

auf rd.  $\frac{1}{4}$  der Einkommensbezieher mit weniger als 200 DM Mietzuwendungen von 40 bis 70 DM im Monat. Hier handelte es sich vor allem um die Mitfinanzierung von Mieten öffentlich geförderter Wohnungen. Bei höheren Familieneinkommen, etwa bis 600 DM verlor der Anteil der Beihilfen unter 20 DM zusehends an Gewicht und spielte in der Einkommensgruppe von 400 bis 600 DM nur mehr eine untergeordnete Rolle. Dafür häuften sich die Beihilfen von 50 DM und mehr. Bei Einkommen über 600 DM war freilich die Notwendigkeit, höhere Beihilfen zu gewähren, vielfach nicht mehr gegeben. Dieser Tatbestand spiegelt sich in der Statistik in einer Zunahme der Häufigkeit der kleinen und mittleren Beihilfen unter 50 DM (bei Einkommen um 1000 DM Schwerpunkt der Beihilfen unter 30 DM) wider.

Alles in allem bestätigen aber die Ergebnisse der Wohnbeihilfenstatistik, daß die Inanspruchnahme der staatlichen Miet- und Lastenzuschüsse in München wie auch anderwärts relativ gering gewesen ist.

Ende 1964 bezogen knapp  $\frac{3}{4}\%$  aller Münchener Haushalte Wohnbeihilfen. Befürchtungen, die bei ihrer Einführung gehegt wurden, daß sich daraus pauschale Staatsschenkungen entwickeln würden, haben sich also nicht bewahrheitet. Selbst nach dem 1. April dieses Jahres ist mit der Einführung des Wohngeldes auch für freifinanzierte Wohnungen der große Ansturm auf die Wohnbeihilfenstelle ausgeblieben. Das liegt vielleicht daran, daß die Mehrheit der Bürger mit ihrer individuellen Wohnungssituation selbst fertig zu werden sucht. In nicht wenigen Fällen gewähren auch Arbeitgeber Mietzuschüsse für ihre Arbeitnehmer. Nicht zuletzt dürfte der große Ansturm aber ausgeblieben sein, weil eine Zuschußgewährung bei Ansehung des Familieneinkommens doch nur für einen relativ kleinen Kreis von Haushalten in Frage gekommen ist. Wie sich hier die Besorgnis erregende Steigerung der freifinanzierten Mieten, die gerade in letzter Zeit wieder festzustellen war, auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Dr. Mi.

## Ergänzungen zur Statistik des Baujahres 1964

Zur Abrundung des Bildes über die Bauleistungen in unserer Stadt im Vorjahr, das an Hand der ersten Ergebnisse der Baustatistik im Märzheft der „Münchener Statistik“ gezeichnet wurde, sind im folgenden weitere spezielle Tatbestände nachgetragen, die bei der feineren Holzerithaufbereitung der Bauzählkarten durch das Bayer. Statistische Landesamt zum Ausdruck kamen.

Schon in unserem ersten Bericht ist gezeigt worden, daß die unserer Millionengroßen Stadt angemessenen Bauplanungen im Hochbau durch weitere Steigerungen der Bau- und Bodenpreise gehemmt wurden. Die Bauherren waren offen-

sichtlich bemüht, das was sie 1963 an vordringlichen Vorhaben in größerem Umfang zurückstellen mußten, wenigstens 1964 zu verwirklichen; und so sind die Bauanträge im letzten Jahr wieder etwas häufiger gestellt worden als 1963. Doch bestand nach wie vor ein erheblicher Abstand zu dem großen Ansturm zu Anfang der 60er Jahre, wie nachfolgende Zahlenreihen zeigen.

| Jahr | Genehmigte Bauten | Aus dem Vorj. überr. unvollendete Bauten | Bauvorhaben zusammen |
|------|-------------------|--|----------------------|
| 1960 | 3 449             | 1 370                                    | 4 819                |
| 1961 | 4 582             | 2 516                                    | 7 098                |
| 1962 | 3 523             | 3 080                                    | 6 603                |
| 1963 | 2 248             | 3 662                                    | 5 910                |
| 1964 | 2 832             | 2 103                                    | 4 935                |

Da 1964 indes die Zahl der aus dem Vorjahr übernommenen unvollendeten Bauten stark zusammengeschrumpft war (2103 Bauten), stand im Berichtsjahr die seit Jahren geringste Zahl an Bauvorhaben zur praktischen Durchführung an (nur 4935 gegen 7098: 1961). Unter diesen Umständen konnte natürlich auch die Zahl der Bauvollendungen nicht sehr hoch ausfallen. Die Zahl der fertiggestellten Gebäude ist laut Hauptübersicht 1 im Wohnungsbau, mehr aber noch im Nichtwohnbau gesunken. Bei den Fantasiepreisen für Grundstücke verwundert es nicht, daß insbesondere weniger Eigenheime erstellt wurden (1406 gegen 1636). Doch sind auch Etagenmehrhäuser nicht ganz so viele gebaut worden. Besonders auffällig war, daß die Zahl der Neubauten für Gewerbe, Handel und Verwaltungen fast auf die Hälfte zusammengeschrumpft ist (—440 = 46% weniger).

