

Stadt	Im Jahre 1963 weniger (mehr) erstellte Wohngebäude			
	mit 1 und 2 Wohnungen		mit 3 und mehr Wohnungen	
	Zahl	%	Zahl	%
Berlin	— 162	— 12,2	— 86	— 8,9
Hamburg	— 732	— 23,2	— 454	— 22,7
München	397	32,0	— 99	— 8,9
Köln	— 356	— 31,2	59	6,9
Essen	43	11,1	— 131	— 16,5
Düsseldorf	290	93,9	— 17	— 3,4
Frankfurt	— 253	— 49,1	— 104	— 15,4
Dortmund	122	17,9	92	12,7
Stuttgart	— 151	— 30,5	— 198	— 31,2
Bremen	720	73,8	190	46,0
Hannover	— 118	— 19,7	— 161	— 32,8
Duisburg	— 78	— 36,1	102	29,1
Nürnberg	— 148	— 23,3	25	7,0
Mannheim	12	2,9	— 11	— 3,5
Wiesbaden	132	47,8	— 191	— 50,8
Karlsruhe	— 15	— 5,9	23	11,6
Augsburg	— 146	— 37,2	— 38	— 22,6
17 Städte zus.	— 443	— 3,4	— 999	— 9,1

Man kann hier 3 Gruppen von Städten unterscheiden. Neben dem Hauptfall,

Bevorzugung des Kleinhausbaues (München, Essen, Düsseldorf, Dortmund, Bremen, Wiesbaden, Hannover, Mannheim), die in diesen Städten fast ausnahmslos sogar in einem das Vorjahr übertreffenden Bauvolumen solcher Objekte zum Ausdruck kommt (in Bremen um 720 mehr), steht eine Gruppe mit stärkerem Akzent auf dem Bau mittlerer und großer Miethäuser (Berlin, Köln, Frankfurt, Duisburg, Nürnberg, Karlsruhe, Augsburg). In 2 Städten schließlich — Hamburg und Stuttgart — haben sich beide Bautypen annähernd parallel entwickelt, d. h. der Ausfall gegen das Vorjahr war prozentual derselbe, ob man Wohngebäude mit 1 oder 2 Wohnungen oder solche mit 3 und mehr Wohnungen im Auge hat.

Dr. E.

Weitere Einzelheiten zur Bautätigkeit 1963 in München

Bereits im 2. Teil unseres statistischen Rückblicks auf das Jahr 1963 (Heft 5/6 der „Münchener Statistik“) sind die wichtigsten Bauergebnisse veröffentlicht worden. Die erfreulichste Feststellung war, daß die Zahl der 1963 vollendeten Wohnungen trotz vieler Erschwernisse, sei es durch die andauernde Baukostenteuerung, sei es durch kaum noch erschwingliche Grundstückspreise, nahezu dieselbe war, wie 1962 (17148 gegen 17224). Die jetzt vorliegenden ausführlichen Holle-rithtabellen, die das Bayer. Statistische Landesamt an Hand der Münchener Bauzählkarten erstellt hat, ermöglichen es wie in den Vorjahren auf weitere interessante Einzelheiten der Bautätigkeit einzugehen.

Vorweg sei ein wichtiger Tatbestand behandelt, dessen Auswirkungen noch bis ins Jahr 1964 ausstrahlten. Es hat sich nämlich gezeigt, daß der Ansturm der Bauinteressenten, der mit dem Anlaufen

der neuen bayerischen Bauordnung im Jahr 1962 nachließ, auch 1963 noch abgeflaut ist. Während des ganzen Jahres wurden 2248 Bauanträge für Wohn-, gewerbliche und sonstige Gebäude genehmigt, das waren fast 1300 Bauanträge weniger als 1962 (3523) und nur knapp halb so viel wie im Spitzenjahr der Nachfrage 1961 (4582). Die ohnehin stark überlasteten Baufirmen hat dieses offensichtliche Zögern der Bauinteressenten aber keineswegs alarmiert. Der vorübergehend ruhigere Eingang von Bauanträgen hat vielmehr dazu beigetragen, daß sie ihre Kapazität konzentrierter als sonst bei den im Bau begriffenen Objekten einsetzen konnten. In welchem Maße ihnen das gelungen ist, zeigt die deutliche Zunahme an vollendeten Bauten, deren Zahl mit 3613 um 562 größer war als 1962 (3051). Nach der weitgehenden Vollendung des zu Beginn des Jahres vorhandenen Vorrats an be-

reits im Bau begriffenen und genehmigten Vorhaben und des im Laufe des Jahres verhaltenen Eingangs neuer Bauanträge verwundert es nicht, daß der Bauüberhang zum Jahresende 1963 erheblich kleiner ausfiel als im Vorjahr (2103 im Bau begriffene Objekte gegen 3662). Analog schrumpfte auch der Bauüberhang an Wohnungen zusammen. Ende 1963 belief sich der Vorrat an im Bau begriffenen Wohnungen nur mehr auf 10910 gegen 19465 Ende 1962. D. h. also, daß unsere Baufirmen speziell auch im Wohnungsbau mehr Spielraum gehabt haben, um sich für eine rasche, weniger verzettelte Durchführung aller neuen Bauaufträge einzusetzen. Die Beschleunigung des Bautempos hat 1964 weiter angehalten.

