

Die Wohnungssituation in München

— Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 —

Über die Durchführung und die ersten Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Oktober 1968 in München ist bereits in Heft 5 der Münchener Statistik des Vorjahres berichtet worden. Dabei handelte es sich um vorläufige Zahlen, die aus einer Vorwegaufbereitung des Bayerischen Statistischen Landesamtes stammten. Nach den maschinellen Kontrollen und automatischen Korrekturen, die unterdessen durchgeführt wurden, haben sich einige Eckzahlen etwas geändert, in der Regel aber nicht so nennenswert, daß die seinerzeit aufgezeigten Grundlinien nicht mehr gelten würden.

Die Hauptergebnisse

Nach den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung, die eine sehr weitgehende bezirkliche Durchleuchtung der Wohnverhältnisse gestatten, wurden in München 1968 insgesamt

94 299 Gebäude mit Wohnungen und ein Gesamtbestand von
443 008 Wohnungen ermittelt. Außerdem registrierten die Zähler
2 170 bewohnte Unterkünfte, d. h. Behelfsheime, Gartenlauben,

Wohnwagen u. ä., in denen 3 463 Wohngelegenheiten eingerichtet waren. Die Gebäude mit Wohnungen gliederten sich in:

90 911 Wohngebäude mit 434 530 Wohnungen,
3 358 gewerbl. und sonstige Gebäude mit 8 448 Wohnungen und
30 Wochenendhäuser¹⁾ mit ebensoviel Wohnungen.

Die Zählung hat also ergeben, daß auch im heutigen München außerhalb normaler Wohngebäude, d. h. in Büro- und Geschäftshäusern, nur vereinzelt Wohnungen anzutreffen sind. Diese machen knapp 2% des Gesamtbestandes aus.

Da das Ziel der Zählung die Erfassung der effektiven Wohnungsversorgung der Münchener Haushalte gewesen ist, waren die Heime und Anstalten aller Art, also auch Wohnheime und Firmenlager samt ihren Insassen, nicht in die Wohnungszählung einbezogen. Sofern sich freilich in einzelnen Anstalts- bzw. anstaltsähnlichen Gebäuden auch komplette Wohnungen mit eigener Küche bzw. Appartements mit eigener Kochnische befanden (z. B. Wohnungen für Heimleiter, Pförtner, Hausmeister, auch Schwesternwohnungen und dergleichen), wurden diese natürlich genauso wie solche in gewerblichen Gebäuden erfaßt. Eine entsprechende Einschränkung bei den Unterkünften betraf alle jene mit Wohnheimcharakter. Zumeist handelte es sich um Firmenunterkünfte für Wochenendpendler und ausländische Arbeiter, die bei der jüngsten Wohnungszählung ebenfalls nicht mitgerechnet wurden.

Ähnlich wie bei der Zählung 1961 ist auch 1968 zwischen Wohnungen und Wohngelegenheiten unterschieden worden. Grundsätzlich zählten sämtliche Wohneinheiten ohne eigene Küche oder auch ohne eigene Kochnische nicht als normale Wohnungen, sondern wurden unter der Bezeichnung Wohngelegenheit zusammengefaßt. Auch sämtliche Kellergeschoßwohnungen sind

¹⁾ Solche mit 30 qm und mehr Wohnfläche.

diesen zugerechnet worden. Zusammen mit den eingangs erwähnten Notquartieren in Unterkünften, ergaben sie eine Gesamtzahl von 20 178 Wohngelegenheiten, davon befanden sich allein 14158 in Wohn- und 2557 in sonstigen Gebäuden.

In den Wohnungen und Wohngelegenheiten wurden insgesamt 495 051 Wohnparteien ermittelt, und zwar 163 376 Einzelhaushalte und 331 675 Familienhaushalte. Den Wohnparteien gehörten 1 121 322 Personen an. In dieser Zahl sind auch solche Haushaltsmitglieder enthalten, die sich zur Ausbildung oder aus beruflichen Gründen auswärts aufhielten und deshalb nicht bei der Münchener Einwohnerzahl mitrechneten. Wenn die Personenzahl der Wohnparteien trotzdem kleiner ist als der seinerzeitige Einwohnerstand (1 277 491), so liegt das an dem Fehlen der in Anstalten, Heimen und Firmenlagern untergebrachten Personen und der Tatsache, daß bei der Wohnungszählung 1968 keine Wohnbevölkerung zu erheben war, die Angaben diesbezüglich also nicht überprüft bzw. nachermittelt wurden. In welchem Umfang sich die Wohnungsversorgung seit 1956 verändert hat, zeigt die nachfolgende Tabelle.

Wohnungen und Wohnparteien 1956, 1961 und 1968

Tabelle 1

Bezeichnung	25. 9. 1956	6. 6. 1961	25. 10. 1968	1961	1968
				gegen 1956	gegen 1961
				% mehr (weniger)	
Gebäude mit Wohnungen					
überhaupt	67 940	79 846	94 299	17,5	18,1
normale Wohngebäude	65 984	76 840	¹⁾ 90 941	16,5	18,4
sonstige Gebäude	1 956	3 006	3 358	53,7	11,7
Unterkünfte	6 033	5 632	2 170	-6,6	-61,5
Wohnungen überhaupt	273 007	346 928	443 008	27,1	27,7
in Wohngebäuden	269 697	342 335	¹⁾ 434 560	26,9	26,9
in sonst. Gebäuden	3 310	4 593	8 448	38,8	83,9
Wohngelegenheiten	16 382	14 967	20 178	-8,6	34,8
Wohnparteien überhaupt ²⁾	390 746	456 071	495 051	16,7	8,5
Einpersoneparteien	119 226	156 371	163 376	31,2	4,5
Mehrpersonenteile	271 520	299 700	331 675	10,4	10,7
Personenzahl der Wohnparteien .	943 757	1 034 006	1 121 322	9,6	8,4

¹⁾ Einschl. 30 Wochenendhäuser mit ebensoviel Wohnungen. — ²⁾ In Wohnungen und Wohngelegenheiten.

Die Vergleichszahlen zeigen deutlich, daß in den zurückliegenden Jahren sehr intensive Anstrengungen unternommen wurden, um die bei weitem nicht ausreichende Wohnungsversorgung der Münchener Bevölkerung so rasch wie möglich zu normalisieren. Die Zahl der Wohnungen hat infolgedessen ungleich viel schneller zugenommen als die der Bevölkerung. Der Zuwachs der Wohnungen machte in den gut sieben Jahren zwischen den letzten beiden Zählungen 27,7% und der der Wohnparteien 8,5% aus. Während die Durchschnittszahl der Wohnparteien je Wohnung 1961 noch 1,31 betragen hat, ist sie seitdem bis auf 1,12 gesunken. Die starke Zuwanderung hat es jedoch bisher noch zu keinem befriedigenden Ausgleich in der Nachfrage und im Angebot an Wohnungen kommen lassen. Ein zweiter Münchener Plan zur Behebung der Wohnungsnot soll dazu beitragen, daß auch dieses Ziel in absehbarer Zeit erreicht wird.

