Wohnungsbestand, Wohnungsdefizit und Baualter der Münchener Wohnungen

— Neue Stadtbezirkszahlen nach dem Stand 1. Januar 1967 —

Keine der Großstädte in der Bundesrepublik ist nach dem Krieg so unaufhaltsam und mächtig gewachsen wie die bayerische Landeshauptstadt. Nach der vorübergehenden Entvölkerung im 2. Weltkrieg erreichte ihre Einwohnerzahl im Jahre 1953 erstmals das neunte Hunderttausend und vier Jahre später — Ende 1957 — das zehnte, sie rückte damit in die Reihe der Millionenstädte der Erde. Ende dieses Jahres — der zehnten Wiederkehr ihres Geburtstages als Millionenstadt — wird sie schon 1¼ Millionen Einwohner zählen. Zu diesem Zeitpunkt besitzt München rund zwei Drittel mehr Bürger als die durch schwere Luftangriffe heimgesuchte Stadt ein Jahr nach dem Kriege (plus 570000 Einwohner). Der in relativ kurzer Zeit enorme Zuwachs von weit über einer halben Million Bürger — in der Größenordnung etwa vergleichbar mit dem Einwohnerstand von ganz Hannover — hat natürlich unzählige Probleme aufgeworfen und das ohnehin nicht kleine Aufgabenpensum der bayerischen Landeshauptstadt ganz beträchtlich erweitert.

Die Ansiedlung der Hunderttausende von Menschen erforderte weit mehr als etwa nur den Wiederaufbau der im Krieg stark zerstörten Stadt und damit die Auflösung der an allen ihren Ecken und Enden entstandenen Notunterkünfte in Holzbaracken und Behelfsbauten. Außerdem vollzog sich diese und vollzieht sich noch, dank unermüdlicher privater und öffentlicher Initiative, in der Erschließung neuer Wohngebiete und Wohnviertel in früher vorwiegend landwirtschaftlich strukturierten Stadtrandbezirken.

Heute sind im Stadtbild nur noch wenige Gebäuderuinen aus dem Kriege zu finden. Zu Kriegsende wurde in München nach über 70 teils schwersten Luftangriffen ein Totalverlust von rund 82000 Wohnungen registriert. Übrig geblieben waren 182267 Wohnungen, von denen nicht wenige erhebliche Schäden aufwiesen und nur behelfsmäßig bewohnbar waren. Nach dem jüngsten Fortschreibungsstand vom 1. Januar 1967 zählt unsere Stadt derzeit 432366 Normalwohnungen. Außerdem bestehen noch 14897 sog. Wohngelegenheiten, d. h. nicht zum dauernden Wohngebrauch geeignete Keller- und Dachgeschoß- und sonstige Behelfswohnungen.

Dank der beträchtlich gesteigerten Kapazität des Münchener Baugewerbes und der Beschleunigung des Bautempos konnte bereits Anfang 1963 der Bezug der 200000sten Neubauwohnung nach dem Kriege gefeiert werden. Bis Anfang 1967 belief sich der Gesamtzugang an Wohnungen nach Abzug der im Zuge des Verkehrsausbaus und einzelner Sanierungsmaßnahmen erfolgten Abbrüche auf rund 250100 Wohnungen. Der Bestand an verfügbaren Normalwohnungen ist damit auf das 2,4fache des Nachkriegs-

bestandes angewachsen. Indes ist trotz der erzielten Rekordbauleistung, die seit Jahren erhoffte Entspannung auf dem Münchener Wohnungsmarkt nicht eingetreten. Beim städt. Wohnungsamt waren zu Jahresbeginn noch 41651 Wohnungsnotfälle (Anträge auf Dringlichkeitsstufe 1) vorgemerkt. Ende Juli 1967 waren es noch 38987.

In welchem Tempo sich die Wohnungsbauproduktion in unserer Stadt nach der Währungsreform, d. h. nach Anlaufen des planmäßigen Wiederaufbaus und der Erschließung neuer Wohngebiete entwickelte, zeigt Tabelle 1. Nach einer Anlaufperiode von 3 Jahren stieg die Kurve der Wohnungsbauleistung von über 10000 Wohnungen jährlich bis zum Spitzenwert von 18182 Wohnungen im Jahr 1956 an, um sich nach einer kurzen Flaute auf einen Wohnungszugang von jährlich 15 bis 17000 Wohnungen einzuspielen. In den letzten 2 Jahren blieb die Jahresleistung freilich infolge der stark überhöhten Bau- und Bodenpreise deutlich unter diesem Pegel. In der Tabelle 1 ist zudem nachgewiesen, wieviel von den Neubauwohnungen unter speziellem Einsatz sehr bedeutender öffentlicher Mittel von Stadt, Staat und Bund erbaut wurden. In München sind seit 1949 bis zu Beginn dieses Jahres insgesamt über 98000 öffentlich geförderte Wohnungen des