Unter den 3613 Hochbaustellen, an denen die Bau- und Ausbauarbeiten 1963 zu Ende geführt wurden, befanden sich 2655 Wohn- und 958 Nichtwohngebäude. Außerdem konnten 576 Um-, An- und Ausbauten in Gebäudeteilen zum Abschluß gebracht werden. Das Bauvolumen sämtlicher vollendeten ganzen Gebäude belief sich auf 9,37 Mill. cbm umbauten Raumes, das waren um 1,51 Mill. cbm = 19% mehr als 1962. Fast $\frac{3}{5}$ des Volumens trafen auf Wohnbauten und $\frac{2}{5}$ auf Nichtwohngebäude. Bemerkenswert ist, daß die Vollendungen im Nichtwohnbau im Verhältnis zum Vorjahr wieder stark aufholten und sogar einen viel größeren Zuwachs an Bauvolumen verzeichnen konnten als im Wohnbau (1,22 Mill. gegen 0,29 Mill. cbm). An Wohnflächen wurden insgesamt 1,16 Mill. qm gegen 1,09 Mill. qm 1962 und an betrieblichen Nutzflächen 0,93 Mill. qm gegen 0,65 Mill. qm gewonnen (vergleiche Übersicht 1). Für die Wohnbaumaßnahmen sind die reinen Baukosten im Zeitpunkt der Plangenehmigung mit 602,9 Mill. DM und für die übrigen Bauten mit 369,1 Mill. DM veranschlagt worden. Im ganzen wurde

in den 1963 in München vollendeten Hochbauten ein Baukapital von 972 Mill. DM (ohne Grundstückskosten) oder um 249,9 Mill. DM = 34,6% mehr investiert als 1 Jahr zuvor. Im Wohnungsbau dienten fast $\frac{4}{5}$ des Bauaufwands der Ausführung von Mehrfamilienhäusern überwiegend in modernen Wohnsiedlungen, während auf Ein- und Zweifamilienhäuser nur rd. $\frac{1}{5}$ traf. Immerhin schritt die Verbreitung der letzteren im Rahmen nicht sonderlich großer Möglichkeiten weiter fort. Die jüngste Jahrestatistik weist sogar 1636 neue Eigenheime gegen 1239 im Jahr zuvor auf. Daß außer diesen auch zahlreiche Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden sind, war leider nur aus den häufigen Makleranzeigen in der Tagespresse, aber nicht aus den Bauzählkarten zu ersehen. An Mehrfamilienhäusern wurden 1019 gegen 1118 im Jahr 1962 vollendet. Offensichtlich befanden sich unter den Neubauten aber mehr Wohnhochhäuser; denn das Bauvolumen der 1019 Mehrfamilienhäuser war mit 4,37 Mill. cbm fast so groß wie das der 1118 Gebäude im Jahr 1962 (4,39 Mill. cbm).

Im Nichtwohnbau war die Bautätigkeit wirtschaftlicher Unternehmen besonders rege. Die Statistik weist diesmal einen Zugang von 609 gewerblichen Betriebsgebäuden der Sparten Produktion, Handel, Verkehr und Dienstleistungen mit einem Gesamtvolumen von 2,10 Mill. cbm aus, das Plus entsprach etwa der Hälfte der Bausubstanz der im letzten Jahr neu entstandenen Mehrfamilienhäuser! Außerdem wurden 31 überwiegend private Bürogebäude mit über $\frac{1}{2}$ Mill. cbm umbauten Raumes vollendet. Die Bautätigkeit der öffentlichen Hand konzentrierte sich auf die Fertigstellung von 32 Anstaltsgebäuden mit 0,41 Mill. cbm sowie von 42 Kulturbauten mit 0,36 Mill. cbm umbauten Raumes. Der Rest des Bauvolumens ent-

fiel auf 19 landwirtschaftliche und eine Vielzahl sonstiger Bauten, vor allem Garagen. Aus der speziellen Gliederung der Nichtwohnbauten nach Bauherren, ist zu ersehen, daß rd. 71% ihres Gesamtvolumens auf Projekte hiesiger Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen entfallen; davon waren fast $\frac{3}{5}$ Bauten von Industrie- und Handwerksbetrieben und ziemlich genau $\frac{2}{5}$ Geschäftsgebäude von Handelsfirmen, Banken und Versicherungen, sowie von Verkehrs- und Dienstleistungsbetrieben. Auf öffentliche Bau-träger trafen nur 26% des Bauvolumens, gemessen an investiertem Baukapital aber 29%.

Bauherren	Nichtwohnbau	
	Bauvol. in 1000 cbm	Baukosten in Mill. DM
Gebietskörperschaften und Organisationen ohne Erwerbscharakter	1 009,7	100,2
darunter Bürogebäude	59,0	5,5
Kulturbauten, Schulen usw.	342,0	34,1
Land- und forstwirtschaftliche Betriebe	17,4	0,9
Produktionsbetriebe	1 607,2	139,6
Handels- und Dienstleistungsbetriebe	970,5	85,3
Verkehrsbetriebe	114,0	9,1
Private Haushalte	97,9	8,7
zusammen	3 816,7	343,9

Bei den von der Statistik erfaßten Baukosten handelt es sich wohlbemerkt nur um die veranschlagten, aber nicht um die tatsächlich verrechneten Werte, d. h. aus diesen kann nur abgelesen werden, wie hoch sich die reinen Baukosten nach den Vorkalkulationen beziffern. In der Gliederung nach Gebäudearten errechnen sich aus diesen Beträgen für 1963 folgende Durchschnittspreise je cbm umbauten Raumes bzw. je qm Wohn-, bzw. Nutzfläche:

(Tab. o. rechts)