Völlig neue Aspekte ergeben sich aus dem Tatbestand, daß die Zahl der Einzelpersonenwohnparteien nicht mehr in dem Umfang zugenommen hat wie früher. Dagegen ist die Zahl der

Familien- (Mehrpersonen-)haushalte, die die Wohnungsversorgung viel stärker belastet, weit mehr angestiegen. Vor 1961 war es noch umgekehrt. Die Zunahme der Familienhaushalte bezifferte sich in den Jahren 1961 bis 1968 auf 10,7% und die der Einpersonenhaushalte auf nur 4,5%. Das Ergebnis war nicht vorauszusehen. Bekanntlich brachte der große Zuzugsstrom immer mehr junge Menschen zu Arbeit und Studium nach München. Außerdem ist auch der Kreis der Wochenendpendler laufend größer geworden. Sie alle und die hier ansässigen jungen Leute, die aus ihrem Familienverband herausgewachsen, nach eigenem Wohnen und Wirtschaften drängten, hätten eigentlich einen verstärkten Anstieg der Einpersonenvohnparteien auslösen müssen. Wenn dem nicht so war, so lag das daran, daß Wirtschaftsunternehmen, Verbände, Organisationen und Behörden aller Art für wohnungssuchende junge Menschen laufend Wohnheime aller Schattierungen, unter anderem Lehrlingswohnheime, Firmenwohnheime, Heime für Behördenbedienstete, Schüler- und Studentenwohnheime und ähnliche einrichteten. Insofern hat ein Großteil der neuen Einzelhaushalte wenigstens vorübergehend den örtlichen Wohnungsmarkt nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Indessen sind diese Einzelpersonen im Hintergrund der potentielle Block von Mitbürgern geblieben, der in kurzen Abständen — bei Beendigung der Berufsausbildung, bei Verheiratung oder ähnlichem — also mehr oder weniger spontan die Wohnungsnachfrage wieder akut werden läßt. Von dieser Seite her ist zweifellos sogar eine Beschleunigung der Nachfrage nach Familienwohnungen entstanden und sie wird auch fortlaufend von hier zu erwarten sein. Diese bisher wenig beachtete Konsequenz, daß nämlich ein erheblicher Teil der Anstaltsbevölkerung in Wohnheimen als potentieller Kreis von Wohnungsanwärtern vorgemerkt werden muß, wird natürlich bei allen Überlegungen über die künftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage in München stärker zum Ansatz kommen müssen.

Die Vorausmeldungen der ersten Ergebnisse der Wohnungszählung riefen im letzten Jahr bekanntlich viele Kritiker auf den Plan, weil in München — wie übrigens auch in anderen Großstädten — weniger Wohnungen ermittelt wurden, als nach der amtlichen Fortschreibung zu erwarten gewesen wären. Den großen Abstand zur Fortschreibung haben auch die überprüften endgültigen Zahlen nicht beseitigt (Fortschreibung: 454066 Wohnungen, Zählung: 443008 Wohnungen, Differenz: 11058 Wohnungen = 2,5%). Die Erklärung ergibt sich einfach aus dem Tatbestand, daß die Wohnungsfortschreibung nur auf den Bauzählkarten der Münchener Lokalbaukommission basiert und damit nur die baulichen Zu- und Abgänge enthält. Hier haben sich vielleicht einzelne Lücken ergeben können, dadurch, daß die Bauzählkarten bei Abbrüchen nicht mit gleicher Vollständigkeit angelegt wurden wie bei Neubauten. Doch das erklärt höchstens einen kleinen Teil der Differenz. Die Hauptdifferenz resultiert aus den Veränderungen in der Nutzung der Wohnungen, die die Bautätigkeitsstatistik überhaupt nicht nachzuweisen vermag. Besonders in der Innenstadt, aber auch im Bereich von Subzentren sind immer mehr Wohnungen für Büro- andere gewerbliche Zwecke benutzt worden, ohne daß davon die Baubehörden etwas erfahren hätten. Ohne ihre Einschaltung sind ferner ganze Häuser mit ihren Wohneinheiten, und zwar alte wie auch Neubauobjekte, als Wohnheime eingerichtet worden. Außerhalb der Fortschreibung haben sich auch die häufigen Zusammenlegungen von Einliegerwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu einer Wohneinheit mit den Eigentümerwohnungen vollzogen. Nicht zuletzt ergab sich eine Reduzierung dadurch, daß zu Beginn der Fortschreibung im Jahr 1961 die seinerzeit überschlägigen Angaben der Hausbesitzer im Gebäudebogen subjektive Aufwertungen von Wohngelegenheiten mit behelfsmäßiger Küche bzw. Kochnische zu Normalwohnungen enthielten, die diesmal nach den Einzelangaben in den Wohnungsbögen als Wohngelegenheiten eingestuft werden mußten. Welche Wege zu beschreiten sind, um die amtliche Wohnungsfortschreibung künftig vor ähnlichen Differenzen zu bewahren, muß noch eingehend erörtert werden. Indes wäre es ein schwerer Orientierungs-

verlust, wollte man sie allein schon wegen der entstehenden, relativ kleinen Abweichungen ganz einstellen.

Die Wohngebäude nach Arten, Baujahr, Wasserversorgung und Kanalisation

Wohngebäude (Stand 25. 10. 1968)	Zahl	darin Wohnungen	dsgl. %
mit einer Wohnung	38 674	38 674	8,9
mit zwei Wohnungen	14 824	29 648	6,8
mit drei Wohnungen und mehr	36 921	365 424	84,1
landw. und gärtn. Unternehmen	492	784	0,2
Zusammen	90 911	1)434 530	100
	Zahl	%	dsgl. % 1961
errichtet vor 1901	8 037	8,8	11,7
1901—1948	33 984	37,4	47,3
1949 und später	48 890	53,8	41,0

Wohngebäude (Stand 15. 10. 1968)	Zahl	darin Wohnungen	dsgl. %
mit Anschluß an Wassernetz	89 622	431 936	99,4
mit eigener Wasserversorgungsanlage	909	2 075	0,5
mit sonst. Wasserversorgungen	380	519	0,1
mit Anschluß an Kanalisation	63 837	389 012	89,5
mit Hauskläranlage	26 409	44 219	10,2
sonst. Fäkalienbeseitigung	665	1 299	0,3

1) Ohne 30 Wohnungen in Wochenendhäusern.

Von dem gesamten Wohngebäudebestand der Stadt München waren im Oktober 1968 knapp $\frac{3}{5}$ Ein- und Zweifamilienhäuser (53 498). Bemerkenswert ist, daß ihre Zahl seit 1961 nahezu im gleichen Tempo zugenommen hat wie die der Mehrfamilienhäuser (+ 19% gegen + 18%). Indes verzeichneten die Einfamilienhäuser für sich mit 25% die größte Zuwachsrate, während die Zahl der Zweifamilienhäuser nur um 4% gestiegen ist. In Wirklichkeit beruhte freilich der große Unterschied der Steigerungsraten auf Veränderungen im Grundbestand insofern, als hier die in den letzten Jahren häufig vollzogene Zusammenfassung von Einlieger- mit Eigentümerwohnungen, einen stärkeren Zugang bei den Einfamilienhäusern auf Kosten des Bestandes an Zweifamilienhäusern hervorgerufen hat.

Gut $\frac{2}{5}$ der Wohngebäude (36 921) waren Etagen-(Mehrfamilien-)häuser. Die Zahl der darin befindlichen Wohnungen belief sich auf 365 424, d. h. sie ergab 84% aller Wohnungen in Wohngebäuden. Bei den wohnungsstatistischen Ermittlungen im Jahr 1961 war der Anteil der Wohnungen in Etagenhäusern mit knapp 83% noch etwas kleiner. In welchem Umfang sich diese Mehrfamilienhäuser aber im einzelnen nach Stockwerkzahl staffelten, kann aus den bisher vorliegenden Ergebnissen noch nicht entnommen werden. Darauf werden wir jedoch in einem späteren Schlußbericht noch zurückkommen.

