öffentliche Mittel öfters in Anspruch genommen als im Jahr zuvor. Im einzelnen sind von 100 Neubauwohnungen öffentlich gefördert worden (eingeklammert: Vorjahr) bei:

	1962	1961
Behörden und Verwaltungen	92	82
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	95	84
Freien Wohnungsunternehmen	47	27
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen	21	15
Sonst. privaten Bauherren	18	15
zusammen	45	34

Natürlich wurde bei der Durchführung des sozialen Wohnungsbaues der Forderung nach familiengerechten Wohnungen weitgehend Rechnung getragen. Mit 2881 4-Raum-Wohnungen war dieser der häufigste Typ, dichtauf gefolgt von 2124 3-Raum-Wohnungen. 5-Raum-Wohnungen wurden nur 731 gegen 1004 im Jahr zuvor gebaut; statt dieser entstanden 190 Wohnungen mit 6 Räumen mehr als 1961 (322 gegen 132). Letzterer Größentyp rangierte nach dem Zuwachs mit einem Förderungsanteil von über 64% noch vor den 4- und den 3-Raum-Wohnungen, von denen jeweils rd. 55% öffentlich gefördert waren.

Öffentlich geförderte Wohnungen 1962 nach der Raumzahl	Zahl	% ¹⁾	desgl. 1961
1 Raum	676	22,4	11,4
2 Räume	955	36,6	33,4
3 Räume	2124	54,7	40,6
4 Räume	2881	55,2	40,3
5 Räume	731	46,1	46,1
6 Räume	322	64,5	20,5
7 und mehr Räume	44	10,8	8,8
zusammen	7733	44,9	33,7

¹⁾ Der erstellten Wohnungen jeder Größengruppe.

Wie sehr die Größenstruktur der öffentlich geförderten Wohnungen nach dieser Praxis von den freifinanzierten abweicht, zeigt nachstehende vergleichende Übersicht. Von 100 Wohnungen entfielen 1962 auf:

Wohnungsgröße	öffentlich geförderte Wohnungen	freifinanzierte Wohnungen
1 und 2 Räume	21	42
3 Räume	28	19
4 Räume	37	24
5 Räume und mehr	14	15

Im rechnerischen Durchschnitt trafen im sozialen Wohnungsbau 3,4 Räume (einschl. Küche) mit 64 qm auf eine Wohnung. Dagegen ergaben sich für die freifinanzierten entsprechend der Verbreitung kleiner Appartements je Wohnung durchschnittlich nur 3,1 Räume und eine Wohnfläche von nur 61 qm. Die 1962 gebauten Sozialwohnungen hatten alle Bad, besaßen nur in den wenigsten Fällen Kochnischen und häufiger als die freifinanzierten Wohnküchen. Die jüngste Errungenschaft ist, daß fast $\frac{3}{4}$ der öffentlich geförderten Wohnungen zentralbeheizt sind. Unter den freifinanzierten waren es schon 95%.