Mit 107,10 DM stand der Kubikmeterpreis der überwiegend freifinanzierten

Durchschnittliche Baukosten 1963	je cbm umbauter Raum	je qm Wohn-/Nutzfläche
	DM	
Wohnungsbau insgesamt	105,90	473,30
Gebietskörperschaften und Organisationen ohne Erwerbscharakter	104,20	416,90
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen	104,60	460,60
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen	107,10	473,60
Private Haushalte	106,10	486,00
Nichtwohnbau insgesamt	90,10	448,40
Anstaltsgebäude	107,10	491,20
dar. v. Gebietskörpersch. u. Org. o. Erwerbscharakter ..	105,40	503,50
Bürogebäude	121,70	674,40
dar. v. Gebietskörpersch. u. Org. o. Erwerbscharakter ..	93,30	487,60
Gewerbliche Betriebsgebäude ..	76,70	377,40
dar. v. Produktionsbetrieben ..	76,80	421,70
Handels-, Verkehrs- u. Dienstleistungsbetrieben	76,70	322,80
Kulturbauten, Schulen u. ä. ..	98,30	543,20

Komfortwohnungen von Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen (zumeist Versicherungen und Kreditinstituten) am höchsten. Auch die privaten Bauherren haben als Hauptbeteiligte am Bau von Eigenheimen relativ hohe Preise akzeptiert, zumindest noch höhere als die öffentlichen Bau-träger einschließlich der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (106,10 DM gegen 104,20 bzw. 104,60 DM). Im Nichtwohnbau war das Gefälle der Baukosten entsprechend der Variationsbreite beanspruchter Bauleistungen noch viel größer. Für Bürogebäude, vor allem repräsentative Geschäftsgebäude von Banken und Versicherungen errechnete sich der Kubikmeterpreis mit 121,70 DM überhaupt am höchsten, dagegen für Garagen- und Hallenbauten mit durchschnittlich 76,70 DM wesentlich niedriger. Im Verhältnis zu 1962 stellte sich der Preis für 1 cbm umbauten Raumes im Wohnungsbau 1963 um rd. 16% und im Nichtwohnbau um rd. 8% höher. Nachdem sich lt. Münchener Preisindex der Baukosten die Teuerung von 1962

Die im Jahre 1963 im Stadtkreis München fertiggestellten Bauten

Art der Gebäude und der Bauherren	Zahl der Gebäude	%	Um- bauer Raum 1000 cbm	Veranschlagte reine Baukosten		Brutto- wohn- fläche 1000 qm		Zahl der Wohnun- gen	%
				MiLL.DM	%				

Wohngebäude nach Arten

Ein-/Zweifamilienhäuser	1 636	61,6	1 182,5	121,3	20,6	209,0	23,9	1 965	11,8
Mehrfamilienhäuser	1 019	38,4	4 371,8	467,0	79,4	909,3	100,8	14 710	88,2

Wohngebäude nach Bauherren

Gebietskörperschaften und Organisationen ohne Erwerbs- charakter	26	1,0	113,5	11,8	2,0	27,1	1,3	356	2,1
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmen	466	17,5	1 029,5	107,7	18,3	230,0	4,2	3 661	22,0
Freie Wohnungsunternehmen	552	20,8	1 040,7	110,5	18,8	218,6	20,6	3 083	18,5
Erwerbs- und Wirtschafts- unternehmen	323	12,2	697,5	74,7	12,7	142,1	15,7	2 133	12,8
Private Haushalte	1 288	48,5	2 673,1	283,5	48,2	500,5	82,9	7 442	44,6
zusammen	2 655	100	5 554,3	588,3	100	1 118,3	124,6	16 675	100
zusammen 1962	2 357	100	5 269,4	481,6	100	1 048,6	106,2	16 762	100

Nichtwohngebäude nach Arten

Anstaltsgebäude	56	5,8	548,5	58,8	17,1	0,7	118,9	18	8,5
darunter von Gebietskörperschaften und Organisationen ohne Erwerbscharakter	32	3,3	410,0	43,2	12,6	0,7	85,2	17	8,1
Bürogebäude	31	3,2	553,4	67,4	19,6	1,8	98,1	16	7,6
darunter von Gebietskörperschaften und Organisationen ohne Erwerbscharakter	4	0,4	59,0	5,5	1,6	0,1	11,2	2	0,9
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	19	2,0	21,5	1,2	0,3	0,3	3,8	5	2,4
Gewerbliche Betriebsgebäude	609	63,6	2 104,9	161,5	47,0	9,1	418,7	153	72,5
darunter von Produktionsbetrieben	205	21,4	1 290,6	99,2	28,8	2,5	232,6	34	16,1
Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungsbetrieben	390	40,7	790,7	60,6	17,6	6,5	181,4	118	55,9
Schulen, Kulturbauten u. ä.	42	4,4	359,6	35,4	10,3	1,0	64,1	15	7,1
Sonstige Nichtwohngebäude	201	21,0	228,8	19,8	5,7	0,8	49,6	4	1,9
zusammen	958	100	3 816,7	343,9	100	13,8	753,2	211	100
zusammen 1962	694	100	2 592,2	217,0	100	15,1	510,5	232	100

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

in Wohngebäuden	393 ¹⁾	—	.	14,6	—	30,7	2,1	257	—
desgleichen 1962	256 ¹⁾	—	.	9,0	—	21,3	1,9	212	—
in Nichtwohngebäuden	183 ¹⁾	—	.	25,2	—	0,7	50,1	5	—
desgleichen 1962	142 ¹⁾	—	.	14,5	—	1,3	33,8	18	—

¹⁾ Zahl der Baumaßnahmen.