Wohnbautätigkeit in München
1949—1966

Tabelle 1

Jahr	Neubauwohnungen[1]) insgesamt	davon			
		mit öffentlichen Mitteln gefördert		freifinanziert	
		Zahl	%	Zahl	%
1949	3 057	947	31,0	2 110	69,0
1950	9 859	5 751	58,3	4 108	41,7
1951	9 449	8 036	85,0	1 413	15,0
1952	12 616	5 915	46,9	6 701	53,1
1953	13 351	6 089	45,6	7 262	54,4
1954	13 671	5 199	38,0	8 472	62,0
1955	16 355	6 425	39,3	9 930	60,7
1956	18 182	7 052	38,8	11 130	61,2
1957	12 402	3 820	30,8	8 582	69,2
1958	15 185	4 824	31,8	10 361	68,2
1959	15 651	4 610	29,5	11 041	70,5
1960	16 360	4 807	29,4	11 553	70,6
1961	15 972	5 387	33,7	10 585	66,3
1962	17 224	7 733	44,9	9 491	55,1
1963	17 148	6 115	35,7	11 033	64,3
1964	16 036	6 459	40,3	9 577	59,7
1965	10 525	3 855	36,6	6 670	63,4
1966	14 347	5 017	35,0	9 330	65,0
zusammen	**247 390**	**98 041**	**39,6**	**149 349**	**60,4**

[1]) fertiggestellte Normalwohnungen.

sozialen Wohnungsbaus erstellt worden, das waren nicht ganz zwei Fünftel des gesamten Wohnungszuganges dieser Zeitspanne. In den Jahren 1949, 57, 58, 59 und 60 ist nicht einmal ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert worden. Der überwiegende Teil der Neubauwohnungen wurde ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel freifinanziert, wobei die Bauherren vielfach lediglich die im Rahmen der Wohnbauförderung gesetzlich verankerten Steuervergünstigungen nutzten.

Die überraschend hohe Quote an freifinanzierten Wohnungen in München, die sich von der Währungsreform angefangen durch alle Jahre hindurch verfolgen läßt, erklärt sich aus dem Tatbestand, daß die auswegslose Wohnungsnot in den Nachkriegsjahren die Vielzahl der Wohnungslosen aus allen Bevölkerungsschichten zum eigenen Handeln angeregt hat. Die stark ausgeprägte Privatinitiative spiegelt sich deutlich in der Entwicklungsreihe der Bautätigkeit nach Bauherrengruppen wider (vgl. Tab. 2). Die fortlaufend registrierten Zahlen lassen erkennen, daß in unserer Stadt bei nahezu der Hälfte aller nach dem Kriege fertiggestellten Neubauwohnungen (rd. 120000) Private, also in erster Linie Selbständige, aber auch Beamte, Angestellte und Arbeiter sowie schon im Ruhestand befindliche und Personengemeinschaften die Bauherren waren. Der private Hausbesitz erfuhr also zufolge dieser Entwicklung kräftigen Zuwachs. Die vor allem im

Neubauwohnungen 1949—1966 nach Bauherren

Tabelle 2

Jahr	Gemeinnützige Wohnungsunternehmen		Private Haushalte		Sonstige Bauherren[1])	
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
1949	737	24,1	2 110	69,0	210	6,9
1950	2 979	30,2	6 250	63,4	630	6,4
1951	2 529	26,8	5 248	55,5	1 672	17,7
1952	3 858	30,6	6 674	52,9	2 084	16,5
1953	3 868	29,0	5 508	41,2	3 975	29,8
1954	2 754	20,1	6 216	45,5	4 701	34,4
1955	4 435	27,1	6 727	41,1	5 193	31,8
1956	3 615	19,9	9 909	54,5	4 658	25,6
1957	1 957	15,8	7 313	59,0	3 132	25,2
1958	3 444	22,7	8 298	54,6	3 443	22,7
1959	2 867	18,3	7 804	49,9	4 980	31,8
1960	2 788	17,0	8 837	54,0	4 735	29,0
1961	3 498	21,9	7 012	43,9	5 462	34,2
1962	4 183	24,3	7 187	41,7	5 854	34,0
1963	3 661	21,4	7 687	44,8	5 800	33,8
1964	4 634	28,9	6 314	39,4	5 088	31,7
1965	2 953	28,1	3 824	36,3	3 748	35,6
1966	2 835	19,8	6 254	43,6	5 258	36,6
zusammen	**57 595**	**23,3**	**119 172**	**48,2**	**[2]) 70 623**	**28,5**

[1]) Freie Wohnungsunternehmen, Wirtschaftsunternehmen, Gebietskörperschaften.
[2]) Dar. Gebietskörperschaften: 15066 und zwar 1949/57: 10583, 1958/66: 4483.

sozialen Wohnungsbau tätigen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften waren mit rund 58000 Neubauwohnungen oder knapp einem Viertel an der gesamten Wohnbauleistung in München nach dem Kriege beteiligt. Die Leistung des großen Blockes der sonstigen Bauherren, also der freien Wohnungsunternehmen, der wirtschaftlichen Unternehmen (u. a. Banken, Versicherungen, Brauereien und sonstige Betriebe) sowie der Gebietskörperschaften Stadt, Land und Bund, belief sich auf über 70600 Wohnungen, d. h. fast drei Zehntel des Gesamtzugangs. Bemerkenswert ist, daß der Anteil der freien Wohnungs- und der wirtschaftlichen Unternehmen heute ein viel größerer ist als je zuvor. 1965 und 1966 waren die sonstigen Bauherren schon mit mehr als 35% am gesamten Bauergebnis in München beteiligt, hingegen erst 6 bis 18% Anfang der 50er Jahre. Demgegenüber hat der Anteil der privaten Haushalte in den letzten Jahren, nicht zuletzt wegen der hohen Bodenpreise in der Stadt und der dadurch in Fluß gekommenen Abwanderung vieler Bauwilliger in das Umland, abgenommen.