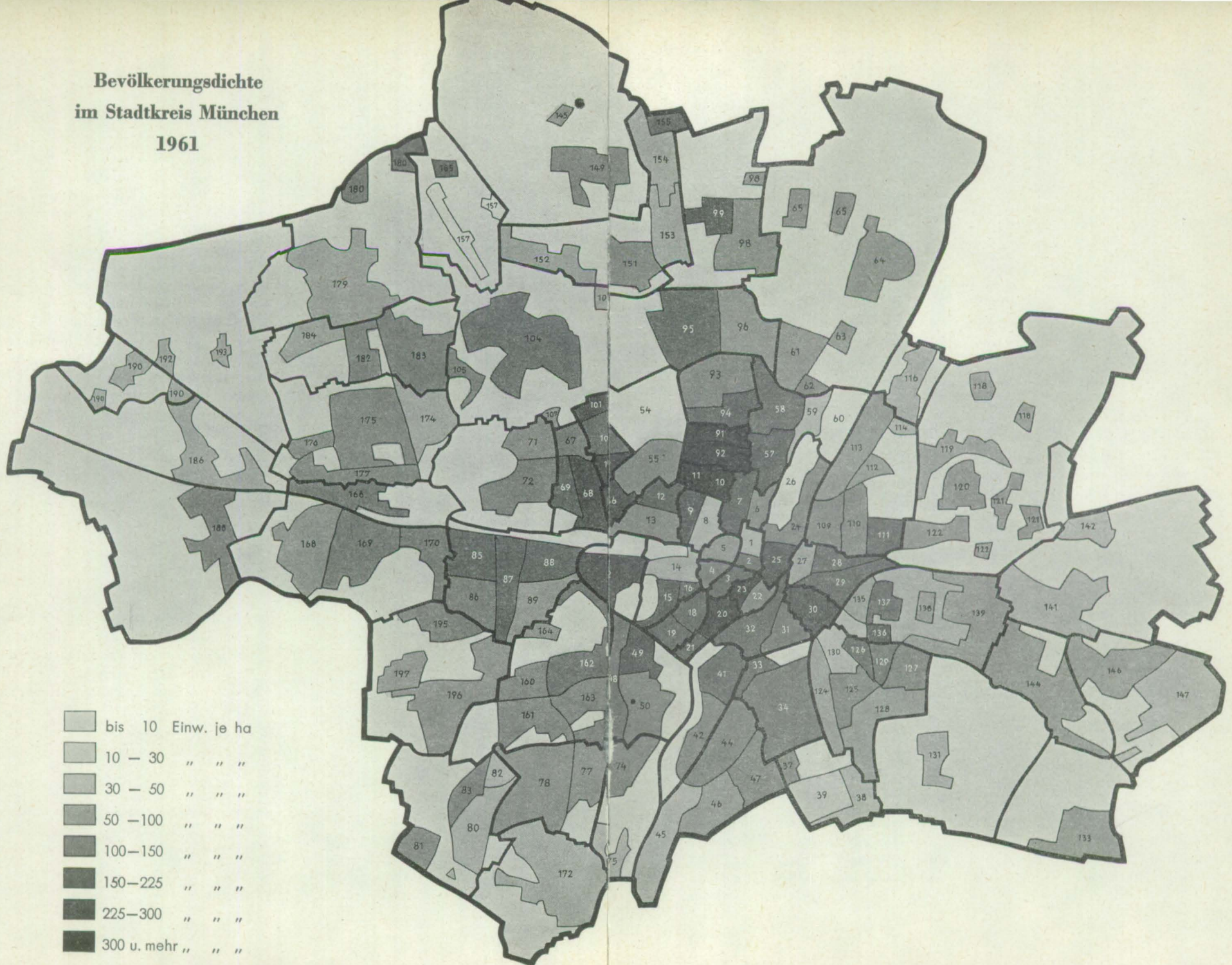
Ausstattung	% aller Wohnungen	
	öffentlich gefördert	freifinanziert
Wohnküche über 10 qm	28	12
Kleinküche bis 10 qm	48	44
Kochnische	24	44
Ofenheizung	28	5
Zentralheizung	72	95
Bad	100	100

Mit der größeren Ausführung und besseren Ausstattung der Sozialwohnungen ist freilich deren Preis näher an den der freifinanzierten herangerückt, wie die anschließenden Durchschnittsberechnungen zeigen.

Bezeichnung	1962	1961
cbm-Preis		DM
Öffentl. gef. Wohnungen ..	88,60	78,90
Freifinanz. Wohnungen ..	92,60	81,50
Reine Baukosten je Wohnung		DM
Öffentlich gefördert	25 700	23 700
Freifinanziert	31 200	26 300

Die Auswirkungen auf die Miethöhe konnten natürlich nicht ausbleiben. Über

**Bevölkerungsdichte
im Stadtkreis München
1961**



□	bis 10 Einw. je ha
□	10 – 30 " " "
□	30 – 50 " " "
□	50 – 100 " " "
□	100–150 " " "
□	150–225 " " "
□	225–300 " " "
□	300 u. mehr " " "

$\frac{4}{5}$ aller öffentlich geförderten Wohnungen kosteten schon mehr als 2,30 DM je qm, 1961 fiel erst etwa die Hälfte darunter. Damals hatten noch 36% Mietpreise unter 2 DM je qm. Jetzt waren gerade noch 3% der Wohnungen in dieser „billigen“ Stufe.