Dank der intensiven Bautätigkeit nach dem Kriege erhielt das äußere Erscheinungsbild der Bayerischen Landeshauptstadt einen sehr vorteilhaften, modernen Zuschnitt, der sich im besonderen in den zahlreichen neuen Wohnvierteln widerspiegelt. Zudem sind im Rahmen der Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen nach 1961 insgesamt über 3000 Wohngebäude aus der Bauära vor 1948 abgerissen bzw. vollkommen umgebaut worden. Unterdessen bestehen die Münchener Wohnviertel zusammengenommen zu 54% aus Gebäuden, die erst nach 1948 er-

richtet wurden (48890). 37% (= 33984) stammen aus der Ära 1901 bis 1948 und nur noch 9% (= 8037) haben schon vor der Jahrhundertwende gestanden.

Daß die Münchener Wohnviertel weit überwiegend im Sinne einer modernen Stadthygiene erschlossen sind, zeigt sich wohl am deutlichsten an dem Umfang der Wasserversorgungs- und Kanalisationseinrichtungen, die sie besitzen. An das Stadtwassernetz sind fast alle Wohngebäude angeschlossen, nur in 909 Gebäuden (= 1%) war eine eigene Wasserversorgungsanlage mit Pumpbrunnen installiert. Ohne bzw. ohne ausreichende Wasserversorgung sind die Bewohner von 380 kleinen Eigenheimen in Stadtrandlage gewesen. Die Fragen nach der Abwässer- und Fäkalienbeseitigung haben ergeben, daß 70% aller Wohngebäude mit 90% aller Münchener Wohnungen an die Stadtkanalisation angeschlossen waren. 29% der Wohngebäude (26409), vor allem Einfamilienhäuser, waren ohne einen solchen Anschluß und verfügten über eine Hauskläranlage, während bei 665 Gebäuden — wahrscheinlich Behelfs- und Primitivbauten — nur eine unzureichende Fäkalienbeseitigung bestand.

Die Wohnungen nach Größe, Baualter und Ausstattung

Wohnungen ¹⁾ in Wohn- und sonst. Gebäuden (Stand 25. 10. 1968)	Zahl	%	dsgl. % 1961
1-Raum-Wohnungen	26 037	6	6
2-Raum-Wohnungen	68 234	15	19
3-Raum-Wohnungen	144 630	33	35
4-Raum-Wohnungen	125 447	28	24
5-Raum-Wohnungen	48 838	11	10
6- und Mehr-Raum-Wohnungen	29 792	7	6
Zusammen	442 978	100	100

Wohnungen errichtet	Zahl	%	dsgl. % 1961
vor 1901	52 838	12	17
1901 bis 1948	120 874	28	37
1949 und später	269 266	60	46

Wohnungen ausgestattet	Zahl	%	
mit Bad, WC und Sammelheizung	199 661	45	.
mit Bad, WC ohne Sammelheizung	150 703	34	.
ohne Bad, WC in der Wohnung	65 760	15	.
ohne Bad, WC außerhalb der Wohnung	26 854	6	.

Wohnungen nach Beheizungsart	Zahl	%	
ausgest. mit Sammelheizung	205 624	46	.
mit Einzelöfen für Öl, Gas, Strom	126 741	29	.
mit Einzelöfen für Kohle, Holz	110 613	25	.

¹⁾ Ohne 30 Wohnungen in Wochenendhäusern.

Der Gesamtwohnungsbestand in München belief sich am 25. Oktober 1968 — wie schon eingangs erwähnt — auf 443008 und ohne die Wohneinheiten in Wochenendhäusern auf 442978.

Bemerkenswert ist die Zusammensetzung des Bestandes nach großen und kleinen Wohnungen. Die in München seit 1954 bestehende Tendenz, die Nachfrage nach größeren Wohnungen ab 4 Räumen und mehr (die Küche eingeschlossen) stärker zu berücksichtigen, hat sich fortlaufend bis 1968 erhalten. Bei der Wohnungszählung 1956 machte die Quote der größeren Wohnungen ab 4 Räumen noch 38,6% aus, 1961 lautete sie 40% und 1968 schließlich 46%. Umgekehrt verringerte sich der Anteil der kleineren Wohnungen mit 1, 2 und 3 Räumen von 62%: 1956, auf 60%: 1961 und auf 54% bei der jüngsten Zählung. Im einzelnen hat sich freilich der Anteil der 1-Raum-Appartements entsprechend der großen Nachfrage mit 6% seit 1961 erhalten, während nur der von 2-Raum-Wohnungen von 19% auf 15% und der von 3-Raum-Wohnungen von 35% auf 33% zurückgefallen ist. Nach den erfaßten Zu- und Abgängen auf Grund der Bautätigkeit allein wären aber durchweg noch höhere Quoten für Kleinwohnungen herausgekommen. Tatsächlich hat jedoch der Nutzungswandel die Gewichte stärker verschoben. Einzelne Appartements, selbst ganze Appartementfluchten sind Büro- und Wohnheimzwecken zugeführt worden. Auch die Auflassung von Einliegerwohnungen zugunsten der Eigentümerwohnungen spielte herein. Nicht zuletzt hat sich dann noch ausgewirkt, daß die Ausstattung nicht weniger einfacher Zimmerappartements aus den 50er Jahren nicht so war, daß sie wie 1961 als komplette Wohnungen, sondern nur mehr als Wohngelegenheiten gezählt werden konnten. Den größten Teil des Wohnungsbestandes machten wiederum die Wohnungen mit drei und vier Räumen (einschl. Küche) aus, und zwar waren es bei der jüngsten Zählung rund 270000 = 61% gegen 205000 oder 60% im Jahr 1961.

Bei der Auszählung des Baualters der Wohnungen hat sich ergeben, daß rund 269000 oder 60% des Gesamtbestandes erst in den letzten 20 Jahren errichtet wurden. Nachdem in der Nachkriegs-ära entsprechend der Baulandverknappung relativ weniger Ein- und Zweifamilienhäuser, aber dafür mehr hochgeschossige Wohngebäude entstanden sind, ist die Quote der Neubauwohnungen natürlich noch höher ausgefallen als die Quote der entsprechenden Nachkriegsgebäude (54%). Auch bei dem Altbestand an Wohnungen aus der Zeit vor der Jahrhundertwende (rund 53000 Wohnungen) war die Anteilzahl mit 12% höher als die des Altgebäudebestandes (9%), freilich nicht zufällig, sondern nur, weil sich unter letzteren vorwiegend wohl Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit, aber kaum noch Einfamilienhäuser alter Prägung befanden.