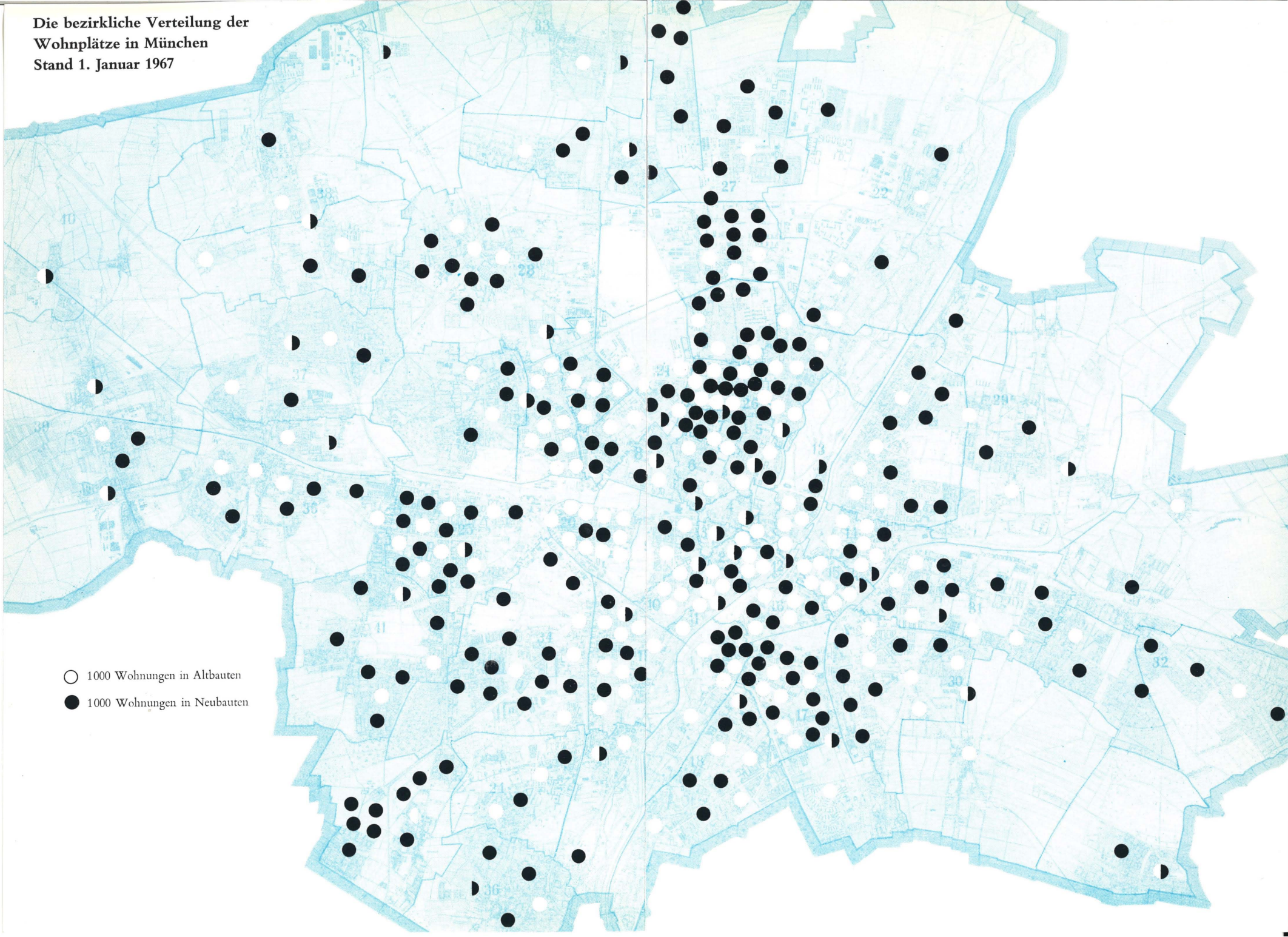
Es läßt sich indes nicht nachweisen, daß sich die Wohnbautätigkeit in unserer Stadt in der Nachkriegszeit ausschließlich im Fahrwasser familiengerechter Aspekte bewegt hätte. Die vordringliche Aufgabe nach dem Kriege, die katastrophale Wohnungsnot schnell und spürbar zu lindern, erforderte möglichst rasch viele Wohnungen. Was Wunder, daß deshalb zunächst mehr kleine als größere Wohnungen gebaut wurden. Bis Mitte der 50er Jahre entfielen gut 60—74% der Neubauwohnungen auf solche bis zu 3 Räumen