Im ganzen kamen 2857 Hochbaustellen zur Vollendung, darunter 2339 Wohn- und 518 Nichtwohngebäude. Ferner konnten 260 Um- und Ausbauten in Gebäudeteilen zu Ende geführt werden. Das Bauvolumen sämtlicher fertiggestellten ganzen Gebäude bezifferte sich auf 7,83 Mill. cbm umbauten Raumes, das waren 1,54 Mill. cbm oder 16% weniger als 1963. Indes belief sich der Ausfall im Wohnungsbau auf nur 8%, dagegen im Nichtwohnbau auf auf nahezu 30%. Wohnflächen wurden im ganzen 1,15 Mill. qm gegen 1,16 Mill. qm im Jahr zuvor gewonnen und betriebliche Nutzflächen 0,64 Mill. qm gegen 0,93 Mill. qm. Für die Wohnbaumaßnahmen sind die reinen Baukosten im Zeitpunkt der Plangenehmigung mit 592 Mill. DM und für alle übrigen Bauten mit 277 Mill. DM veranschlagt worden. In den Bauvollendungen des Vorjahres war also ein Baukapital (ohne Grundstückskosten) von insgesamt rund 869 Mill. DM investiert.

Der Investitionsbetrag war um 100 Mill. DM oder  $\frac{1}{10}$  kleiner als 1963. Der Ausfall von 100 Mill. DM betraf fast ausschließlich den Nichtwohnbau.

Unter den neuen Nichtwohngebäuden überwogen auch 1964 die gewerblichen Betriebsgebäude. Wie nachfolgende Übersicht nach Bauherren zeigt, entfielen rund  $\frac{3}{4}$  des gesamten Bauvolumens der Nichtwohnbauten auf Projekte der Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen, davon  $\frac{3}{5}$  auf Geschäftsgebäude von Handelsfirmen, Banken, Versicherungen sowie Verkehrs- und Dienstleistungsbetrieben und die restlichen  $\frac{2}{5}$  auf Bauten des produzierenden Gewerbes, also der Industrie und des Handwerks.

| Bauherren  | Nichtwohnbau                 |                             |
|--|------------------------------|-----------------------------|
|  | Bauvolumen<br>in<br>1000 cbm | Baukosten<br>in<br>Mill. DM |
| Gebietskörperschaften und<br>Organisation ohne Erwerbs-<br>charakter ..... | 631,8                        | 67,9                        |
| darunter Bürogebäude,<br>Kulturbauten,<br>Schulen usw. ....                | 166,9                        | 21,7                        |
| Land- und forstwirtschaftliche<br>Betriebe .....                           | 21,1                         | 0,9                         |
| Produktionsgewerbe .....   | 756,7                        | 60,5                        |
| Handels- und Dienst-<br>leistungsbetriebe .....                            | 1 095,0                      | 114,9                       |
| Verkehrsbetriebe .....   | 187,7                        | 18,8                        |
| Private Haushalte .....  | 44,9                         | 4,7                         |
| <b>Zusammen .....</b>  | <b>2 737,2</b>               | <b>267,8</b>                |

Natürlich gab es bei den Neubauten nach Baugestaltung, Ausführung, Ausstattung u.dgl. erhebliche Unterschiede, die sich besonders deutlich in den Baukosten niedergeschlagen haben. Je cbm umbauten Raumes errechnete sich nach den Vorkalkulationen für Nichtwohnbauten ein Betrag von 97,80 DM an reinen Baukosten. Entsprechend relativ einfacher Zurichtungen waren diese für Fabrikgebäude und dgl. (vorwiegend Hallenbauten) mit durchschnittlich 89 DM am niedrigsten. Am höchsten sind die cbm-Preise der Kulturbauten gewesen (130 DM). Auch der Kostenauf-

wand je qm Nutzfläche lag für diese mit 762 DM weitaus an der Spitze.

| Durchschnittliche<br>Baukosten 1964   | je cbm um-<br>bauter Raum | je qm Wohn-/<br>Nutzfläche |
|---|---------------------------|----------------------------|
|   | DM                        |                            |
| <b>Wohnungsbau insgesamt</b> . . . . .  | <b>114,70</b>             | <b>476,00</b>              |
| Gebietskörperschaften und<br>Organisationen ohne<br>Erwerbscharakter . . . . .  | 100,10                    | 434,50                     |
| Gemeinnützige Wohnungs-<br>u. Siedlungsunternehmen . . . . .                    | 115,00                    | 473,30                     |
| Erwerbs- und Wirtschafts-<br>nehmen . . . . .                                   | 116,90                    | 471,00                     |
| Private Haushalte . . . . .   | 114,00                    | 481,80                     |
| <b>Nichtwohnbau insgesamt</b> . . . . .   | <b>97,80</b>              | <b>509,00</b>              |
| Anstaltsgebäude . . . . .   | 113,20                    | 516,40                     |
| dav. v. Gebietskörpersch.<br>u. Org. o. Erwerbscharak.<br>Bürogebäude . . . . . | 113,90                    | 559,10                     |
| 124,80  | 560,80                    |                            |
| Gewerbliche Betriebsgebäude<br>dav. v. Produktions-<br>betrieben . . . . .      | 89,00                     | 478,90                     |
| 73,40   | 421,90                    |                            |
| Handels-, Verkehrs- und<br>Dienstleistungsbetrieben . . . . .                   | 98,90                     | 513,00                     |
| Kulturbauten, Schulen u. ä. . . . .   | 130,00                    | 762,10                     |

Verglichen mit 1963 stellte sich der Preis für 1 cbm umbauten Raumes im Nichtwohnbau um rund 8,5% höher (98 DM gegen 90 DM). Im Wohnungsbau wurde nahezu die gleiche Steigerung verzeichnet. Aus den veranschlagten Baukosten errechnete sich für Wohngebäude ein cbm-Preis von durchschnittlich 115 DM, das waren 8,3% mehr als im Vorjahr. Nachdem die effektive Baukostenteuerung von 1963 auf 1964 nach der amtlichen Indexberechnung für München jedoch nur 7% ausgemacht hat, dürfte in der darüber hinausgehenden Steigerung der Baukosten zum Ausdruck kommen, daß ein Teil der höheren Aufwendungen nichts mit Teuerung zu tun hatte, sondern einer besseren Ausstattung der Wohnungen und Räume zugute kam. Die relativ teuersten Wohnungen erstellten Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen (u. a. Banken, Versicherungen), die für den cbm durchschnittlich 117 DM bezahlten. Sie bauten in erster Linie frei finanzierte Komfortwohnungen. Bei geschickter Ausnutzung des umbauten Raumes gelang es ihnen

indessen, den Kostenaufwand je qm Wohnfläche mit 471 DM noch unter dem Durchschnittswert (476 DM) zu halten. Die privaten Bauherren kamen als Hauptbeteiligte am Bau von Einfamilienhäusern zufolge individueller Raumgestaltung auf rund 482 DM je qm.