Wie schon bei der Darstellung der Baualtersstruktur der Wohngebäude erwähnt wurde, lieferte die jüngste Gebäude- und Wohnungszählung auch ganz konkrete Zahlen, in welchem Umfang sich der Altbestand an Wohngebäuden durch Abbruch (zum Teil für anschließenden Neubau) oder durch Umstellung auf andere Nutzungszwecke seit der letzten Wohnungszählung im Jahr 1961 verringert hat. In den sieben Jahren von 1961 bis 1968 handelte es sich um eine Abnahme des Altbestandes aus der Bauära vor 1948 um etwas mehr als 3000 Wohngebäude, die sich gleichermaßen auch in einem Abgang an Altwohnungen aus der Zeit vor 1948 niedergeschlagen hat. Statt der 1961 mit 183872 bezifferten Zahl der Vorkriegswohnungen waren 1968 nur mehr 173712 vorhanden bzw. noch als solche genutzt, das waren also 10160 weniger. Der erhebliche Aderlaß im Wohnungsbestand, der erst durch die Wohnungszählung 1968 in seiner ganzen Größe meßbar wurde, betraf damit weit überwiegend den Altwohnungsbestand.

Zur Frage der Qualität des Wohnungsbestandes ist festgestellt worden, daß im Zählungszeitpunkt in München rund 200000 Wohnungen außer Bad und WC auch Sammelheizung besaßen. Damit entsprachen schon 45% sämtlicher Wohnungen einem modernen Wohnkomfort. Ohne Berücksichtigung der Beheizung ergab sich, daß 79% aller Wohnungen über ein eigenes Bad und WC in der Wohnung verfügten. 21% = 93000 Wohnungen besaßen freilich keine eigene Badeeinrichtung, unter diesen wurden rund 27000 (= 6%) festgestellt, bei denen die WC-Einrichtung noch außerhalb der Wohnung gelegen war. Bei Auszählung nur der Heizungsarten

hat sich ergeben, daß sogar rund 206000 Wohnungen (= 46%) an einer Sammelheizung angeschlossen waren. In 127000 Wohnungen (= 29%) waren Einzel- bzw. Mehrraumöfen für Öl, Gas oder Strom installiert. Rund ein Viertel aller Wohnungen (= 111000) besaß aber noch Einzel- und Mehrraumöfen für Holz und Kohle.

Bei der jüngsten Wohnungszählung wurde eine Gesamtzahl von 1544368 Wohnräumen ermittelt. Die Wohnflächen sämtlicher Wohnungen summierten sich zu einer Gesamtfäche von 28144000 qm. Daraus errechnet sich die Durchschnittsgröße der Wohnungen mit 3,5 Räumen (einschl. Küchen) bzw. mit 63,5 qm Wohnfläche. Vergleichszahlen aus der Zählung von 1961 liegen hierzu leider nicht vor, bei der Wohnungszählung 1956 wurde die Durchschnittsgröße der Wohnungen mit 3,4 Räumen ermittelt.

Miet- und Eigentümerwohnungen

Die Besitzverhältnisse sind für alle bewohnten Wohnungen, und zwar für insgesamt 429047 (das sind 96,8% des Gesamtwohnungsbestandes), ermittelt worden. Dabei blieben sogenannte Zweitwohnungen und die von Angehörigen ausländischer Streitkräfte gemieteten Wohnungen außer Betracht. Von den bewohnten Wohnungen waren

359 585 (= 83,8%) Mietwohnungen,
69 462 (= 16,2%) Eigentümerwohnungen.

Wie kaum anders erwartet, wurde demnach der weit überwiegende Teil der Münchener Wohnungen im Rahmen eines Mietvertrages genutzt. Als Eigentümerwohnungen zählten alle vom Gebäudeeigentümer in seinem Gebäude sowie die vom Wohnungseigentümer bewohnten Wohnungen. Der Anteil dieser Wohnungen nahm gegenüber 1961 um 1,6 Punkte auf 16,2% zu, umgekehrt hat der Anteil der Mietwohnungen von 85,4% um die gleiche Punktzahl abgenommen. Die Eigentumsbildung im Wohnungsbereich hat also auch in München merkliche Fortschritte gemacht. Die absoluten Zahlen zeigen das noch deutlicher; unter den 96000 in den Jahren 1961 bis 1968 neu hinzugekommenen Wohnungen waren nämlich 18000, d. h. fast ein Fünftel, Eigentümerwohnungen.

Unter den Eigentümerwohnungen befanden sich, wie schon gesagt, auch die vom Eigentümer selbst bewohnten Eigentumswohnungen. Diese letzteren, und zwar in ihrer Gesamtheit — d. h. gleichgültig, ob vom Eigentümer selbst bewohnt oder vermietet bzw. leerstehend — fanden sogar den allerstärksten Zuspruch, wie folgende Zahlen zeigen. Zu den 5455 Eigentumswohnungen, die 1961 registriert wurden, sind in den sieben Jahren bis 1968 im ganzen 31042 hinzugekommen, so daß am Zählungstichtag die Zahl von 36497 Eigentumswohnungen erreicht wurde.

Von der Gesamtheit der bewohnten Wohnungen zählten 102208 = 24% zu solchen, die nach 1948 mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus öffentlich gefördert wurden. Von diesen waren neun Zehntel reine Mietwohnungen (92232) und nur ein Zehntel (9976) Eigentümerwohnungen (in Eigenheimen oder im Stockwerkseigentum). Die Gesamtzahl der öffentlich geförderten Wohnungen, also auch einschließlich der im Zählungszeitraum durch Mieterwechsel frei gewordenen oder erst fertiggestellten, noch nicht bezogenen Sozialwohnungen belief sich sogar auf 103027. Indes ergibt der Vergleich mit sämtlichen nach 1948 errichteten Wohnungen (269266), daß in München im ganzen nur 38% der Nachkriegswohnungen öffentlich gefördert

waren. Der weitaus größere Teil, nämlich 62% zählte dagegen zu den freifinanzierten bzw. steuerbegünstigten.

Aus den Flächenangaben sämtlicher Wohnungsbogen errechnete sich für die bewohnten Wohnungen eine durchschnittliche Wohnfläche (einschl. Küchen- und Nebenraumflächen) von 25,2 qm je Person und aus deren Raumzahl der Durchschnittswert von 1,4 Räumen je Person. Bezeichnenderweise war die Verbesserung der Wohnverhältnisse für eine nicht geringe Zahl von Haushalten schon so weit fortgeschritten, daß sie über eine Zweitwohnung in München verfügten. In unserer Stadt wurde die Zahl der Zweitwohnungen einschließlich von 30 in Wochenendhäusern gelegenen Wohnungen mit insgesamt 8738 ermittelt. Überwiegend handelte es sich hier um zusätzliche Wohnquartiere von Geschäftsleuten u. ä. Demgegenüber war die Zahl der von Angehörigen ausländischer Streitkräfte privatrechtlich gemieteten Wohnungen bis auf einen kleinen Rest von 52 Wohnungen zusammengeschmolzen, spielte also nur noch eine untergeordnete Rolle.

Bekanntlich wurde auch um die Zahl der leerstehenden Wohnungen viel gerätselt. Um so größer dürfte jetzt das Interesse an dem Ergebnis der Totalzählung sein. Im ganzen sind wohl 5171 leerstehende Wohnungen festgestellt worden, unter denen sich indes noch 265 befanden, für die eine künftige Wohnungsnutzung nicht mehr in Frage kam. Der augenblickliche Leerbestand bezifferte sich damit auf 4906 Wohnungen, d. h. auf 1,1% des Gesamtbestandes. Bei gut der Hälfte der „Leerwohnungen“ stand der künftige Wohnungsinhaber aber schon fest. Nur bei 2443 Wohnungen, also bei knapp der anderen Hälfte, war noch keine Entscheidung gefallen. Bei 500 dieser Wohnungen war vermerkt worden, daß sie schon länger als 3 Monate leerstünden, sei es, daß sie sich nach Lage und Ausstattung als übermäßig teuer erwiesen, sei es, daß ihre Neuvermietung erst größere und damit sehr kostspielige Instandsetzungen beanspruchten. Im Grunde genommen verdienten aber nur diese letzteren die Bezeichnung Leerwohnungen zu Recht.