Miete je qm ¹) von DM	1962	1961
	% aller Sozialwohnungen	
unter 1,50	—	13,0
1,60—1,69	0,5	8,9
1,70—1,79	0,6	4,3
1,80—1,89	0,3	9,9
1,90—1,99	1,7	
2,00—2,09	2,8	63,9
2,10—2,19	6,4	
2,20—2,29	5,8	
2,30—2,39	79,9	
2,40—2,49	2,0	

1) Von der Bewilligungsstelle genehmigte durchschnittliche Miete gemäß § 72 des 2. Wohnungsbaugesetzes.

Wie hoch die Baukosten einschließlich Grundstücks- und Erschließungskosten waren, läßt sich an Hand der amtlichen Unterlagen nur für den Teil des öffentlich geförderten Wohnungsbaues sagen. Nach der Bewilligungsstatistik wurden im Kalenderjahr 1962 öffentliche Mittel für insgesamt 7599 Wohnungen bewilligt, davon befanden sich der weit überwiegende Teil in vollgeforderten Wohngebäuden und 29% in Gebäuden mit sog. Teilförderung, das sind solche, in denen öffentliche Mittel nur für einzelne Wohnungen gegeben werden oder Wohnbauten, die außer geförderten Wohnungen auch gewerbliche Einrichtungen enthalten. Die Gesamtherstellungskosten der vollgeforderten Gebäude beliefen sich auf insgesamt 240,40 Mill. DM, d. h., die Baukosten einschl. Grundstücks- und Erschließungskosten für eine Sozialwohnung betragen 44618 DM gegen 38242 DM im Jahr 1961. Die Gesamtherstellungskosten der Voll- und Teilförderungsmaßnahmen zusammen erreichten die stattliche Summe von 369,50 Mill. DM; die Errechnung der

Kosten je Wohnung ergibt hier ein falsches Bild, weil die Gesamtkosten von Teilförderungen auch Beträge enthalten, die den sozialen Wohnungsbau nicht betreffen. In der Förderung hat man sich 1962 weitgehend von der Kapitalsubvention gelöst. Reine Kapitaldarlehen, die bislang die Hauptrolle spielten, wurden kaum noch gewährt (1961: 82%, 1962: $\frac{1}{2}$ % der geförderten Wohnungen).

Statt dessen war die gemischte Subvention die beherrschende Förderungsart, bei der neben dem Einsatz begrenzt öffentlicher Darlehen für einen bestimmten Zeitabschnitt zusätzliche Beihilfen zu den laufenden Lasten des einzelnen Objektes gewährt werden (1961: 7%, 1962: 99,5% der geförderten Wohnungen). Reine objektbezogene Lastensubventionen, die im Jahr zuvor bei 11% der geförderten Wohnungen gewährt wurden, entfielen diesmal in München. Die Gesamtfinanzierung der Sozialbauten erfolgte zu 39% aus Kapitalmarktmitteln (von Pfandbriefinstituten, Sparkassen einschl. Bausparkassen u. ä.), die Quote war gegenüber 1961 um 6% kleiner. Dafür stellten Bund, Länder und Gemeinden entsprechend mehr Mittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung (30% gegen 24%). Endlich sind 1961 31% der Baugelder aus eigenen Mitteln aufgebracht worden.