Wie schon erwähnt ist die Bautätigkeit in München im Jahr 1964 in erster Linie dem Wohnungsbau zugute gekommen. Indes wurde die Wohnungsbauleistung des Vorjahres nicht ganz erreicht. Mit 16 036 Neubauwohnungen ist das Ergebnis von 1963 um 1100 unterschritten worden. In welchen Bezirken am meisten gebaut wurde, kann im Märzheft der „Münchener Statistik“ nachgelesen werden (S. 73). Hier seien nur kurz die Hauptgebiete gekennzeichnet. Fast 5000 Wohnungen sind im nördlichen Bereich Schwabing-Freimann-Milbertshofen-Feldmoching (vorab Hasenberg und Lerchenau) entstanden. In den östlichen Stadtteilen mit Schwerpunkt in Bogenhausen, Oberföhring und Ramersdorf wurden nahezu 4000 Wohneinheiten vollendet, und im westlichen Stadtgebiet u. a. Neuhausen-Moosach, Laim, Pasing und Hadern sind rund 3100, im südlichen Stadtbereich u. a. Waldfriedhofviertel, Thalkirchen, Sendling, Untergiesing-Harlaching rund 2700 Wohnungen fertig geworden.

Über die wissenswerten Merkmale hinsichtlich der Größe und Ausstattung der Neubauwohnungen und ihrer Aufschlüsselung nach Bauherren sowie hinsichtlich der Bauleistungen im sozialen bzw. frei finanzierten Wohnungsbau unterrichtet die Hauptübersicht 2. Die durchschnittliche Wohnfläche aller Wohnungen lag 1964 bei 72 qm, das waren immerhin 6% mehr als 1963. Die in den Vorjahren in der Bautätigkeit beobachtete Bevorzugung kleiner Appartements ist im Berichtsjahr nicht weiter fortgeschritten. Der Anteil der Appartements mit 1 und 2 Räumen hat abge-