Neubauwohnungen 1949—1966 nach Wohnungsgrößen

Tabelle 3

Jahr	Normalwohnungen mit ... Räumen einschl. Küchen							
	1 und 2		3		4		5 und mehr	
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
1949	792	25,9	1 150	37,6	686	22,5	429	14,0
1950	1 795	18,2	4 666	47,3	2 244	22,8	1 154	11,7
1951	2 509	26,6	4 143	43,8	2 093	22,2	704	7,4
1952	3 477	27,6	5 874	46,6	2 527	20,0	738	5,8
1953	3 013	22,6	6 090	45,6	3 193	23,9	1 055	7,9
1954	2 854	20,9	5 635	41,2	3 993	29,2	1 189	8,7
1955	3 827	23,4	5 755	35,2	4 897	29,9	1 876	11,5
1956	4 868	26,8	7 095	39,0	4 515	24,8	1 704	9,4
1957	3 103	25,0	3 595	29,0	3 858	31,1	1 846	14,9
1958	4 395	28,9	4 107	27,1	4 368	28,8	2 315	15,2
1959	5 662	36,2	3 586	22,9	3 798	24,3	2 605	16,6
1960	5 645	34,5	3 144	19,2	5 374	32,9	2 197	13,4
1961	4 891	30,6	3 261	20,4	4 768	29,9	3 052	19,1
1962	5 626	32,7	3 885	22,5	5 219	30,3	2 494	14,5
1963	5 399	31,5	3 354	19,6	5 630	32,8	2 765	16,1
1964	4 796	29,9	2 417	15,1	6 096	38,0	2 727	17,0
1965	3 077	29,2	1 646	15,7	3 895	37,0	1 907	18,1
1966	5 189	36,2	2 060	14,3	4 591	32,0	2 507	17,5
zus.	**70 918**	**28,7**	**71 463**	**28,9**	**71 745**	**29,0**	**33 264**	**13,4**

Die bezirkliche Verteilung der Wohnplätze in München
Stand 1. Januar 1967



einschl. Küche. Erst ab 1954 hat sich eine deutliche Tendenz zum Bau auch größerer Wohnungen ab 4 und mehr Räumen durchgesetzt. Wie sich aus Tabelle 3 ablesen läßt, wurden ab diesem Jahr mehr Wohnungen dieser Kategorie erstellt und umgekehrt Jahr für Jahr in absteigender Folge relativ weniger 3-Raum-Wohnungen gebaut. Jedoch erfuhr wider Erwarten die Quote der Kleinstwohnungen von 1 bis 2 Räumen einschl. Küche kaum bzw. nur vorübergehende Einschränkung. Mit Ablauf der 50er Jahre stieg ihr Anteil sogar über 30% an und hielt sich ausgenommen 1964/65 auf diesem Niveau. Nachforschungen haben ergeben, daß diese Sonderentwicklung ausschließlich durch eine gesteigerte Bauproduktion von 1-Raum-Appartements ausgelöst wurde. Auf diese konzentrierte sich nicht nur die Nachfrage der von auswärts nach München herbeigeholten Arbeitskräfte bzw. nach hier zur Ausbildung oder zum Studium zugezogenen Nachwuchskräfte, die wegen der Knappheit der Zimmer in Untermeite wohl oder übel auf diese Wohngelegenheiten zugesteuert sind, auf sie richtete sich in verstärktem Umfang auch die Nachfrage der ihrem Münchener Elternhaus entwachsenen berufstätigen jungen Leute sowie sonstiger alleinstehender Untermieter, aber außerdem im Sinne einer Notlösung die Nachfrage junger Eheleute, die sich angesichts des zu geringen Angebots an Sozialwohnungen ihren eigenen Hausstand am ehesten noch in einem freifinanzierten 1-Raum-Appartement zu finanzieren vermochten. Schließlich sind Eigentums-Appartements bei Gutsituierten und Geschäftsleuten von auswärts als Wohnquartier bei Stadtaufenthalten hoch in Kurs gekommen. Wie sich nach dieser Entwicklung die Struktur des Gesamtwohnungsbestandes ab 1950 bis Ende 1966 verändert hat, zeigt der nachfolgende Zahlenvergleich.

Der Wohnungsbestand in München 1950 bis 1966 nach Wohnungsgrößen

Wohnungsbestand am	Normalwohnungen							
	insgesamt	davon mit						
		1	2	3	4	5	6	7 und mehr
		Wohnräumen einschl. Küchen						
13. 9. 1950	193 915	950	34 350	72 534	46 250	23 034	9 958	6 839
25. 9. 1956	273 007	7 503	55 568	104 686	63 251	25 091	9 991	6 917
6. 6. 1961	[1])346 928	21 027	63 828	121 105	83 554	32 426	12 365	8 030
31. 12. 1966	432 366	36 224	76 336	139 891	112 669	41 669	15 572	10 005
		desgl. in %						
13. 9. 1950	100	0,5	17,7	37,4	23,9	11,9	5,1	3,5
25. 9. 1956	100	2,7	20,4	38,3	23,2	9,2	3,7	2,5
6. 6. 1961	100	6,1	18,6	35,4	24,4	9,5	3,6	2,4
31. 12. 1966	100	8,4	17,7	32,4	26,1	9,6	3,5	2,3

[1]) Dar. 4593 Wohnungen in Nichtwohngebäuden, deren Größe nicht festgestellt wurde.