Die in München seit Jahren anhaltend rege Bautätigkeit hat eine sehr weitgehende Erneuerung und Vergrößerung seines Wohnungsbestandes bewirkt. Ende 1962 zählte schon mehr als die Hälfte zu den nach 1949 gebauten Wohnungen. Durch die erfolgreiche Bautätigkeit ist insbesondere die große Wohnungsnot nach dem Kriege sehr nachhaltig gelindert, wenn auch noch nicht völlig beseitigt worden. Das in unserer Stadt im Zeitpunkt der Wohnungszählung vom September 1950 noch außergewöhnlich hohe rechnerische Defizit von 101000 Wohnungen

(= 52%) wäre durch die Rekordbautätigkeit bis Ende 1962 schon nahezu zweimal abgedeckt worden (Wohnungszuwachs 1950—1962 = 182 000), wenn nicht zur gleichen Zeit die Bevölkerung Münchens durch pausenlosen starken Zuzug so rasch gewachsen wäre. Entsprechend der unaufhörlichen Einwohnerzunahme hat sich die Zahl der Haushalte und damit der Wohnungsanwärter stark vermehrt. In den gut 12 Jahren ist die Zahl der Wohnungsanwärter im ganzen um 120 000 größer geworden, d. h. dieser Zugang hat den Bestand von rd. 101 000 Haushalten ohne eigene Wohnung aus dem Jahr 1950 noch mehr als verdoppelt. Aber dank der intensiven

Steigerung der Wohnbauleistung ist die Abdeckung des alle Vorstellungen über-treffenden Bedarfszuwachses zumindest per saldo schon sehr weit gediehen. Der Zugang von 182 000 Wohnungen seit September 1950 hat ausgereicht, um nicht nur den seinerzeitigen Fehlbestand von 101 000 Wohnungen, sondern außerdem noch 81 000 Wohnungsbewerber aus dem Kreis der zuziehenden bzw. der neu-gegründeten Haushalte u. dgl. abzudecken. Verblieben sind noch 39 000 unversorgte Haushalte (Differenz von 120 000 und 81 000), d. h. 10,5% rechnerisches Defizit, mit dessen Beseitigung kaum vor Ende 1965 zu rechnen sein wird.

Dr. Mi

Zur Lage des Wohnungsbaues in den großen Städten

(Ergebnisse der amtlichen Baustatistik 1962)

Im vorausgegangenen Artikel (S. 188 ff.) ist das Ergebnis der gesamten Bautätigkeit des Jahres 1962 in München ausführlich dargestellt worden. Wie seit Jahren üblich, soll im folgenden speziell die Münchener Leistung im Wohnungsbau im Rahmen der großen Städte der Bundesrepublik gewürdigt werden.

München gehörte auch im vergangenen Jahr wieder zu den verhältnismäßig wenigen Großstädten, die ihren Erfolg im Wohnungsbau noch haben steigern können. Mit einem Gewinn von 17 224 Wohnungen ist das Ergebnis des Vorjahrs noch um 1252 Einheiten oder fast 8% übertroffen worden. Gewiß, andere Städte hatten noch höhere Steigerungsraten — Mannheim und Augsburg fast 10%, Frankfurt 13% und Hannover sogar 37% —, aber in keiner dieser Städte ist die Bautintensität, bezogen auf die Bevölkerung, so groß gewesen wie in der bayerischen Landeshauptstadt. Das Münchener Ergebnis

von 151 Wohnungen auf 10 000, Einwohner übertraf um rd. die Hälfte den Durchschnitt der untersuchten siebzehn Städte, der vor allem durch die nachlassende Bautätigkeit in Berlin und Bremen — in letzterer Stadt prozentuale Abnahme 26% — gedrückt wurde (s. folgende Aufstellung):

Stadt	Im Jahre 1962 weniger (mehr) fertiggestellte Wohnungen gegenüb. 1961	
	Zahl	%
Bremen	—1834	—26,4
Karlsruhe	—520	—19,5
Nürnberg	—907	—16,2
Dortmund	—1162	—16,2
Düsseldorf	—748	—12,7
Essen	—843	—12,3
Köln	—1014	—10,5
Berlin (West)	—2292	—10,3
Duisburg	—333	—10,3
Stuttgart	—296	—5,2
Wiesbaden	—92	—3,6
Hamburg	+1183	+5,4
München	+1252	+7,8
Mannheim	+307	+9,8
Augsburg	+199	+9,9
Frankfurt	+862	+12,9
Hannover	+1458	+37,3