1. Die im Jahre 1964 im Stadtkreis München fertiggestellten Bauten

| Art der Gebäude<br>und der Bauherren  | Zahl<br>der<br>Gebäude | %          | Umbauter<br>Raum<br>1 000 cbm | Veranschlagte<br>reine Baukosten |            | Brutto-<br>wohn-<br>fläche<br>1 000 qm | Brutto-<br>nutz-<br>fläche | Zahl<br>der<br>Whgn. | %          |
|---|------------------------|------------|-------------------------------|----------------------------------|------------|--|----------------------------|----------------------|------------|
|   |                        |            |                               | Mill. DM                         | %          |  |                            |                      |            |
| <b>Wohngebäude nach Arten</b>   |                        |            |                               |                                  |            |  |                            |                      |            |
| Ein-/Zweifamilienhäuser .....   | 1 406                  | 60,1       | 1 005,0                       | 113,8                            | 19,5       | 183,5                                  | 20,4                       | 1 653                | 10,6       |
| Mehrfamilienhäuser .....  | 933                    | 39,9       | 4 086,0                       | 470,3                            | 80,5       | 936,6                                  | 86,6                       | 13 941               | 89,4       |
| <b>Wohngebäude nach Bauherren</b>   |                        |            |                               |                                  |            |  |                            |                      |            |
| Gebietskörperschaften u. Org.<br>o. Erwerbschar. ....                             | 50                     | 2,1        | 105,6                         | 10,6                             | 1,8        | 23,2                                   | 1,2                        | 483                  | 3,1        |
| Gemeinnützige Wohnungs- u.<br>Siedlungsunternehmen .....                          | 543                    | 23,2       | 1 417,5                       | 163,0                            | 27,9       | 342,7                                  | 1,8                        | 4 632                | 29,7       |
| Freie Wohnungsunternehmen .....   | 474                    | 20,3       | 774,6                         | 90,2                             | 15,4       | 174,4                                  | 15,9                       | 2 384                | 15,3       |
| Erwerbs- u. Wirtschafts-<br>unternehmen .....                                     | 236                    | 10,1       | 576,8                         | 67,5                             | 11,6       | 129,9                                  | 13,4                       | 1 865                | 12,0       |
| Private Haushalte .....   | 1 036                  | 44,3       | 2 216,5                       | 252,7                            | 43,3       | 449,9                                  | 74,7                       | 6 230                | 39,9       |
| <b>zusammen</b> .....   | <b>2 339</b>           | <b>100</b> | <b>5 091,0</b>                | <b>584,1</b>                     | <b>100</b> | <b>1 120,1</b>                         | <b>107,0</b>               | <b>15 594</b>        | <b>100</b> |
| zusammen 1963 .....   | 2 655                  | 100        | 5 554,3                       | 588,3                            | 100        | 1 118,3                                | 124,6                      | 16 675               | 100        |
| <b>Nichtwohngebäude nach Arten</b>  |                        |            |                               |                                  |            |  |                            |                      |            |
| Anstaltsgebäude .....   | 26                     | 5,0        | 338,7                         | 38,4                             | 14,4       | 0,3                                    | 74,0                       | 4                    | 1,2        |
| dar. v. Gebietskörperschaften<br>u. Organisationen ohne<br>Erwerbscharakter ..... | 11                     | 2,1        | 223,5                         | 25,5                             | 9,5        | 0,2                                    | 45,5                       | 2                    | 0,6        |
| Bürogebäude .....   | 29                     | 5,6        | 270,8                         | 33,8                             | 12,6       | 2,8                                    | 57,6                       | 54                   | 15,6       |
| dar. v. Gebietskörperschaften<br>u. Organisationen ohne<br>Erwerbscharakter ..... | 1                      | 0,2        | 2,4                           | 0,3                              | 0,1        | —                                      | 0,5                        | —                    | —          |
| Landwirtschaftliche Betriebs-<br>gebäude .....                                    | 12                     | 2,3        | 21,1                          | 0,9                              | 0,3        | 0,3                                    | 3,8                        | 2                    | 0,6        |
| Gewerbliche Betriebsgebäude<br>dar. v. Produkt. betr. ....                        | 367                    | 70,9       | 1 655,6                       | 147,3                            | 55,0       | 13,9                                   | 293,7                      | 275                  | 79,5       |
| Handels-, Verkehrs- und<br>Dienstleistungsbetrieben ...                           | 120                    | 23,7       | 642,3                         | 47,1                             | 17,6       | 2,2                                    | 109,5                      | 24                   | 6,9        |
| Schulen, Kulturbauten u. ä. ....  | 241                    | 46,5       | 1 009,7                       | 99,9                             | 37,3       | 11,7                                   | 183,1                      | 251                  | 72,6       |
| Sonstige Nichtwohngebäude ..  | 16                     | 3,1        | 166,9                         | 21,7                             | 8,1        | 0,7                                    | 27,8                       | 6                    | 1,7        |
| .....   | 68                     | 13,1       | 284,1                         | 25,7                             | 9,6        | 0,5                                    | 50,8                       | 5                    | 1,4        |
| <b>zusammen</b> .....   | <b>518</b>             | <b>100</b> | <b>2 737,2</b>                | <b>267,8</b>                     | <b>100</b> | <b>18,4</b>                            | <b>507,7</b>               | <b>346</b>           | <b>100</b> |
| zusammen 1963 .....   | 958                    | 100        | 3 816,7                       | 343,9                            | 100        | 13,8                                   | 753,2                      | 211                  | 100        |
| <b>Gebäudeteile (Wiederherstellungen, Um-, An- und Ausbauten)</b>                 |                        |            |                               |                                  |            |  |                            |                      |            |
| in Wohngebäuden .....   | 1) 180                 | —          | —                             | 7,7                              | —          | 13,7                                   | 1,5                        | 88                   | —          |
| dgl. 1963 .....   | 1) 393                 | —          | —                             | 14,6                             | —          | 30,7                                   | 2,1                        | 257                  | —          |
| in Nichtwohngebäuden .....  | 1) 80                  | —          | —                             | 9,4                              | —          | 0,7                                    | 19,8                       | 8                    | —          |
| dgl. 1963 .....   | 1) 183                 | —          | —                             | 25,2                             | —          | 0,7                                    | 50,1                       | 5                    | —          |

1) Zahl der Baumaßnahmen.

nommen, dafür sind mehr 4-Raum-Wohnungen und größere entstanden. Nach dem jüngsten Bauergebnis entfielen auf 100 Neubauwohnungen (eingeklammert Vorjahreszahlen) solche mit:

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| 1 und 2 Räumen .....    | 30 (31)  |
| 3 Räumen .....          | 15 (20)  |
| 4 Räumen .....          | 38 (33)  |
| 5 Räumen und mehr ..... | 17 (16), |

d. h. es ist eine deutliche Verschiebung zur mittleren Größengruppe mit 4 Zim-

mern (einschl. Küche) zu erkennen. Unter den fertiggestellten Wohnungen befanden sich 1964 nur 1653 = 11% in Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser); der weit überwiegende Teil, nämlich 13 941 = 89%, waren wiederum Etagenwohnungen in aufgelockerten Wohnblöcken, u. a. auch in Wohnhochhäusern. Von den Wohnungen wurden im ganzen wohl 6322 = 39,4% von privaten Bauherren (ohne freie Woh-