Die im Jahre 1963 im Stadtkreis München fertiggestellten Wohnungen

Art der Baumaßnahmen und der Bauherren	Wohnungen überhaupt			mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen		Wohnungen mit ... Räumen (einschließlich Küchen)						Wohnräume ²⁾			Wohnfläche je Wohnung qm
	Zahl	%	in Ein-/ Zwei- familien- häusern	über- haupt	in Ein-/ Zwei- familien- häusern	1 und 2	3	4	5	6	7 und mehr	über- haupt	je Woh- nung	über 10 qm in %	
Neubau, Wiederaufbau ..	16 886	98,5	1 965	.	399	5 321	3 281	5 566	1 883	514	321	54 658	3,2	73,5	67,0
Wiederherstellung, Um-, An- und Ausbau ..	262	1,5	—	.	—	78	73	64	28	13	6	1 525	5,8	85,1	120,4
zusammen	17 148	100	1 965	6 115	399	5 399	3 354	5 630	1 911	527	327	56 183	3,3	73,8	67,9
in %	100	—	11,5	35,7	2,3	31,5	19,6	32,8	11,1	3,1	1,9	—	—	—	—
zusammen 1962	17 224	100	1 471	7 733	303	5 626	3 885	5 219	1 587	499	408	55 081	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	—	—	—	—
Wohnbauten 1963 von															
Gebietskörperschaften und Organisationen ohne Erwerbscharakter	356	2,1	—	190 ¹⁾	—	84	79	168	25	—	—	1 138	3,2	86,1	76,1
in %	100	—	—	53,4	—	23,6	22,2	47,2	7,0	—	—	—	—	—	—
Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen ..	3 661	21,3	170	3 443 ¹⁾	80	698	936	1 604	277	146	—	12 480	3,4	69,8	62,8
in %	100	—	4,6	94,0	2,2	19,1	25,5	43,8	7,6	4,0	—	—	—	—	—
Freien Wohnungs- unternehmen	3 083	18,0	420	896 ¹⁾	133	1 012	506	837	514	93	121	10 232	3,3	69,5	70,9
in %	100	—	13,6	29,1	4,3	32,8	16,4	27,2	16,7	3,0	3,9	—	—	—	—
Erwerbs- und Wirtschafts- unternehmen	2 148	12,5	208	136 ¹⁾	6	791	361	711	213	38	34	6 523	3,0	71,6	66,7
in %	100	—	9,7	6,3	0,3	36,8	16,8	33,1	9,9	1,8	1,6	—	—	—	—
Privaten Haushalten	7 684	44,8	1 167	1 169 ¹⁾	180	2 725	1 443	2 255	847	246	168	25 132	3,3	77,4	69,0
in %	100	—	15,2	15,2	2,3	35,5	18,8	29,3	11,0	3,2	2,2	—	—	—	—
Nichtwohnbauten 1963 ..	216	1,3	—	.	—	89	29	55	35	4	4	678	3,1	78,8	66,7
in %	100	—	—	.	—	41,2	13,5	25,5	16,2	1,8	1,8	—	—	—	—

¹⁾ Nur voll geförderte Wohnungen in reinen Wohnbauten. — ²⁾ In Wohnungen, Zahl der Zimmer außerhalb von Wohnungen: 49.

auf 63 nur auf rd. 5% belief, müssen die Mehrkosten zu einem erheblichen Teil auf laufende Verbesserungen der architektonischen und technischen Gestaltung und Einrichtung zurückgehen.

Eingangs ist schon festgestellt worden, daß in unserer Stadt nahezu gleich viel Wohnungen bezugsfertig wurden wie im Jahr zuvor. Zur nächsten Frage, in welchen Stadtbezirken sich der Zugang an Neubauwohnungen besonders konzentrierte, gibt nachstehende Übersicht Aufschluß.

Der Wohnungszugang 1963 nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Wohnungszugang	%	Stadtbezirk	Wohnungszugang	%
1	—	—	22	633	3,7
2	5	0,0	23	157	0,9
3	29	0,2	24	776	4,5
4	—	—	25	938	5,5
5	4	0,0	26	738	4,3
6	21	0,1	27	2 351	13,7
7	91	0,5	28	1 274	7,4
8	71	0,4	29	455	2,7
9	92	0,5	30	461	2,7
10	27	0,2	31	1 220	7,1
11	248	1,4	32	270	1,6
12	80	0,5	33	1 585	9,2
13	21	0,1	34	720	4,2
14	113	1,2	35	345	2,0
15	214	1,0	36	133	0,8
16	557	3,3	37	182	1,1
17	787	4,6	38	374	2,2
18	662	3,9	39	118	0,7
19	498	2,9	40	20	0,1
20	69	0,4	41	103	0,6
21	656	3,8	Mü	17 148	100

Die meisten Neubauwohnungen sind 1963 im nördlichen Stadtgebiet bezogen worden. Im Bereich Schwabing—Freimann — Milbertshofen — Feldmoching (Stbz. 22, 26, 27, 33) wurden über 5300 Wohnungen einschließlich 1500 in der Siedlung am Hasenberg vollendet, das waren noch etwas mehr als die Großsiedlung Fürstenried (Bauabschnitte I und II) heute umfaßt. Mit 4200 bzw. 4100 Neubauwohnungen folgten der Münchener Westen, dann der Münchener Osten. Im Westen entstanden Neubauten vor allem in den Bezirken Neuhausen—Moosach (28), Laim (25) sowie Neuhausen selbst (21) und im Osten in Berg am