Die Wohnparteien in Wohnungen und Wohngelegenheiten

Schon bei der Beurteilung der in Tabelle 1 zusammengestellten Hauptergebnisse der Wohnungszählung 1968 ist auf die geringe Zunahme der Einzelhaushalte in Wohnungen und Wohngelegenheiten (= Einpersonenzohnparteien) gegenüber 1961 hingewiesen worden. Die weitere Ansiedlung bzw. Unterbringung einerseits der Tausende junger Menschen aus Bayern und aus anderen Bundesländern und andererseits der Tausende ausländischer Arbeitnehmer ist in München überhaupt nur dadurch möglich gewesen, daß für sie nicht eigens Wohnungen, sondern in verstärktem Umfang Wohnheime aller Schattierungen wie auch Firmenunterkünfte errichtet bzw. eingerichtet wurden. Insofern hat das weitere Wachstum der Landeshauptstadt eine Sonderentwicklung ausgelöst, die in ihrer ganzen Tiefe erst beurteilt werden kann, wenn die diesjährige Volkszählung abgeschlossen sein wird. Die Ergebnisse der Wohnungszählung reichen dafür nicht aus, weil die Einrichtungen und Bewohner von Heimen, Anstalten und dgl. nicht Gegenstand dieser Zählung waren.

Bei der auffallend geringen Gesamtzunahme der Wohnparteien in Wohnungen und Wohngelegenheiten für die Jahre 1961 bis 1968 um nur 38980 auf 495051 (vgl. Tabelle 1, Seite 79) spielt indes auch die sehr weitgehende Umstrukturierung im Besitzstand der Wohnungen mit herein, die sich in der gleichen Zeitspanne dank dem erfreulich hohen Zugang an kompletten Wohnungen (+ 96080 = + 27,7%, s. ebenfalls Tabelle 1) entwickeln konnte. Die Veränderungen, die sie im Kreis der Eigentümer-, Mieter- und Untermieterparteien auslöste, zeigt die nachfolgende Zahlenübersicht:

Art	1961	1968	%-Veränderung
Eigentümerwohnparteien	52 678	71 503	+ 35,7
Mieterwohnparteien	305 887	375 738	+ 22,8
Untermieterwohnparteien	1)97 506	47 810	-51,0
Wohnparteien insgesamt²⁾	456 071	495 051	+ 8,5
darunter Eigentümer und Mieter	358 565	447 241	+ 24,7
Wohnparteien mit 1 Person	156 371	163 376	+ 4,5
darunter Untermieterparteien mit 1 Person	75 965	39 742	-47,7

1) Einschl. 202 Haushalte in Anstalten. — 2) In Wohnungen und Wohngelegenheiten.

Die Gegenüberstellung der Besitzverhältnisse in den Jahren 1961 und 1968 läßt erkennen, daß sich die Zahl der Wohnparteien, die den Wohnungsmarkt voll beanspruchen — also die Eigentümer- und Mieterwohnparteien zusammengenommen — um insgesamt 88676 = 24,7% erhöht hat. Dieser der vollen Dynamik der bayerischen Landeshauptstadt entsprechende effektive Zuwachs ist freilich dann in der Summierung von der sehr deutlichen Abnahme der Untermieterwohnparteien um 49696 überlagert und sozusagen kompensiert worden. Im einzelnen vergrößerte sich die Zahl der Mieterwohnparteien um 69851 oder 22,8% und die der Eigentümerwohnparteien um 18825, d. h. sogar um 35,7%.

Die in den letzten Jahren gesammelte Erfahrung, daß die durchschnittliche Haushaltsgröße weiterhin abnimmt, ist in der Tat von den Wohnungszählungsergebnissen bestätigt worden. Wohl trafen auf 100 Wohnparteien aus der Gesamtheit der Münchener Haushalte 1968 wie 1961 227 zugehörige Personen, aber im einzelnen sind dann doch sehr auffällige Reduzierungen herausgekommen. Wie früher übertrafen indes die Eigentümerwohnparteien nach der durchschnittlichen Kopfzahl sowohl die Mieter- wie auch die Untermieterparteien, wie die folgenden Vergleichszahlen erkennen lassen.

Auf 100 Wohnparteien von	1961	1968
	entfielen Personen	
Eigentümern	283	268
Mietern	246	231
Untermietern	135	126
Zusammen	227	227
darunter Eigentümer und Mieter	252	237

Differenzierte Aussagen über die soziale Schichtung der Wohnparteien und über das Streuungsbild der kleinen und großen Haushalte im Verhältnis zu den verfügbaren Wohnungsgrößen können erst bei Vorliegen der spezielleren Auszählungen gemacht werden.

Die Mietpreissituation

Über das Mietengefüge liegen vorerst nur globale Durchschnittswerte vor, die es immerhin gestattet, das Mietpreisniveau in München — errechnet aus den Gesamtmieten sämtlicher Wohnungen im Oktober 1968, bezogen auf 1 qm Wohnfläche — zu fixieren. Dabei wurden zunächst einmal die Mieten zweier Hauptgruppen unterschieden und zwar einerseits die Mietpreise der

Wohnungen, die vor 1948 und andererseits solcher, die nach 1948 errichtet wurden. Insgesamt meldeten 312534 Wohnungsinhaber ihre Monatsmiete. Von diesen nutzten 126959 eine Wohnung aus der Zeit vor 1948 und 185575 aus der Zeit danach. Für die Gesamtheit der Münchener Mietwohnungen errechnete sich aus den gemeldeten Einzelwerten eine Durchschnittsmiete pro qm in Höhe von 2,94 DM. Im speziellen stellt sich die Quadratmetermiete bei den Wohnungen aus der Vorkriegszeit auf 2,15 DM und bei den Neubauwohnungen nach 1948 — ganz gleich ob öffentlich gefördert oder freifinanziert — im Schnitt auf den überraschend hohen Betrag von 3,55 DM. Die Neubaumieten pro qm waren also um durchschnittlich 65% teurer als die Mieten von Altwohnungen. Nähere Aufschlüsse werden erst die speziellen Streuungstabellen der Mieten — nach Größe, Ausstattung und Baualter der Wohnungen gegliedert — geben, die das Bayerische Statistische Landesamt in Kürze zusammengestellt haben wird. Wir werden in unserem Abschlußbericht zur Wohnungszählung in der Münchener Statistik darauf noch eingehen.

Das Wohnungsdefizit in München

Ziel der jüngsten Wohnungszählung war nicht allein, neue Bestandszahlen über die Münchener Wohnungsversorgung zu ermitteln. Von den Ergebnissen wurde natürlich auch eine Antwort auf die Frage erwartet, ob und in welchem Umfang das rechnerische Wohnungsdefizit in München seit 1961 reduziert werden konnte. Für 1961 war der Fehlbestand nach der Lücke-Plan-Berechnung¹⁾ mit 42366 Wohnungen, d. h. 12,0%²⁾ des seinerzeitigen Wohnungsbestandes ermittelt worden.