2. Die im Jahre 1964 im Stadtkreis München fertig gestellten Wohnungen

| Art der Baumaßnahmen<br>und der Bauherren   | Wohnungen überhaupt |            |                                  | mit öffentlichen<br>Mitteln geförderte<br>Wohnungen |                                  | Wohnungen mit . . . Räumen<br>(einschl. Küchen) |             |             |             |            |               | Wohnräume <sup>1)</sup> |                    |                       | Wohn-<br>fläche<br>je<br>Wohnung<br>qm |
|---|---------------------|------------|----------------------------------|---|----------------------------------|---|-------------|-------------|-------------|------------|---------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|--|
|   | Zahl                | %          | in Ein-/<br>Zweifam.-<br>häusern | über-<br>haupt                                      | in Ein-/<br>Zweifam.-<br>häusern | 1 und 2   | 3           | 4           | 5           | 6          | 7 und<br>mehr | über-<br>haupt          | je<br>Woh-<br>nung | über<br>10 qm<br>in % |  |
| Neubau, Wiederaufbau . . .  | 15 940              | 99,4       | 1653                             | .   | 348 <sup>2)</sup>                | 4780  | 2383        | 6070        | 1762        | 697        | 248           | 52 884                  | 3,3                | 73,5                  | 71,4                                   |
| Wiederherstellung,<br>Um-, An- u. Ausbau . . .  | 96                  | 0,6        | —                                | .   | .                                | 16  | 34          | 26          | 10          | 9          | 1             | 677                     | .                  | .                     | .                                      |
| <b>zusammen . . . . .</b>   | <b>16 036</b>       | <b>100</b> | <b>1653</b>                      | <b>6459<sup>3)</sup></b>                            | .                                | <b>4796</b>                                     | <b>2417</b> | <b>6096</b> | <b>1772</b> | <b>706</b> | <b>249</b>    | <b>53 561</b>           | <b>3,3</b>         | <b>86,3</b>           | <b>71,9</b>                            |
| in % . . . . .  | 100                 | —          | 10,3                             | 40,3  | .                                | 29,9  | 15,1        | 38,0        | 11,0        | 4,4        | 1,6           | —                       | —                  | 73,7                  | —                                      |
| zusammen 1963 . . . . .   | 17 148              | 100        | 1965                             | 6115  | 399                              | 5399  | 3354        | 5630        | 1911        | 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           | —                       | —                  | —                     | —                                      |
| Wohnbauten 1964 von<br>Gebietskörperschaften u.<br>Organen ohne<br>Erwerbscharakter . . . . . | 483                 | 3,0        | 22                               | 108 <sup>3)</sup>                                   | 18                               | 213   | 132         | 118         | 18          | 1          | 1             | 1 282                   | 2,7                | 85,6                  | 48,4                                   |
| in % . . . . .  | 100                 | —          | 4,6                              | 22,4  | 3,7                              | 44,1  | 27,3        | 24,5        | 3,7         | 0,2        | 0,2           | —                       | —                  | —                     | —                                      |
| Gemeinn. Wohnungs- u.<br>Siedlungsunternehmen . . .   | 4 634               | 28,9       | 219                              | 3931  | 67                               | 526   | 298         | 3019        | 609         | 143        | 39            | 18 012                  | 3,9                | 68,3                  | 73,9                                   |
| in % . . . . .  | 100                 | —          | 4,7                              | 84,8  | 1,4                              | 11,4  | 6,4         | 65,2        | 13,1        | 3,1        | 0,8           | —                       | —                  | —                     | —                                      |
| Freien<br>Wohnungsunternehmen . . .   | 2 384               | 14,9       | 349                              | 562   | 115                              | 830   | 338         | 623         | 288         | 258        | 47            | 7 982                   | 3,3                | 71,0                  | 73,2                                   |
| in % . . . . .  | 100                 | —          | 14,6                             | 23,6  | 4,8                              | 34,8  | 14,2        | 26,1        | 12,1        | 10,8       | 2,0           | —                       | —                  | —                     | —                                      |
| Erwerbs- und Wirtschafts-<br>unternehmen . . . . .  | 1 868               | 11,6       | 154                              | 210   | 65                               | 718   | 475         | 492         | 117         | 50         | 16            | 5 363                   | 2,9                | 78,5                  | 69,7                                   |
| in % . . . . .  | 100                 | —          | 8,2                              | 11,2  | 3,5                              | 38,4  | 25,4        | 26,3        | 6,3         | 2,7        | 0,9           | —                       | —                  | —                     | —                                      |
| Privaten Haushalten . . . .   | 6 313               | 39,4       | 909                              | 1164  | 83                               | 2348  | 1118        | 1772        | 691         | 242        | 142           | 19 924                  | 3,2                | 77,2                  | 73,4                                   |
| in % . . . . .  | 100                 | —          | 14,4                             | 18,4  | 1,3                              | 37,2  | 17,7        | 28,1        | 10,9        | 3,8        | 2,3           | —                       | —                  | —                     | —                                      |
| Nichtwohnbauten 1964 . . .  | 354                 | 2,2        | —                                | .   | —                                | 161   | 56          | 72          | 49          | 12         | 4             | 998                     | 2,8                | 79,1                  | 54,1                                   |
| in % . . . . .  | 100                 | —          | —                                | .   | —                                | 45,5  | 15,8        | 20,3        | 13,9        | 3,4        | 1,1           | —                       | —                  | —                     | —                                      |

<sup>1)</sup> In Wohnungen. — <sup>2)</sup> Nur voll geförderte Wohnungen in reinen Wohnbauten. — <sup>3)</sup> Außerdem 310 stadteigene Übergangsheime.

nungs- und Erwerbsunternehmen) erstellt, aber das waren bei weitem nicht mehr so viele wie im Jahr zuvor (7687 = 45%). Dafür hatten sich die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stärker engagiert, die dem Münchener Wohnungsmarkt 4634 Wohneinheiten neu zuführten, das waren reichlich  $\frac{1}{4}$  mehr als 1963. Gemessen am gesamten Wohnungszugang belief sich der Beitrag der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auf 29%. Freie Wohnungsunternehmen ließen insgesamt 2384 und Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen 2200 Wohnungen errichten. Ihr Bau-eifer war jedoch wesentlich geringer als ein Jahr zuvor. Unter den privaten Bauherren waren die selbständigen Berufstätigen auch im Berichtsjahr mit einer Bauleistung von rund 5400 Wohneinheiten am stärksten beteiligt. Wegen des Baulandmangels und der Baukosten- teuerung war aber auch ihre Baulust merklich gesunken ( $-10\%$ ). Arbeit- nehmerhaushalte kamen unter diesen Umständen nur noch wenige zu Eigen- heimen.