Die Gegenüberstellung der Wohnungsbestandszahlen der Jahre 1950, 1956, 1961 und 1966 läßt die Strukturveränderungen im Wohnungsgefüge deutlich erkennen. Im ganzen gesehen war die Verlagerung der Nachkriegsbautätigkeit auf kleinere Wohnungen doch so durchschlagend, daß diese heute viel stärker überwiegen als je zuvor. 1950 betrug der Anteil der Kleinwohnungen von 1 bis 3 Räumen einschl. Küche 56%, heute dagegen schon 59% und umgekehrt der Anteil größerer Wohnungen ab 4 Räumen einschl. Küche früher 44% und jetzt nur mehr 41%. Am wenigsten befriedigen kann indes der Tatbestand, daß unter den Kleinwohnungen nur die 1-Raum-Wohnungen beträchtlich an Gewicht gewonnen haben. Während ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand früher erst ½% betragen hat, sind es zuletzt schon 8% gewesen. Der Anteil der 2-Raum-Wohnungen blieb dagegen unverändert 17,7% und der Anteil der 3-Raum-Wohnungen nahm sogar um 5 auf 32% ab. Bei den größeren Wohnungen gab es nur insofern eine neue Variante, als sich der Anteil der 4-Raum-Wohnungen außer der Reihe leicht um 2% auf 26% erhöht hat, während alle noch größeren über 4 Räume um 1 bis 2% an Gewicht eingebüßt haben.

Die Sonderkonjunktur der 1-Raum-Wohnungen in München spiegelt sich besonders deutlich in der außergewöhnlich hohen Wachstumsrate dieses Typs gegenüber viel niedrigeren in den anderen Größentypen wider. Von 1950 bis 1966 erhöhten sich die Bestandszahlen in den einzelnen Arten wie folgt:

der 1-Raum-Wohnungen auf das 38,1fache
der 2-Raum-Wohnungen auf das 2,2fache
der 3-Raum-Wohnungen auf das 1,9fache
der 4-Raum-Wohnungen auf das 2,4fache
der 5-Raum-Wohnungen auf das 1,8fache
der 6-Raum-Wohnungen auf das 1,6fache
der 7- u. mehr R.-Wohng. auf das 1,5fache und schließlich
der Wohnungen insges. auf das 2,2fache.

Hier wird offenbar, daß die Zunahme der 1-Raum-Wohnungen eine ungewöhnliche — um nicht zu sagen unnormale — gewesen ist. Daraus folgt aber, daß sie einen echten Strukturvergleich stört und falsche Schlüsse nach sich zieht. Der Strukturvergleich ohne diesen Typ ergibt folgendes Zahlenbild:

Hiernach liegt der Schwerpunkt der Wohnungsgrößen bei Außerachtlassen der 1-Raum-Wohnungen heute wie früher bei den 3- und 4-Raum-Wohnungen zusammengenom-

Jahr	Normalwohnungen in %						
	ohne 1-Raum-Wohnungen zusammen	davon mit					
		2	3	4	5	6	7 u. mehr
		Wohnräumen einschl. Küchen					
September 1950	100	17,8	37,6	24,0	11,9	5,2	3,5
Dezember 1966	100	19,3	35,3	28,5	10,5	3,9	2,5

men. Auf sie traf 1966 sogar eine Quote von 64% gegen erst 62% im Jahre 1950. Die Quote der 4-Raum-Wohnungen für sich lag noch um 4½ Punkte höher als 1950 (28,5 gegen 24,0%), hingegen die der 3-Raum-Wohnungen um 2 Punkte niedriger als 1950 (35,3 gegen 37,6%). Das Gewicht der 2-Raum-Wohnungen nahm offensichtlich auf Kosten der Quote der 3-Raum-Wohnungen zu, während sich auf der anderen Seite das Gewicht der 4-Raum-Wohnungen auf Kosten der weniger häufigen Großwohnungen mit 5 und mehr Räumen erhöhte.

Mit dem ungewöhnlich hohen Zugang an 1-Raum-Wohnungen, der übrigens in anderen Großstädten der Bundesrepublik bei weitem nicht in diesem Umfang verzeichnet wurde, ist in unserem Wohnungsbestand eine Kategorie groß geworden, die früher nur eine sehr untergeordnete Rolle gespielt hat. Im Rahmen der wohnungsmäßigen Versorgung etwa von 2-Personen-Haushalten kann dieser Kleinstwohnungstyp natürlich nur als Notbehelf gelten. In der amtlichen Wohnungsdefizitrechnung, die nicht nach Wohnungsgrößen unterscheidet und damit praktisch Wohnung gleich Wohnung setzt, war die Anrechnung der 1-Raum-Wohnungen als vollwertige Wohnungen solange und überall dort nicht problematisch, wo diese ihrer Zahl nach von untergeordneter Bedeutung waren. In München bestehen unterdessen schon über 36000 1-Raum-Wohnungen gegen nur knapp 1000 im Jahre 1950. Es ist sicher nicht richtig, daß sie zusammen mit den größeren Wohnungen als vollwertige Normalwohnungen gezählt und bei der amtlichen Defizitberechnung angerechnet werden. Unseres Erachtens dürfte beim amtlichen Defizit nur etwa die Hälfte der 1-Raum-Wohnungen in Anrechnung gebracht werden, analog der Vorstellung, daß im allgemeinen nur die Hälfte der 1-Personen-Haushalte als mit einer eigenen Wohnung zu versorgende Haushalte gelten. Das amtliche Defizit würde sich dann etwa in der Größenordnung der dringlichen Wohnungsvormerkungen beim städt. Wohnungsamt bewegen und auch Anfang 1968 noch mehr als 3% betragen, nämlich

nach bisheriger Rechnung
amtliches Defizit am 1. 1. 1967: 16006 Wohnungen = 3,7%
desgl. nach Abrechnung der Hälfte der 1-Raum-Wohnungen
Defizit am 1. 1. 1967: 34118 Wohnungen = 8,2%.