Laim (32), Ramersdorf (30), Obergiesing (17) und in der Au (16). Dagegen ist der Neuzugang an Wohnungen im südlichen Stadtbereich mit knapp 2800 sehr viel kleiner gewesen. Die meisten entstanden dort in Obersendling—Fürstenried (24), aber in der eigentlichen Siedlung Fürstenried nur mehr ein Rest von 200 Wohnungen des Bauabschnitts II. Hunderte von Neubauwohnungen wurden auch im Waldfriedhofviertel (34), in Harlaching (18) und in Sendling (19) bezugsfertig. Über die wissenswerten Merkmale der Neubauwohnungen nach Größe, Hausbesitzergruppe und freier sowie öffentlicher Finanzierung unterrichtet die Übersicht 2. Sicher ist es kein Zufall, daß dank stärkerer Beteiligung privater Bauherren die Tendenz zur größeren, familiengerechten Wohnung etwas ausgeprägter war als im Jahr zuvor. 1963 trafen auf eine Neubauwohnung durchschnittlich 67,9 qm Wohnfläche (3,3 Räume einschließlich Küche) gegen 63,1 qm im Jahr 1962 (3,2 Räume). Die aus wohnungspolitischen Erwägungen wenig erwünschte Bevorzugung des Baues von Kleinstappartements mit 1 bis 2 Räumen hat 1963 etwas nachgelassen. Dafür sind mehr 4-, aber auch mehr 5-Raum-Wohnungen gebaut worden. Nach dem jüngsten Bauergebnis entfielen auf 100 Neubauwohnungen (eingeklammert: Vorjahreszahlen) solche mit:

- 1 und 2 Räumen 31 (33)
- 3 Räumen 20 (22)
- 4 Räumen 33 (30)
- 5 Räumen und mehr . . 16 (15).

Unter den neu bezogenen Wohnungen befanden sich nur 1965 = 11,5% in Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) und 15183 = 88,6% in Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungen in Eigenheimen waren weit geräumiger als die in mehrgeschossigen Wohngebäuden. In den Ein- und Zweifamilienhäusern hatten 70% der Wohnungen 5 und mehr

Räume einschließlich Küche. Auf eine Wohnung trafen im Durchschnitt 127,8 qm Wohnfläche, in mehrgeschossigen dagegen nur 89,2 qm je Wohnung. Wie die Beteiligung der verschiedenen Bauherrengruppen am vorjährigen Bauergebnis gewesen ist, beleuchtet folgende Tabelle:

Bauherren	1963		gegen 1962 mehr (weniger) %
	Zahl	%	
Private Bauherren insgesamt	13 094	76,4	+ 8,2
davon			
Selbständige Berufstätige	5 967	34,8	+ 13,2
Freie Wohnungsunternehmen	3 083	18,0	+ 27,6
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen ..	2 324	13,5	- 7,0
Sonstige private Haushaltungen	1 350	7,9	- 18,8
Beamte, Angestellte	309	1,8	+ 65,2
Arbeiter	50	0,3	- 13,8
Rentner, Pensionäre	11	0,1	+ 57,1
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	3 661	21,3	- 12,5
Gebietskörperschaften u. Organisationen ohne Erwerbscharakter	393	2,3	- 58,1
zusammen	17 148	100	- 0,4

Von den Wohnungen wurden 7687 = 45% von privaten Bauherren (ohne freie Wohnungs- und Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen), 3661 = 21% durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen, 3083 = 18% durch freie Wohnungsunternehmen, 2324 = 14% durch Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen und nur 2% durch Gebietskörperschaften und Organisationen ohne Erwerbscharakter gebaut. Unter den privaten Bauherren waren auch im letzten Jahr die selbständigen Berufstätigen mit einer Bauleistung von fast 6000 Wohnungen am stärksten beteiligt. Sie brachten nahezu 700 Wohnungen mehr zur Fertigstellung als 1962. Ganz erheblich steigerten auch die freien Wohnungsunternehmen ihren Beitrag; auf sie trafen 666 Wohnungen mehr. Dagegen hat die Bau-

leistung des Großteils der übrigen Interessentengruppen, vorab der Gebietskörperschaften und Organisationen ohne Erwerbscharakter sowie der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ganz erheblich nachgelassen (-544 bzw. -522 Wohnungen).

Die 17 148 Neubauwohnungen des letzten Jahres verfügten im ganzen über 56 183 Wohnräume einschließlich 10 962 voll ausgebaute Küchen. Daraus ergibt sich, daß nur 64% aller Wohnungen eine Küche hatten. Die übrigen 36% = 6186 waren nur mit Kochnischen ausgestattet, die nicht als eigene Räume zählten. In erster Linie handelte es sich um Ein- und Zweiraumappartements (5399). Bei Wohnungen mit Küche setzte sich die Abkehr von der Wohnküche weiter durch. Schon 77% waren Kleinküchen unter 10 qm und nur die restlichen 23% sog. Wohnküchen über 10 qm. Stattdessen hat die Zahl der Wohnzimmer über 10 qm deutlich zugenommen (von 37 159 auf 38 941 = +4,8%).