| Bauherren   | Wohnun- gen 1964 |            | gegen 1963 mehr (weniger) % |
|---|------------------|------------|-----------------------------|
|   | Zahl             | %          |                             |
| Private Bauherren insgesamt   | 10 906           | 68,0       | -16,7                       |
| davon   |                  |            |                             |
| Selbständige Berufstätige ..  | 5 366            | 33,5       | -10,1                       |
| Freie Wohnungsunternehmen   | 2 384            | 14,9       | -22,7                       |
| Erwerbs- und Wirtschafts-<br>unternehmen .....                            | 2 200            | 13,7       | - 5,3                       |
| Sonst. private Haushaltungen  | 853              | 5,3        | -36,8                       |
| Beamte, Angestellte .....   | 78               | 0,5        | -74,8                       |
| Arbeiter .....  | 18               | 0,1        | -64,0                       |
| Rentner, Pensionäre .....   | 7                | 0,0        | -36,4                       |
| Gemeinnützige Wohnungs-<br>unternehmen .....                              | 4 634            | 28,9       | +26,6                       |
| Gebietskörperschaften und<br>Organisationen ohne<br>Erwerbscharakter..... | 496              | 3,1        | +12,6                       |
| <b>Zusammen</b> .....   | <b>16 036</b>    | <b>100</b> | <b>- 6,5</b>                |

Die 1964 fertiggestellten Wohnungen enthielten die stattliche Zahl von 52 561 Räumen einschl. 11 261 voll ausge- bauten Küchen, das ergibt, wie im Vor- jahr eine Durchschnittszahl von 3,3

Räumen je Wohnung. Die Tendenz, Kleinküchen (sog. Arbeitsküchen) zu be- vorzugen, ist noch deutlicher geworden. Nur mehr 12% hatten Wohnküchen über 10 qm. 4775 = 30% aller Neubau- wohnungen sind nur mit einer Koch- nische ausgestattet gewesen, dabei han- delte es sich vorwiegend um Klein- appartements mit 1 bzw. 2 Räumen. Die Einsparung an Raum bei den Küchen ist wiederum den Wohnräumen zugute gekommen. Der Anteil der Wohnzimmer über 10 qm ist nämlich von 69% auf 71% angestiegen.

| Räume                           | 1964          | gegen 1963 mehr (weniger) % |
|---------------------------------|---------------|-----------------------------|
| Küchen bis 10 qm .....          | 9 359         | +10,8                       |
| Küchen über 10 qm .....         | 1 902         | -24,5                       |
| Kochnischen <sup>1)</sup> ..... | 4 775         | -22,8                       |
| Zimmer bis 10 qm .....          | 4 738         | -24,6                       |
| Zimmer über 10 qm .....         | 37 562        | - 3,5                       |
| <b>Räume in Wohnungen zus.</b>  | <b>52 561</b> | <b>- 6,4</b>                |

<sup>1)</sup> Nicht als eigene Räume gezählt.

Im Hinblick auf die Erwartungen, die im Münchener Plan zur Behebung der Wohnungsnot auf den sozialen Wohn- ungsbau gesetzt wurden, war es erfreu- lich, daß 1964 durch Inangriffnahme bzw. Vollendung einer ganzen Reihe von Großbauprojekten 6459 Sozial- wohnungen fertiggestellt wurden, das waren 40% des gesamten Wohnungs- zuganges und 344 Wohneinheiten mehr als im Vorjahr. Aber dieses Plus wurde überkompensiert von einem deutlichen Nachlassen der Initiative im frei- finanzierten Wohnungsbau, der in unserer Stadt das Baugeschehen bekannt- lich schon viele Jahre hindurch maßgeb- lich bestimmt hat. Während 1963 noch 11 000 freifinanzierte Wohneinheiten ge- baut wurden, waren es 1964 nur mehr 9577, also fast 1500 weniger, aber im- mer noch rund 3000 mehr als im sozialen Wohnungsbau. Wie üblich waren die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften die Haupt-

trägersozialer Wohnbautätigkeit. Ihrem Wirken waren 3900 oder fast  $\frac{3}{5}$  aller öffentlich geförderten Wohnungen zu danken, das waren etwa 500 mehr als 1963. Bei  $\frac{1}{5}$  der Sozialwohnungen sind private Haushalte die Bauherren gewesen und bei  $\frac{1}{10}$  freie Wohnungsunternehmen. Dabei wurde der Forderung nach familiengerechten Wohnungen weitgehend Rechnung getragen. Der häufigste Typ waren Vier-Raum-Wohnungen, im ganzen entstanden nämlich 3700 dieser Art (= 62% sämtlicher Sozialwohnungen). Noch größere, d. h. mit 5 und mehr Räumen, wurden 1082 vollendet, dagegen kleinere mit 1—3 Räumen 1193.

| Öffentlich geförderte Wohnungen 1964 nach der Raumzahl | Zahl         | %          | dgl. 1963  |
|--|--------------|------------|------------|
| 1 Raum .....   | 324          | 5,4        | 9,9        |
| 2 Räume .....  | 375          | 6,3        | 8,8        |
| 3 Räume .....  | 494          | 8,3        | 23,1       |
| 4 Räume .....  | 3 700        | 61,9       | 44,3       |
| 5 Räume .....  | 807          | 13,5       | 10,4       |
| 6 Räume .....  | 209          | 3,5        | 2,0        |
| 7 und mehr Räume .....                                 | 66           | 1,1        | 1,5        |
| <b>zusammen<sup>1)</sup></b> .....                     | <b>5 975</b> | <b>100</b> | <b>100</b> |
| außerdem in teilgeförderten Bauten <sup>2)</sup> ..... | 484          | —          | —          |

<sup>1)</sup> In vollgeförderten reinen Wohnbauten. — <sup>2)</sup> Gliederung nach Raumzahl nicht bekannt.