Für die Zeit zwischen den beiden Wohnungszählungen von 1961 und 1968 haben sich — wie schon eingangs berichtet — Gesamtzugänge von 96080 Wohnungen und von 88676 Wohnungsinhabern (Eigentümer und Mieter) ergeben. Aus der Differenz dieser beiden Komponenten verblieb rein rechnerisch ein Überschuß von nur 7404 Wohnungen, der allein eine effektive Minderung des 61er Defizits hätte bewirken können. Ganz überschlägig würde das besagen, daß das Münchener Wohnungsdefizit bis 1968 im ganzen nur um 7404 auf 34962 Wohnungen abgebaut worden wäre, vorausgesetzt freilich, daß sonst alle strukturellen Voraussetzungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnparteien von 1961 noch volle Geltung gehabt hätten.

Infolge der tatsächlich eingetretenen strukturellen Wandlungen ist es indes notwendig, die Defizitberechnung von Grund auf neu durchzuführen. Analog zum Lücke-Ansatz ist von dem verfügbaren Wohnungsbestand am Zählungstichtag auszugehen. Demnach standen in unserer Stadt zur Verfügung

443 008 normale Wohnungen abzüglich
— 8 738 Zweitwohnungen
<hr style="width: 50%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>

also 434 270 Wohnungen insgesamt.

Im Hinblick auf eine anzustrebende künftige normale Wohnungsversorgung aller privaten Haushalte in München müssen natürlich alle erfaßten Wohngelegenheiten als nicht anrechenbare behelfsmäßige Lösungen außer Ansatz bleiben.

Dem vorgenannten Wohnungsangebot standen laut Wohnungszählung als echte Wohnungsbedarfsträger gegenüber:

331 675 — Mehrpersonenwohnparteien (voll anzurechnen) plus

123 634 — Einpersonenzohnparteien (als Wohnungs- oder Wohngelegenheitsinhaber auch voll anzurechnen) und

7 948 — 20% der Einpersonenzohnparteien in Untermiete,

¹⁾ § 3 dd des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes.

²⁾ Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München 1964, S. 87.

d. h. 463257 — Wohnungsbedarfsträger insgesamt, dabei werden also 80% aller Einzeluntermieter als nicht für eine eigene Wohnung in Frage kommend angesetzt.

Im einzelnen ist noch zu bemerken, daß sich die Zahl der voll anrechenbaren Einpersonenzohnparteien aus der Differenz der Gesamtzahl der Einpersonenzohnparteien und der Zahl der Einpersonenzohnparteien in Untermiete ergibt (163376 — 39742). Die Differenz stellt praktisch die Zahl der Einpersonenzohnparteien dar, die schon bei der Zählung als Eigentümer oder Mieter über eine eigene Wohnung oder über eine Wohngelegenheit verfügten.

Bei der Anrechnung von nur 20% der Einzeluntermieter als Wohnungsanwärter wurde zumindest zu einem Teil der Tatsache Rechnung getragen, daß junge Leute wie auch ältere, alleinstehende Berufstätige in immer größerer Zahl anstreben, ihr Untermietzimmer mit einem eigenen Appartement zu vertauschen.

Zum Stichtag der Wohnungszählung 1968 errechnet sich schließlich für München aus der Differenz der 434270 verfügbaren Wohnungen und der insgesamt 463257 Wohnungsbedarfsträger ein Defizit von 28987 Wohnungen, das wären 6,7% des seinerzeit verfügbaren Wohnungsbestandes. Da außerdem noch 1939 Haushalte in Massenunterkünften¹⁾ angetroffen wurden (sie sind in den vorliegenden Zahlenübersichten noch nicht enthalten), erhöht sich der Defizitwert noch um diese, d. h. der rechnerische Fehlbestand lautet: 30926 Wohnungen oder 7,1% des Wohnungsbestandes.

Dank der Versorgung vieler Einzelpersonen in Wohnheimen und dergleichen wurde also das Defizit etwas stärker abgebaut als aus der ersten überschlägigen Rechnung erkennbar war. Auf jeden Fall war es aber noch immer erschreckend hoch und wesentlich höher als zunächst angenommen wurde. Im übrigen stimmt das Ergebnis mit den letzten Feststellungen des städtischen Wohnungsamtes der Landeshauptstadt München für Ende 1968 in der Größenordnung verhältnismäßig gut überein, nach denen die akuten Vormerkfälle — der Dringlichkeitsstufe 1 — 35847 betragen, und zwar einschließlich dringlicher Vormerkungen von Haushalten aus Wohnheimen und von Einpendlerhaushalten, die im obigen rechnerischen Fehlbestand unberücksichtigt blieben.

Die Wohnungsversorgung in den Stadtbezirken

Das dynamische Wachstum Münchens hat eine Rekordbautätigkeit ausgelöst, die in das altgewohnte Stadtbild ganz neue, moderne Akzente setzte. Aus der Tabelle 2 (Seite 92) ist zu ersehen, in welchem Umfang die einzelnen Münchener Stadtbezirke an dieser Rekordbautätigkeit teilhatten. Für jeden Stadtbezirk ist die Gesamtzahl der Wohnungen angegeben, die bei der Wohnungszählung ermittelt wurde, und dazu noch wie viele davon aus der Zeit vor 1900 und wie viele aus der Bauära nach 1949 stammten. Außerdem ist zu ersehen, wie viele der Neubauwohnungen seit 1949 zu den öffentlich geförderten zählten, ferner wie es um das Anteilsverhältnis der Eigentümer- zu den Mietwohnungen bestellt war und schließlich von welcher Größenordnung die Zahl der Wohngelegenheiten in den einzelnen Bezirken gewesen ist. In der Grafik nach Seite 90 ist zudem die bezirkliche Verteilung der Altbau- und Neubauwohnungen und bei letzteren durch besondere Markierung noch die Quote der öffentlich geförderten Wohnungen dargestellt.

Der Stadtbezirk 27, Milbertshofen-Hart, besitzt heute mit fast 32000 Wohnungen das mit Abstand größte Münchener Wohngebiet. In diesem nördlichen Außenbezirk, der nach seiner Flächenausdehnung erst an 8. Stelle steht — er ist nur halb so groß wie der Spitzenreiter, der 33. Bezirk Feldmoching — sind nach dem Krieg auch mit Abstand die meisten Wohnungen, und

¹⁾ Hier handelt es sich um Haushalte, die gemeinsam mit anderen in Sälen oder ähnlichen Massenunterkünften hausten. Sie sind bei den Wohnparteien in Wohnungen und Wohngelegenheiten nicht mitgezählt.

zwar rund 24400, gebaut worden. So viele Neubauwohnungen wird in ein paar Jahren die 1967 begonnene Entlastungsstadt Groß-Perlach im Südosten haben. Derzeit ist erst knapp ein Zehntel davon fertiggestellt. An zweiter Stelle folgt der westliche Nachbarbezirk 28, Neuhausen-Moosach und an dritter Stelle der Bezirk 29, Bogenhausen im Nordosten der Stadt. Die Wohnbezirke der beiden letzten umfaßten rund 23000 bzw. 22000 Wohnungen, davon wurden 15000 bzw. 14500 erst nach dem Kriege errichtet. Die nächstgrößeren Wohnbezirke reihen sich nun teils in zwischenbezirklicher Mittellage, teils wieder in außenbezirklicher Randlage in West, Süd und Ost mit 16000 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 55100 Wohnungen trifft. Der dort verzeichnete Zugang von nahezu 28500 Neubauwohnungen paßt in das städteplanerische Konzept, das einer stärkeren Entvölkerung der Innenstadt entgegenzuwirken beabsichtigte.