Räume	1963	gegen 1962 mehr (weniger) %
Küchen bis 10 qm	8 444	+ 6,5
Küchen über 10 qm	2 518	- 23,7
Kochnischen ¹⁾	6 186	+ 3,1
Zimmer bis 10 qm	6 280	- 6,2
Zimmer über 10 qm	38 941	+ 4,8
Räume in Wohnungen zus.	56 183	+ 2,0
Einzelwohnräume außerhalb ..	49	- 58,1

¹⁾ Nicht als eigene Räume gezählt.

Die öffentliche Wohnbauförderung geriet 1963 durch die hohen Bau- und Grundstückspreise in die Klemme. Im ganzen konnten nur 6115 Sozialwohnungen bezugsfertig erstellt werden, das waren 1618 weniger als im Jahr zuvor. Offensichtlich hat aber der infolge des starken Zuzugs noch erschreckend hohe Fehlbedarf den Bau freifinan-

Förderung der Grundeigentumsbildung als großes Plus gebucht wurden.

zierter Wohnungen so angeregt, daß 11033 dieser Kategorie zur Vollendung kamen. Auf den freifinanzierten Wohnungsbau trafen damit 64% des Wohnungszugangs gegen 55% im Jahr 1962 und umgekehrt auf den sozialen Wohnungsbau nur 36% gegen vorher 45%. Wie üblich waren die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften Hauptträger der sozialen Wohnbautätigkeit. Ihrer Initiative waren 59% der 1963 vollendeten Sozialwohnungen zu danken; rein private Bauherren erstellten 20%, freie Wohnungsunternehmen 15% und die restlichen 6% Gebietskörperschaften und Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen. Die Schrumpfung der Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau kommt darin zum Ausdruck, daß seine Häufigkeit gemessen an den Bauvollendungen der verschiedenen Bauherrengruppen von einem Jahr zum anderen deutlich abgenommen hat. Im einzelnen sind von 100 Neubauwohnungen öffentlich gefördert worden (eingeklammert Vorjahr) bei:

Gebietskörperschaften und Organisationen ohne Erwerbscharakter	53 (92)
Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen	94 (95)
Freien Wohnungsunternehmen	29 (47)
Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen	6 (21)
Sonstigen privaten Bauherren	15 (18)
zusammen	36 (45)

Die Gliederung der Sozialwohnungen nach ihrer Größe wurde wegen aufbereitungstechnischer Schwierigkeiten nur mehr für solche in vollgeförderten reinen Wohnbauten (5834 Wohnungen gegen insgesamt 6115) ermittelt. Am häufigsten wurden 4-Raum-Wohnungen (einschl. Küche) gefördert. Rd. 44% fielen auf diese für junge Familien wohl besonders geeignete Größenklasse. Zu diesen und den noch größeren gehörten natürlich auch 399 in öffentlich geförderten Eigenheimen entstandene Wohnungen, die im Zusammenhang mit der weiteren

Öffentlich geförderte Wohnungen 1963 nach der Raumzahl ¹⁾	Zahl	%	dsgl. 1962
1 Raum	579	9,9	8,7
2 Räume	511	8,8	12,3
3 Räume	4 349	23,1	27,5
4 Räume	2 585	44,3	37,3
5 Räume	605	10,4	9,4
6 Räume	119	2,0	4,2
7 und mehr Räume	86	1,5	0,6
zusammen	5 834	100	100
außerdem in teilgeförderten Bauten ²⁾	281	—	—

¹⁾ in vollgeförderten reinen Wohnbauten. — ²⁾ Gliederung nach Raumzahl nicht bekannt.

Auffällig ist, wie sehr sich die Größenstruktur der Sozialwohnungen von der freifinanzierter unterscheidet. Im sozialen Wohnungsbau bildeten die eigentlichen Familienwohnungen den Schwerpunkt, dagegen rangierten im freifinanzierten Bau die Kleinstwohnungen noch vor diesen. Von 100 Neubauwohnungen jeder Finanzierungsart entfielen 1963 auf:

Wohnungsgröße	öffentlich geförderte	freifinanzierte
	Wohnungen	
1 und 2 Räume ..	19	38
3 Räume	23	18
4 Räume	44	27
5 und mehr Räume	14	17

Die starke Nachfrage nach freifinanzierten Kleinstwohnungen geht vor allem von den Jungverheirateten und den vielen Zugezogenen aus, die in unserer Stadt ihre Existenzgrundlage gefunden haben. Für diese ist es erfahrungsgemäß so viel wie aussichtslos in absehbarer Zeit zu einer einigermaßen erschwinglichen, d. h. öffentlich geförderten Familienwohnung zu kommen, weil vor ihnen schon Zehntausende beim Wohnungsamts auf die Zuweisung einer solchen vorgemerkt sind