Im staatlich nicht subventionierten Wohnungsbau sind die Wohnungseinheiten hingegen ziemlich klein gehalten worden, um auf diese Weise noch einigermaßen realisierbare Mieten herauszubekommen. Die Größenstruktur der öffentlich geförderten und der freifinanzierten Wohnungen unterschied sich also wieder ganz wesentlich, und zwar entfielen von 100 Neubauwohnungen jeder Finanzierungsart auf:

| Wohnungsgröße          | öffentlich geförderte | freifinanzierte |
|------------------------|-----------------------|-----------------|
|                        | Wohnungen             |                 |
| 1 und 2 Räume .....    | 12                    | 40              |
| 3 Räume .....          | 8                     | 19              |
| 4 Räume .....          | 62                    | 24              |
| 5 Räume und mehr ..... | 18                    | 17              |

Hinsichtlich der Ausstattung bestanden zwischen den Wohnungen der beiden Finanzierungstypen — ausgenommen der Raumzahl — keine erheblichen Unterschiede. Jede Wohnung, auch die kleinste besaß ein eigenes Bad, fast alle waren zentralbeheizt. Nur 10% verfügten noch über Wohnküchen, in allen anderen waren aus Gründen der Raumerparnis kleine Arbeitsküchen bzw. Kochnischen eingerichtet. Kochnischen waren vor allem in den kleineren Wohneinheiten des freifinanzierten Wohnungsbaus vertreten (s. folgende Tabelle).

| Ausstattung mit         | in % des Wohnungstyps |                |
|-------------------------|-----------------------|----------------|
|                         | öffentlich gefördert  | freifinanziert |
| Wohnküche über 10 qm    | 10                    | 10             |
| Kleinküche bis 10 qm .. | 81                    | 47             |
| Kochnische .....        | 9                     | 43             |
| Ofenheizung .....       | 1                     | —              |
| Zentralheizung .....    | 99                    | 100            |
| Bad .....               | 100                   | 100            |

Mit Ausführung größerer und besser ausgestatteter Sozialwohnungen sind freilich auch deren Baukosten näher an die der freifinanzierten Wohnungen herangerückt, wie die anschließenden Durchschnittsberechnungen zeigen.

| Bezeichnung                     | 1964   | 1963   |
|---------------------------------|--------|--------|
| ebm-Preis                       | DM     |        |
| öffentlich geförderte Wohnungen | 113,70 | 104,20 |
| freifinanzierte Wohnungen ..... | 115,80 | 106,70 |
| Reine Baukosten je Wohnung      | DM     |        |
| öffentlich gefördert .....      | 35 500 | 31 400 |
| freifinanziert .....            | 39 500 | 37 400 |

Die Auswirkungen auf die Miethöhe konnten natürlich nicht ausbleiben. Unter den im vergangenen Jahr vollendeten Sozialwohnungen hatte keine einen Mietpreis unter 2 DM pro qm. Wie nachfolgende Streuungsübersicht der Mieten zeigt, waren die billigsten Mieten

bei 2,10 DM gelegen. Das Angebot an solchen war aber kaum nennenswert, selbst in die Spanne von 2,10 DM bis 2,50 DM sind nur mehr 12% der neugebauten Sozialwohnungen gefallen. Für 88% der Wohnungen ist der Mietpreis im Benehmen mit der Bewilligungsstelle auf 2,50 DM und darüber festgelegt worden. Von den über 2,50 DM hinausgehenden Mietanteilen werden freilich die Mieter in den ersten fünf Jahren insofern verschont, als diese in der genannten Zeit durch staatliche Aufwendungszuschüsse bis zu 0,40 DM (1965: 0,50 DM) abgedeckt werden.

| Miete je qm in .... DM | 1964                    | 1963 |
|------------------------|-------------------------|------|
|                        | % aller Sozialwohnungen |      |
| 2,00—2,09              | —                       | 5,6  |
| 2,10—2,19              | 0,8                     | 1,4  |
| 2,20—2,29              | 1,2                     | 4,2  |
| 2,30—2,39              | 3,4                     | 6,8  |
| 2,40—2,49              | 6,7                     | 81,8 |
| 2,50 und mehr          | 87,9                    | 0,2  |

Nach wie vor sind die schon ansehnlich hohen Mieten im sozialen Wohnungsbau noch bescheiden zu nennen gegenüber dem, was bei freifinanzierten Wohnungen verlangt wurde. Aus den laufenden Angeboten der hiesigen Maklerbüros war zu entnehmen, daß sich die Mieten dieser Wohnungen im Durchschnitt schon um 5 DM je qm bewegten und für kleine Appartements in der Regel noch mehr zu zahlen war.

Wie hoch die Baukosten einschließlich Grundstücks- und Erschließungskosten waren, läßt sich an Hand amtlicher Unterlagen nur für den Teil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sagen. Nach der Bewilligungsstatistik wurden im Kalenderjahr 1964 öffentliche Mittel für insgesamt 5826 Wohnungen bewilligt, davon befanden sich der weit überwiegende Teil in vollgeforderten Wohngebäuden und 15% in Gebäuden mit sog. Teilförderung einzelner Wohnungen. Die

Gesamtherstellungskosten sämtlicher vollgeforderten Wohnungen kamen auf 268,75 Mill. DM, d. h. die Baukosten einer Sozialwohnung einschl. Grundstücks- und Erschließungskosten beliefen sich auf 54 240 DM gegen 50 630 DM im Jahr 1963. Wie üblich spielten Förderungsfälle, die ausschließlich Kapitaldarlehen beanspruchten, nur eine untergeordnete Rolle. Die beherrschende Förderungsart war die gemischte Subvention, bei der neben dem Einsatz öffentlicher Darlehen für einen bestimmten Zeitabschnitt zusätzlich Beihilfen zu den laufenden Lasten der Bauobjekte gewährt wurden. Bei der Gesamtfinanzierung der Sozialbauten übertraf diesmal der Einsatz der öffentlichen Mittel selbst die Darlehensgewährungen des Kapitalmarktes, also der Pfandbriefinstitute, Sparkassen einschl. Bausparkassen u. dgl. 31% der Gesamtherstellungskosten der Bauten wurden mit Mitteln der Kreditinstitute (1963: 37%), 38% mit öffentl. Darlehen (1963: 34%) und 31% aus eigenen Mitteln finanziert (1963: 29%).