Unter der Annahme eines großen Bauerfolges von 13 bis 14000 Neubauwohnungen im Jahre 1967 und eines verlangsamten Wanderungsgewinnes auf etwa die Hälfte des Jahres 1966, würde sich nach Abrechnung des halben 1-Raum-Wohnungsbestandes Anfang 1968 ein Defizit von rund 6% ergeben.

Zur Frage der Qualität des Münchener Wohnungsbestandes liefert die laufende Wohnungsstatistik keine hinreichenden Aufschlüsse. Aus dem Tatbestand, daß am 1. 1. 1967 rund 57% aller Normalwohnungen (rund 245000) aus den Baujahren nach 1948 stammten, läßt sich wenigstens pauschal sagen, daß damit der größere Teil der Wohnungen in München modernen Ansprüchen entspricht. Wurden doch nahezu alle in der Nachkriegszeit gebauten Wohnungen mit einem eigenen Bad ausgestattet und ein ansehnlicher Teil an Zentralheizungen angeschlossen. Auch die rd. 127000 Wohnungen (fast 30% des

Gesamtbestandes), die in der Bauära von 1900 bis 1948 entstanden sind (davon etwa die Hälfte mit Bad), werden im großen und ganzen bis auf solche in dunklen, unfreundlichen Hinterhäusern einer normalen Versorgung gerecht. Bei den restlichen ca. 60100 Wohnungen aus der Zeit vor der Jahrhundertwende, wäre indes vielfach eine Modernisierung, soweit sie überhaupt noch rentabel ist, vonnöten. Doch wird sich eine solche nur realisieren lassen, wenn dafür auch entsprechende öffentliche Mittel bereitgestellt werden können.

Rein äußerlich gesehen hat die Rekordbautätigkeit nach dem Kriege in das altgewohnte Stadtbild Münchens ganz neue, moderne Akzente gesetzt. Baulücken wurden geschlossen, Stadtteile wuchsen enger zusammen und zahlreiche neue Wohngebiete auf ehemals landwirtschaftlichen Nutzflächen erschlossen. Stern-, Punkt- und Terassenhochhäuser, mittelhohe Flachbauten, moderne Eigenheimbauten, Großwohnanlagen mit Einkaufszentren und freundlichen Grünanlagen beleben im Wechsel die neuen Wohnviertel und geben ihnen ihre eigene Note. In den Stadtrandbezirken mit vielfach dörflichen Kernen ducken sich niedrige alte Häuschen neben modernen Wohnbauten, so, als ob ihnen nur noch eine Gnadenfrist von wenigen Jahren gesetzt zu sein scheint. Die eleganten Fassaden, von breiten Glasfronten unterbrochen, wirken in der Nachbarschaft des dörflichen Idylls aufregender als sie sind.

Aus der Tabelle 4 ist ersichtlich, in welchem Umfang die einzelnen Münchener Stadtbezirke und Stadtbezirksteile an der Rekordbautätigkeit nach dem Kriege teilhatten und welchen Wohnungsbestand sie nun heute haben. In der Tabelle sind die Wohnungsbestände nach 3 Baualterstufen, und zwar in solche aus der Zeit vor 1919, aus der Zeit 1919 bis 1948 und schließlich der Nachkriegszeit ab 1949 aufgegliedert. Die Grafik auf den Seiten 252/253 bringt hierzu das regionale Verteilungsbild der Neubau- und der Altbauwohnungen in den 37 Stadtbezirken.

Unter den Stadtbezirken ist heute der 27., Milbertshofen-Hart, mit fast 31000 Wohnungen mit Abstand das größte Münchener Wohngebiet. In diesem nördlichen Außenbezirk, der seiner Fläche nach erst an 8. Stelle steht — er besitzt nur die halbe Flächenausdehnung wie der Spitzenreiterbezirk 33, Feldmoching — sind nach dem Kriege auch mit Abstand die meisten Wohnungen, und zwar insgesamt rd. 22400, gebaut worden. So viele Neubauwohnungen soll übrigens in ein paar Jahren die Entlastungsstadt Groß-Perlach im Südosten der Stadt, deren Grundstein am 11. Mai 1967 gelegt wurde, aufweisen. An zweiter und dritter Stelle folgen unter den großen Wohnbezirken die Milbertshofener Nachbarbezirke 28, Neuhausen-Moosach und 22, Schwabing-Freimann mit Wohnungsbeständen von rund 22000 bzw. 20000 Wohnungen. Auf Neuhausen-Moosach trifft mit 12800 Neubauwohnungen nach Milbertshofen der höchste Neubauzugang. Teils in außenbezirklicher Randlage, teils in zwischenbezirklicher Mittellage, reihen sich im Süden, Westen und Osten die nächstgrößeren Wohnbezirke mit jeweils 16 bis 20000 Wohnungen an. Sie bilden gleichsam einen breiten Gürtel um die Innenstadt im weiteren Sinne bestehend aus den Stadtbezirken 1 bis 13, auf die zusammen ein Wohnungsbestand von rund 62000 Wohnungen trifft. Ein Zugang von nahezu 28000 Neubauwohnungen in diesem Bereich paßt in das städteplanerische Konzept, einer stärkeren Entvölkerung der Innenstadt entgegenzuwirken.