und darauf warten. So versuchen sie es eben am freien Wohnungsmarkt in München; aber hier ist das Angebot natürlich nicht nach Sozialprogrammen ausgerichtet, hier gibt es keine staatlichen Subventionen, d. h. die teuren Baukosten und Grundstückspreise müssen hier voll bezahlt werden. Die Anmietung freifinanzierter Familienwohnungen scheidet für sie unter diesen Umständen aus, sie befassen sich bestenfalls mit den Angeboten von Kleinappartements. Die Nachfrage nach diesen ist deshalb nicht nur groß, sondern wird immer größer. Nur selten werden welche frei, auch wenn sie sich durch Familienzuwachs schon längst als wieder zu klein erweisen. Zu jedem späteren Zeitpunkt steht der Anmietung einer größeren entgegen, daß die Teuerung der Baukosten Jahr für Jahr schneller voranschreitet als jegliche Verdienstaufbesserungen und nur in wenigen Fällen gelingt es den Haushalten, den notwendig gewordenen Wohnungswechsel durch weitere Berufstätigkeit der Hausfrauen, unter größeren Opfern in der Haushaltsführung zu realisieren. Die Auswirkung dieser Entwicklung ist, daß in unserer Stadt heute schon ein großer Kreis von Bürgern die ganze Härte freier Mieten zu spüren bekommt. Da aber in Verwirklichung der sozialen Marktwirtschaft gesetzlich verankert ist, daß Mietbelastungen einzelner Haushalte, die eine zumutbare Obergrenze überschreiten in sog. weißen — aus der Wohnungsbewirtschaftung entlassenen — Kreisen durch staatliche Mietbeihilfen abzudecken sind, ist in dem Zusammenhang die Frage zu stellen, ob solche nach dem Gleichheitsgrundsatz nicht auch denen zugestanden werden müßten, die gezwungen sind oder waren, die von Ihnen benötigte Familienwohnung über den bestehenden freien Markt auch eines schwarzen Kreises anzumieten. Eine solche Regelung böte immerhin die Aussicht, daß wieder mehr größere freifinanzierte, also Familien-

wohnungen abgenommen würden. Dann kämen sicherlich auch nicht mehr so viele Kleinstwohnungen auf den Markt wie in den letzten Jahren. Nicht zuletzt würden aber auch die Vormerkungen überbelegter, freifinanzierter Appartements beim Wohnungsamt nicht mehr weiter ansteigen.

Hinsichtlich der Ausstattung bestanden zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen (ausgenommen nach der Raumzahl) im allgemeinen keine erheblichen Unterschiede mehr. Zu jeder Wohnung gehörte ein eigenes Bad, Wohnküchen spielten nur mehr eine untergeordnete Rolle. Statt dessen waren überwiegend Arbeitsküchen unter 10 qm eingerichtet. Eigentliche Kochnischen waren vor allem im freifinanzierten Wohnungsbau vertreten. Im übrigen hatten 83% der öffentlich geförderten Wohnungen Zentralheizung gegen 100% bei den freifinanzierten (vergleiche folgende Tabelle).

Ausstattung	% aller Wohnungen	
	öffentlich gefördert	freifinanziert
Wohnküche über 10 qm	20	12
Kleinküche bis 10 qm	56	47
Kochnische	24	41
Ofenheizung	17	—
Zentralheizung	83	100
Bad	100	100

Entsprechend der Annäherung in der Ausstattung unterschieden sich natürlich auch die Kubikmeterpreise beider Kategorien nicht mehr erheblich, wie die anschließende Durchschnittsberechnung zeigt:

Bezeichnung	1963	1962
cbm-Preis DM		
öffentlich geförderte Wohnungen	104,20	88,60
freifinanzierte Wohnungen ..	106,70	92,60
Reine Baukosten je Wohnung DM		
öffentlich gefördert	31 400	25 700
freifinanziert	37 400	31 200

Hinsichtlich der absoluten Baukosten je Wohnung, die sich 1963 bei den Sozialwohnungen mit durchschnittlich 31400 DM und bei den freifinanzierten mit durchschnittlich 37400 DM errechnen, bestand freilich noch ein relativ großer Abstand.

Die Auszählung der 1963 geförderten Sozialwohnungen nach den Mieten hat ergeben, daß die erneuten Preissteigerungen und weiteren Verbesserungen in der Wohnungsausstattung zu noch höheren Mieten führten als im Vorjahr. Für mehr als $\frac{4}{5}$ der geförderten Wohnungen hat die Bewilligungsstelle schon Mietpreise von 2,40 DM und darüber je qm akzeptieren müssen. Wie unsere anschließende Streuungstabelle zeigt, sind 1963 Quadratmeterpreise unter 2,— DM überhaupt nicht mehr 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 von uns laufend verfolgten Angeboten der Wohnungsmakler war zu entnehmen, daß sich die Quadratmetermieten für freifinanzierte Wohnungen zwischen 4,50 DM und 5,— DM bewegten und die Quadratmeterpreise von Kleinstwohnungen eher noch darüber lagen.

Miete je qm ² von ... DM	1963	1962
	% aller Sozialwohnungen	
unter 1,70	—	0,5
1,70 bis 1,79	—	0,6
1,80 bis 1,89	—	0,3
1,90 bis 1,99	—	1,7
2,00 bis 2,09	5,6	2,8
2,10 bis 2,19	1,4	6,4
2,20 bis 2,29	4,2	5,8
2,30 bis 2,39	6,8	79,9
2,40 bis 2,49	81,8	2,0
2,50 und mehr	0,2	—

Abschließend seien noch einige Zahlen über die Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaus angeführt, die bei der sog. Be-

willigungsstatistik angefallen sind. 1963 wurden öffentliche Mittel für 5807 Wohnungen zugesagt, davon befand sich der überwiegende Teil in vollgeforderten Wohnbauten und nur 18% in Gebäuden mit sog. Teilförderung einzelner Wohnungen. Die Gesamtherstellungskosten der vollgeforderten Gebäude beliefen sich auf 239,99 Mill. DM, d. h., die Baukosten einer Sozialwohnung einschl. Grundstücks- und Erschließungskosten beliefen sich auf 50 630 DM gegen 44618 DM im Jahr 1962. In der Förderung spielten die reinen Kapitaldarlehen wie im Vorjahr eine untergeordnete Rolle (für 0,7% der geförderten Wohnungen). Die beherrschende Förderungsart war wiederum die gemischte Subvention, bei der neben dem Einsatz begrenzter öffentlicher Darlehen für einen bestimmten Zeitabschnitt zusätzliche Beihilfen zu den laufenden Lasten der Objekte gewählt werden (für 99,3% der geförderten Wohnungen). Die Gesamtfinanzierung der Sozialbauten erfolgte zu 37% aus Kapitalmarktmitteln (von Pfandbriefinstituten, Sparkassen einschl. Bausparkassen u. dgl.), die Quote war gegen 1962 um 2% kleiner. Dafür stellten Bund, Länder und Gemeinden entsprechend mehr Mittel zur Verfügung (34% gegen 31%). Aus eigenen Mitteln wurden 29% (gegen 30%) der Baugelder aufgebracht.