Zu guter Letzt sei daran erinnert, daß mit Ablauf des Jahres 1964 praktisch schon fast 20 Aufbaujahre nach dem Kriege zu Ende gegangen sind und sich damit die Frage stellt, wie hoch denn nach der jüngsten Bauleistung der gesamte Bauerfolg der Nachkriegsjahre in München gewesen ist. Die Zahlen von den ersten Anfängen des Wiederaufbaus im Jahre 1945 bis Ende 1964 zusammen ergeben, daß in dieser Nachkriegsepoche in unserer Stadt 232 844 (Normal-) Wohnungen gebaut wurden. In den fast 20 Jahren hat damit Münchens Häusermeer an Umfang um soviel zugenommen wie Düsseldorf, die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, heute überhaupt an Wohnungen besitzt (Wohnungsbestand 31. 12. 1964: 232 795). Für diesen grandiosen Leistungserfolg war bekanntlich das enge



Zusammenspiel privatorientierter und öffentlich geförderter Wohnbautätigkeit bestimmend. Rd. 143 700 Neubauwohnungen waren freifinanziert (bzw. steuerbegünstigt) und 89 100 oder 38,3% mit öffentlichen Mitteln gefördert. Mit Abstand die meisten Neubauwohnungen (fast 20 000 seit 1949) sind in dem heute volkreichsten Münchener Stadtbez. 27 Milbertshofen-Hart entstanden. An zweiter Stelle folgte mit rd. 12 000 der 28. Bezirk Neuhausen-Moosach und auf den nächsten Plätzen mit je rd. 11 000 Neubauwohnungen der 25. Bezirk Laim, der 34. Bezirk Waldfriedhofviertel und der 24. Bezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried. Über 10 000 Wohnungsfertigstellungen verzeichneten außerdem der 17. Stadtbezirk Obergiesing und der 18. Untergiesing-Harlaching. Von den übrigen kamen 11 auf Zugänge von 5 000 bis 10 000 Neubauwohnungen und 23 blieben noch darunter (davon 5 unter 1000). Dank dieser einmaligen Bauleistungen hat sich natürlich unser Wohnungsbestand ganz auffallend verjüngt. Die Fortschreibung der anlässlich des Zensus 1961 gezählten Wohngebäude (und der darin befindlichen Wohnungen) nach dem Baualter bis Ende 1964 hat ergeben, daß zu diesem Zeitpunkt in München 408 508 Woh-

nungen (in Wohngebäuden) verfügbar waren. Sie wurden erbaut:

| Zeitraum        | Zahl           | %          |
|-----------------|----------------|------------|
| vor 1870        | 7 668          | 2          |
| 1870—1900       | 52 933         | 13         |
| 1901—1918       | 44 044         | 11         |
| 1919—1948       | 84 429         | 20         |
| 1949—1964       | 219 434        | 54         |
| <b>zusammen</b> | <b>408 508</b> | <b>100</b> |

Schon mehr als die Hälfte der vorhandenen Wohnungen stammt also aus der erfolgreichen Bauära nach der Währungsreform bis heute. Indes ist der Anteil an alten Wohnungen aus der Zeit vor der Jahrhundertwende mit 15% (über 60 000) auch ganz beträchtlich. Da dieser alte Bestand heutigen Wohnanforderungen vielfach nicht mehr voll genügen dürfte, gibt seine Größenordnung einen ungefähren Anhaltspunkt dafür, auf wieviel Objekte sich zukünftige Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Modernisierung des Althausbesitzes zunächst erstrecken müssen. Aktuell werden dürfte dies freilich erst, wenn das rechnerische Wohnungsdefizit in unserer Stadt in Höhe von 24 137 Wohneinheiten oder 5,9% des Wohnungsbestandes (nach der amtlichen Berechnungsweise zum 31. 12. 1964) erst einmal abgebaut sein wird. Dr. Mi.

## Welche Taufnamen sind in München zur Zeit am beliebtesten?

Diese Frage wird, unserem Amt immer wieder zur Beantwortung vorgelegt. Die sich an uns wenden, sind z. B. Volkskundler und Heimatforscher, denn auch in der Namensgebung spiegelt sich ein Stück Kultur und Geschichte unseres Volkes wider. Ferner möchten angehende Eltern wissen, wie andere Leute ihre Kinder nennen. Aus praktischen Gründen erkundigen sich u. a. Geschäfte

für Kinderausstattung und Patengeschenke nach den gangbarsten Taufnamen, ferner Verlage, wenn sie für ihre Romanserien attraktive Frauennamen suchen. Rund 6 Jahre sind vergangen, seit in der „Münchener Statistik“ zum ersten Male über die Vornamen der Neugeborenen berichtet wurde<sup>1)</sup>. Da für die

<sup>1)</sup> „Eine Blütenlese aus den Münchener Taufnamen der Gegenwart“ in „Münchener Statistik“, Jg. 1959, Heft 7.