Im Wohnungsneubau der Nachkriegszeit bis heute führten, wie oben erwähnt, die Stadtbezirke 27 und 28. Abschließend seien noch die Neubauzahlen der 10 Bezirke mit den größten Neuzugängen seit 1949 aufgeführt. Es waren die Bezirke:

Bezirk	Neubau-wohnungen seit 1949	desgl. in % des Wohnungs-bestandes
27 (Milbertshofen-Hart)	22302	74,7
28 (Neuhausen-Moosach)	12785	60,3
24 (Thalkirchen-Obersendling-Forstenried)	12719	72,3
34 (Waldfriedhofviertel)	11898	72,7
25 (Laim)	11706	61,5
33 (Feldmoching)	11445	84,0
29 (Bogenhausen)	11246	61,6
17 (Obergiesing)	11079	61,7
18 (Untergiesing-Harlaching)	10887	56,0
30 (Ramersdorf-Perlach)	9915	62,1

Durch den enormen Zugang an Neubauwohnungen ist bekanntlich auch das Mietpreisgefälle zwischen Altbau- und Neubauwohnungen in München in einem Umfang angestiegen, wie wohl kaum in einer anderen Großstadt der Bundesrepublik. Indes liegen exakte Zahlen hierüber aus neuerer Zeit nicht vor. Letztmals wurden die Mietpreise sämtlicher Wohnungen anläßlich der Wohnungszählung 1956 ermittelt. Unseres Erachtens wäre es deshalb schon zeitlich gesehen,viel mehr natürlich im Sinne einer wirtschaftspolitischen Orientierung notwendig, die Frage nach den Mieten in das Programm der geplanten Wohnungszählung 1968 auf jeden Fall mit aufzunehmen. Dr. Mi.

Wohnungsbestand und Baualter der Wohnungen in den Münchener Stadtbezirken

— Stand 1. 1. 1967 —

Tabelle 4

Stadtbezirk (-teil)	Wohnungsbestand 1. 1. 1967	davon		Normalwohnungen in Wohngebäuden nach Baualter			Normalwohnungen in Nichtwohngebäuden
		Normalwohnungen	Wohngelegenheiten	vor 1919	1919 bis 1948	ab 1949	
1 Altstadt	5 701	5 548	153	2 709	71	1 778	990
(1) (Max-Joseph-Platz)	*1 806*	*1 732*	*74*	*813*	*17*	*588*	*314*
(2) (Angerviertel)	*2 111*	*2 063*	*48*	*1 320*	*13*	*583*	*147*
(3) (Sendlinger Straße)	*1 291*	*1 276*	*15*	*562*	*38*	*457*	*219*
(4) (City)	*493*	*477*	*16*	*14*	*3*	*150*	*310*
5 Maxvorstadt-Universität	6 336	6 095	241	2 195	77	3 565	258
6 Maxvorstadt-Königsplatz	4 860	4 509	351	1 441	165	2 651	252
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	9 841	9 665	176	2 444	387	6 803	31
8 Marsfeld	4 338	4 227	111	1 308	115	2 641	163
9 Wiesenviertel	4 504	4 321	183	1 680	54	2 008	579
10 Isarvorstadt-Schlachthausviertel	6 349	6 199	150	4 067	241	1 743	148
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	8 710	8 413	297	5 579	167	2 603	64
12 Isarvorstadt-Dt. Museum	4 658	4 490	168	2 788	59	1 579	64
13 Lehel	6 852	6 723	129	3 781	222	2 544	176