Um die Frage beantworten zu können, mit welchem Wohnungsbauergebnis nun im Jahr 1964 zu rechnen sein dürfte, haben wir auf Grund der bis einschließlich November bei der Münchener Bauordnungsbehörde (Lokalbaukommission) aktienmäßig verbuchten Bauvorfälle eine Vorausschätzung versucht. Der Bauerfolg 1964 dürfte danach bei rund 16500 Neubauwohnungen, d. h. um 650 = 4% unter das Vorjahresergebnis, zu liegen kommen.

Pessimistischere Voraussagen, die verschiedentlich zu hören waren, haben sich

dank der Beschleunigung des Bautempos und des guten Bauwetters bis in den Winter hinein nicht bestätigt. Zu dem wider Erwarten guten Bauergebnis hat nicht nur der Bauvorrat aus dem Jahr 1963 (10910 Wohnungen aus dem Bauüberhang 1963/64) beigetragen, sondern dazu sind etwa noch $5\frac{1}{2}$ Tsd. Wohnungen gekommen, die in den ersten Monaten 1964 genehmigt und im gleichen Jahr noch bezugsfertig erstellt sein dürften. Natürlich wird sich durch den Wohnungszugang auch das rechnerische Wohnungsdefizit weiter verringern. Zum Jahresende dürfte sich der Bestand an Normalwohnungen in München auf 408000 und die Zahl der Wohnparteien, die für eine eigene Wohnung gesetzlich in Anrechnung kommen, auf 432300 beziffern.

Der Überschuß von Wohnparteien und Wohnungen ergäbe ein rechnerisches Wohnungsdefizit per 31. 12. 1964 in Höhe von 23500 Wohnungen = 5,8% des Normalwohnungsbestandes. Damit hätte sich das Defizit wohl weiter verringert (Vorjahr: Wohnungsdefizit 30676 Wohnungen = 7,8%), doch die Abnahme durch etwas größeren Zuzug als 1963 wieder verzögert (Defizitabnahme 1962/63 von 10,5% auf 7,8%). Nach dieser Entwicklung läßt sich schon mit einiger Sicherheit voraussagen, daß sich das sog. rechnerische Wohnungsdefizit in München Ende 1965, also zu dem Zeitpunkt, zu dem die Wohnungsbewirtschaftung ursprünglich auslaufen sollte, noch um 4%, aber längst nicht unter 3% bewegen wird.

Dr. Mi.

Die sog. Tages- und Nachtbevölkerung der Münchener Stadtbezirke

(Nach dem Stand der Volkszählung vom 6. Juni 1961)

Die aus den Haushaltslisten der Volkszählung aufgerechneten Ergebnisse über die Wohnbevölkerung der Stadtbezirke beziehen sich auf deren „Wohnsitze“, sagen aber nichts darüber aus, wieweit Wohnsitz und tatsächlicher Aufenthalt zusammenfallen. Z. B. stehen zufolge den Ergebnissen der sog. Pendlerstatistik rund 457000 Münchener außerhalb ihrer Wohnbezirke in Arbeit oder Schulausbildung (Stand Juni 1961), so daß schon aus diesem Grunde ein großer Teil der Bevölkerung tagsüber vom Wohnbezirk abwesend ist. Aber auch nach Feierabend, wenn der Rückstrom der Pendler beendet ist (um 20 Uhr zu 95%), bleiben noch Tausende von Personen ihren Wohnungen fern, um den abklingenden Tag mit Gaststätten-, Kino- und Theaterbesuchen, Teilnahme an Abendgesellschaften usw. auszufüllen. Stadtgegenenden, die den an großstädtischer Kultur und Vitalität interessierten Massen am

meisten zu bieten haben, sind in München z. B. die Altstadtbezirke (dort mehr als 6000 Theater- und 10400 Kinoplatze) und das Altschwabinger Vergnügungszentrum (dort 25 Bars und Kabarette, 3 Privattheater, 6 Filmtheater mit 3200 Sitzplätzen usw.). Erst wenn sich die letzten Nachtschwärmer verlaufen haben, dürfte die Bevölkerung überwiegend in den Wohnbezirken anwesend sein, wenn von Urlaubsreisen, Krankenhausaufenthalten, Nachtschichten und anderen „Ausnahmen von der Regel“ abgesehen wird. Allerdings gilt dies nur für sehr kurze Zeit, da bei mehr als 20000 Münchenern das Tagewerk bereits um 6 Uhr morgens und z. T. noch eher beginnt. Nach dem Gesagten ist es verständlich, warum man für die Wohnbevölkerung der Stadtbezirke — wichtigstes Ergebnis jeder Volkszählung — auch den Ausdruck Nachtbevölkerung gebrauchen kann.