Fortsetzung Tabelle 4

Stadtbezirk (-teil)	Wohnungsbestand 1. 1. 1967	davon		Normalwohnungen in Wohngebäuden nach Baualter			Normalwohnungen in Nichtwohngebäuden
		Normalwohnungen	Wohngelegenheiten	vor 1919	1919 bis 1948	ab 1949	
14 Haidhausen	16 777	16 439	338	11 402	1 035	3 792	210
(14) (Haidhausen-Nord)	*8 830*	*8 661*	*169*	*5 292*	*907*	*2 361*	*101*
(15) (Haidhausen-Süd)	*7 947*	*7 778*	*169*	*6 110*	*128*	*1 431*	*109*
16 Au	8 820	8 617	203	3 136	982	4 391	108
17 Obergiesing	18 480	18 110	370	3 206	3 679	11 079	146
(a) (Alt-Obergiesing)	*17 206*	*16 890*	*316*	*3 146*	*3 279*	*10 363*	*102*
(b) (Fasangarten usw.)	*1 274*	*1 220*	*54*	*60*	*400*	*716*	*44*
18 Untergiesing-Harlaching	19 945	19 530	415	2 657	5 883	10 887	103
(a) (Untergiesing)	*9 257*	*9 099*	*158*	*2 297*	*1 500*	*5 251*	*51*
(b) (Harlaching)	*10 688*	*10 431*	*257*	*360*	*4 383*	*5 636*	*52*
19 Sendling	14 558	14 207	351	5 922	2 430	5 643	212
20 Schwanthalerhöhe	12 450	12 061	389	7 822	1 727	2 409	103
21 Neuhausen-Oberwiesenf.	11 065	10 780	285	3 570	1 233	5 807	170
22 Schwabing-Freimann	20 354	19 394	960	4 945	4 583	9 539	327
(a) (Schwabing-Ost)	*12 702*	*12 220*	*482*	*4 691*	*1 788*	*5 511*	*230*
(b) (Freimann-Alte Heide)	*7 652*	*7 174*	*478*	*254*	*2 795*	*4 028*	*97*
23 Neuhausen-Nymphenburg	16 950	16 697	253	5 596	5 278	5 692	131
(a) (östl.)	*10 980*	*10 857*	*113*	*4 206*	*4 027*	*2 576*	*58*
(b) (westl.)	*5 970*	*5 830*	*140*	*1 390*	*1 251*	*3 116*	*73*
24 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried	18 338	17 780	558	1 491	3 387	12 719	183
(a) (Thalkirchen-Ludwigshöhe)	*3 545*	*3 467*	*78*	*966*	*961*	*1 490*	*50*
(b) (Obersendling)	*4 858*	*4 598*	*260*	*330*	*1 923*	*2 229*	*116*
(c) (Forstenried-Fürstenried)	*9 935*	*9 715*	*220*	*195*	*503*	*9 000*	*17*
25 Laim	19 594	19 141	453	1 473	5 862	11 706	100
26 Schwabing-West	16 664	16 321	343	5 627	1 367	9 245	82
27 Milbertshofen-Hart	30 929	29 991	938	1 588	5 984	22 302	117
(a) (Schwabing-Nord)	*10 570*	*10 325*	*245*	*745*	*1 906*	*7 650*	*24*
(b) (Milbertshofen)	*13 279*	*12 703*	*576*	*820*	*2 086*	*9 728*	*69*
(c) (Hart)	*7 080*	*6 963*	*117*	*23*	*1 992*	*4 924*	*24*
28 Neuhausen-Moosach	21 950	21 321	629	4 098	4 318	12 785	120
(a) (Äuß. Dachauer Straße)	*10 151*	*9 977*	*174*	*3 200*	*2 348*	*4 368*	*61*
(b) (Moosach)	*11 799*	*11 344*	*455*	*898*	*1 970*	*8 417*	*59*
29 Bogenhausen	19 316	18 454	862	2 307	4 692	11 246	209
(a) (Bogenhausen)	*12 617*	*12 136*	*481*	*1 740*	*2 946*	*7 317*	*133*
(b) (Oberföhring)	*1 432*	*1 408*	*24*	*269*	*60*	*1 061*	*18*
(c) (Daglfing, Denning usw.)	*5 267*	*4 910*	*357*	*298*	*1 686*	*2 868*	*58*
30 Ramersdorf-Perlach	16 503	16 076	427	1 038	5 012	9 915	111
(a) (Ramersdorf)	*12 628*	*12 438*	*190*	*539*	*4 190*	*7 628*	*81*
(b) (Perlach)	*1 610*	*1 571*	*39*	*476*	*269*	*815*	*11*
(c) (Waldperlach)	*2 265*	*2 067*	*198*	*23*	*553*	*1 472*	*19*
31 Berg am Laim	12 907	12 660	247	617	4 129	7 797	117
32 Trudering	10 356	9 516	840	545	2 889	5 979	103
(a) (Alt-Trudering, Riem)	*2 455*	*2 228*	*227*	*309*	*674*	*1 179*	*66*
(b) (Gartenstadt)	*3 113*	*2 913*	*200*	*72*	*997*	*1 831*	*13*
(c) (Waldtrudering)	*4 788*	*4 375*	*413*	*164*	*1 218*	*2 969*	*24*
33 Feldmoching	15 475	13 702	1 773	584	1 603	11 445	70
(a) (Feldmoching)	*1 871*	*1 719*	*152*	*362*	*433*	*892*	*32*
(b) (Harth., Lerch., Hasenb.)	*12 276*	*11 145*	*1 131*	*180*	*1 118*	*9 812*	*35*
(c) (Ludwigsfeld)	*1 328*	*838*	*490*	*42*	*52*	*741*	*3*
34 Waldfriedhofviertel	16 855	16 498	357	209	4 269	11 898	122
35 Pasing	11 152	10 869	283	2 284	2 254	6 149	182
(a) (Villenkol. I, II)	*1 898*	*1 874*	*24*	*553*	*452*	*840*	*29*
(b) (Alt-Pasing)	*9 254*	*8 995*	*259*	*1 731*	*1 802*	*5 309*	*153*
36 Solln	5 043	4 947	96	570	759	3 575	43
37 Obermenzing	5 517	5 370	147	656	2 058	2 624	32
38 Allach-Untermenzing	7 866	7 108	758	549	2 411	4 061	87
(a) (Allach)	*3 303*	*2 747*	*556*	*321*	*1 144*	*1 224*	*58*
(b) (Untermenzing)	*4 563*	*4 361*	*202*	*228*	*1 267*	*2 837*	*29*
39 Aubing	6 110	5 889	221	709	1 788	3 345	47
(a) (Aubing)	*1 467*	*1 395*	*72*	*353*	*483*	*548*	*11*
(b) (Neuaubing)	*4 643*	*4 494*	*149*	*356*	*1 305*	*2 797*	*36*
40 Langwied	1 387	1 254	133	225	456	568	5
(a) (Lochhausen)	*676*	*624*	*52*	*75*	*262*	*285*	*2*
(b) (Langwied)	*711*	*630*	*81*	*150*	*194*	*283*	*3*
41 Hadern	9 753	9 444	309	151	2 356	6 884	53
Stadt München	447 263	432 366	14 897	100 969	83 982	241 397	6 018