Im Wohnungsneubau der Nachkriegszeit bis heute führten, wie oben erwähnt, die Stadtbezirke 27 und 28. Die ersten 10 Bezirke mit höchsten Neubaugängen waren im einzelnen:

Bezirk	Neubauwohnungen seit 1949	desgl. in % des Wohnungsbestandes
27 (Milbertshofen-Hart)	24 377	76,7
28 (Neuhausen-Moosach)	14 957	65,4
29 (Bogenhausen)	14 606	68,7
24 (Thalkirchen-Obersendling-Forstenried)	14 359	75,9
33 (Feldmoching)	14 149	87,4
25 (Laim)	13 273	65,1
34 (Waldfriedhofviertel)	12 616	74,3
18 (Untergiesing-Harlaching)	12 287	60,7
30 (Ramersdorf-Perlach)	11 963	67,6
17 (Obergiesing)	11 386	62,9

Auf diese 10 zusammen trafen 143973 der 269266 Neubauwohnungen der Stadt im ganzen. Die Bauergebnisse waren hier wie auch in allen anderen Bezirken stark differenziert, je nachdem sich sozialer Wohnungsbau mit freifinanziertem kumulierte oder zu Sonderentwicklungen anregte. Im 27. Bezirk gab es eine Ballung in beiden Richtungen, und zwar konzentrierten sich dort die öffentlich geförderten Wohnungen mehr im nördlichsten Teil Milbertshofens, dagegen die freifinanzierten vorwiegend im stadteinwärts gelegenen Teil Schwabing-Nord. Der 27. Bezirk hielt infolgedessen sowohl mit 14155 freifinanzierten wie auch mit 10222 öffentlich geförderten Wohnungen jeweils die Spitze. Im freifinanzierten Wohnungsbau folgte mit 11043 Wohnungen der 29. Bezirk Bogenhausen auf dem zweiten Platz und auf dem dritten der 18. Bezirk Untergiesing-Harlaching mit 9693 freifinanzierten Wohnungen. Im sozialen Wohnungsbau reihte sich auf den zweiten Rang der 33. Bezirk Feldmoching mit 9130 und dann der zur Innenstadt vorgelagerte 28. Bezirk Neuhausen-Moosach mit 7655 öffentlich geförderten Wohnungen ein. Die vorgenannten Bezirke umfaßten erst einen Teil der zahlreichen, in den 60er Jahren in Angriff genommenen Großwohnanlagen, die sämtlich aus der nachfolgenden Aufzählung zu entnehmen sind.

Unter den Neubauten des 33. Bezirkes befinden sich die Großwohnanlagen „Hasenberg“ und „am Lerchenauer See“, begonnen 1960 bzw. 1964. Im 29. Stadtbezirk haben sich zu der 1955/56 vorwiegend freifinanzierten Parkwohnanlage Bogenhausen seit 1962 bzw. 1964/66 die Wohnanlagen „Oberföhring“, „Johanneskirchen“, „Fideliopark“, „Cosimapark“ und „Arabellapark“ hinzugesellt. Im Südwesten sind im 34. Stadtbezirk zu der Siemens-Sternsiedlung mit den 1954 errichteten ersten Wohnhochhäusern in München (17 Geschosse) seit 1959/61/65 die Großwohn-

siedlungen Fürstenried-Ost, Fürstenried-West und Neufürstenried hinzugekommen. Auch der benachbarte 36. Bezirk hat durch die Parkstadt Solln stark gewonnen. Neueste Akzente bekam zudem der Münchener Westen durch die Wohnanlage Blumenau im 41. Bezirk und die Großsiedlung Neuaubing-West und Neuaubing-Ost im 39. Stadtbezirk (begonnen 1965). Auch der Südosten ist im Begriff durch den 1967 begonnenen neuen „Stadtteil Perlach“ im 30. Bezirk sein Gesicht völlig zu verändern.

Die Tabelle 2, Seite 92/93 gibt auch Auskunft darüber, wo sich vor allem viele Altwohnungen aus der Zeit vor der Jahrhundertwende befinden. Unter anderem gehören dazu folgende Stadtbezirke:

Stadtbezirk	Altwohnungen vor 1900	Stadtbezirk	Altwohnungen vor 1900
14	7 365	13	2 355
20	4 525	12	2 237
11	3 818	1	2 077
10	3 239	16	2 052
22	2 547	19	2 021

Auf die vorgenannten Bezirke trafen insgesamt 32236 solcher fast 70 Jahre und älteren Wohnungen, das waren schon drei Fünftel der Gesamtheit dieser Altwohnungen in München.

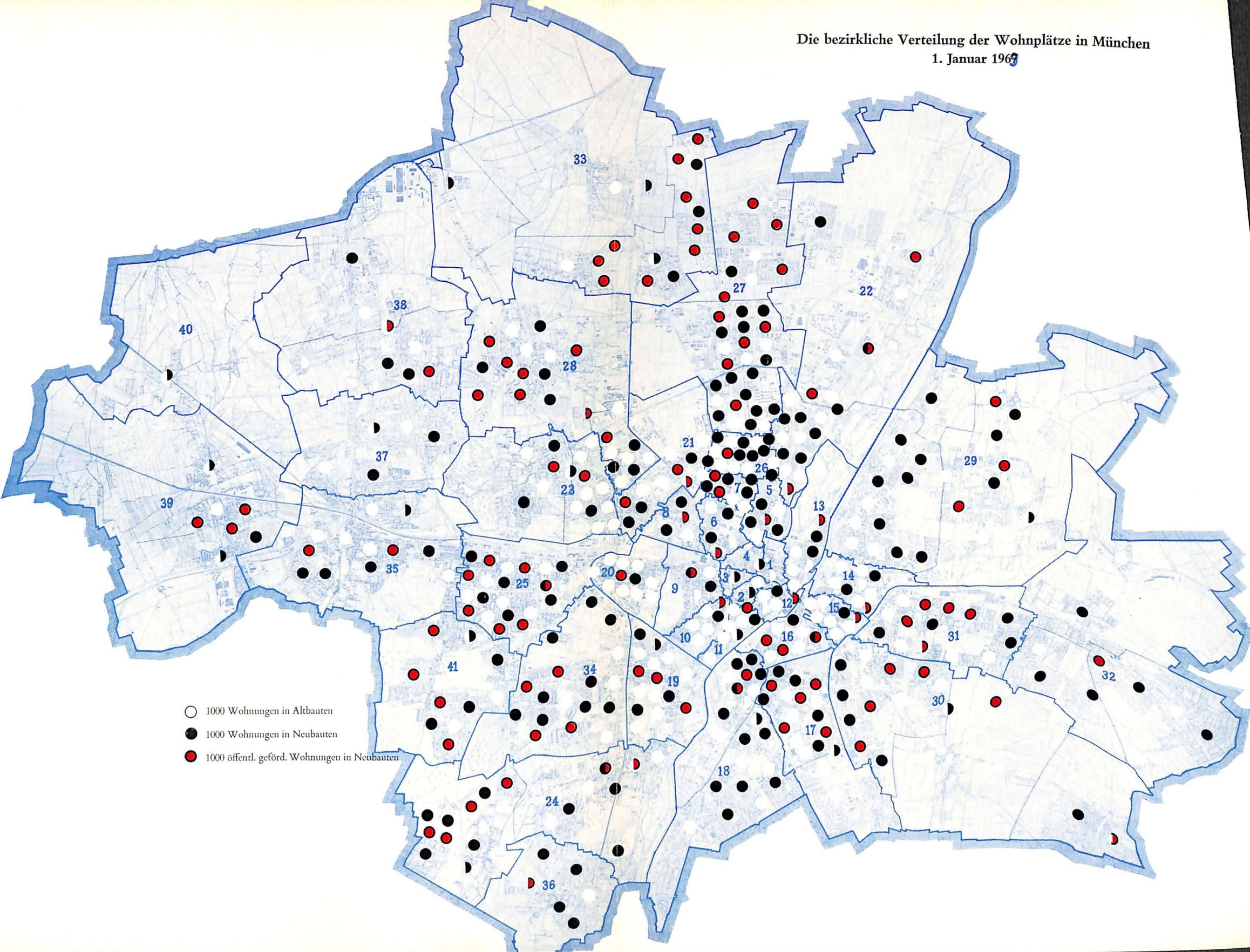
Die Reihe der Bezirke mit den meisten Wohngelegenheiten beginnt schließlich mit folgenden 10:

Stadtbezirk	Wohngelegenheiten	Stadtbezirk	Wohngelegenheiten
13	1 184	27	790
20	998	19	773
22	965	30	753
28	944	29	681
33	890	24	670

Abschließend bietet Tabelle 3, Seite 94/95 einen Überblick über das Verteilungsbild der Wohnparteien in den einzelnen Stadtbezirken. Wie zu erwarten war, besteht eine gewisse Parallelität zwischen Wohnungsbestand und Wohnparteienszahl der Bezirke. Aus den Abweichungen ergeben sich gewisse Rückschlüsse auf die Strukturen der Wohnparteien. Anhaltspunkte dafür ergeben sich aus den Zahlen über die Ein- und Mehrpersonenparteien und über die Kopfzahl der Wohnparteien, ferner aus den Aufschlüsselungen nach Eigentümer-, Mieter- und Untermieterparteien. Die 10 Stadtbezirke mit den höchsten Wohnparteienszahlen waren die folgenden:

Bezirk	Wohnparteien		Auf 100 Wohnparteien trafen Personen
	insgesamt	mit Personen	
27 Milbertshofen-Hart	33 302	79 173	238
28 Neuhausen-Moosach	25 300	58 332	231
29 Bogenhausen	23 121	54 857	237
22 Schwabing-Freimann	22 553	47 258	210
25 Laim	21 836	49 394	226
18 Untergiesing-Harlaching	21 632	47 374	219
24 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried	20 713	49 643	240
17 Obergiesing	20 175	44 026	218
30 Ramersdorf-Perlach	19 460	48 972	252
26 Schwabing-West	18 421	36 497	198

Die bezirkliche Verteilung der Wohnplätze in München
1. Januar 1967



Bei den Bezirken mit auffallend niedriger durchschnittlicher Personenzahl je Wohnpartei handelt es sich um solche mit relativ vielen Einpersonenzohnparteien.

Weitere Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung vom 24. Oktober 1968 in bezirklicher Sicht, insbesondere die soziale Struktur der Wohnparteien und des Mietpreisgefälles zwischen den alten und den neuen Wohnvierteln werden in einem zweiten Artikel in der „Münchener Statistik“ behandelt.

Dr. Mi.

Wohnungsbestand und Wohngelegenheiten in den Münchener Stadtbezirken

— Stand 25. Oktober 1968 —

Tabelle 2

92

	Stadtbezirk (-teil)	Wohnungsbestand						Wohngelegen- heiten
		überhaupt	darunter öffentlich gefördert	darunter errichtet		Eigentümer- wohnungen ¹⁾	Miet- wohnungen ²⁾	
				bis 1900	ab 1949			
1	Altstadt	4441	228	2077	1988	201	3970	470
(1)	(Max-Joseph-Platz)	1314	70	618	580	59	1169	183
(2)	(Angerviertel)	1739	77	933	666	67	1582	168
(3)	(Sendlinger Straße)	993	81	453	453	47	892	88
(4)	(City)	395	—	73	289	28	327	31
5	Maxvorstadt-Universität	5547	763	1633	3486	345	4775	565
6	Maxvorstadt-Königsplatz	4111	709	1015	2767	146	3704	428
7	Maxvorstadt-Josephsplatz	9465	2213	1796	6798	464	8540	500
8	Marsfeld	3848	618	851	2682	187	3402	258
9	Wiesenviertel	3652	392	1129	2077	236	3220	261
10	Isarvorstadt-Schlachthausviertel	5717	482	3239	1746	235	5259	544
11	Isarvorstadt-Glockenbachviertel	7957	825	3818	2646	339	7395	441
12	Isarvorstadt-Deutsches Museum	4308	523	2237	1791	180	3964	292
13	Lehel	6035	638	2355	2510	319	5441	372
14	Haidhausen	15425	1031	7365	4079	684	14277	1184
(14)	(Haidhausen-Nord)	8081	468	3101	2577	384	7433	552
(15)	(Haidhausen-Süd)	7344	563	4264	1502	300	6844	632
16	Au	8424	2618	2052	4596	443	7801	327
17	Obergiesing	18091	5298	1290	11386	1352	16263	516
a	(Alt-Obergiesing)	16809	5214	1275	10591	729	15636	437
b	(Fasangarten usw.)	1282	84	15	795	623	627	79
18	Untergiesing-Harlaching	20228	2594	1217	12287	3434	16145	642
a	(Untergiesing)	9322	1685	1158	5978	550	8494	359
b	(Harlaching)	10906	909	59	6309	2884	7651	283
19	Sendling	14627	2823	2021	6509	629	13638	773
20	Schwanthalerhöhe	11227	905	4525	2325	336	10567	998
21	Neuhausen-Oberwiesenfeld	10403	2490	1875	5833	303	9803	367
22	Schwabing-Freimann	19598	3071	2547	10697	2946	15665	965
a	(Schwabing-Ost)	11911	659	2478	6111	1224	9919	620
b	(Freimann-Alte Heide)	7687	2412	69	4586	1722	5746	345
23	Neuhausen-Nymphenburg	16493	1651	1535	6139	2000	13876	562
a	(östl.)	10643	757	905	2701	805	9528	333
b	(westl.)	5850	894	630	3438	1195	4348	229
24	Thalkirchen-Obersendling-Forstenried	18909	5793	527	14359	4254	14076	670
a	(Thalkirchen-Ludwigshöhe)	3981	517	320	2212	408	3392	166
b	(Obersendling)	4766	599	95	2604	1030	3635	260
c	(Forstenried-Fürstenried)	10162	4677	112	9543	2816	7049	244

25	Laim	20397	6411	142	13273	2606	17364	603
26	Schwabing-West	15999	2072	1598	9251	904	14375	647
27	Milbertshofen-Hart	31768	10222	406	24377	3297	27333	790
a	(Schwabing-Nord)	11299	1152	175	8748	1133	9513	218
b	(Milbertshofen)	13196	4561	222	10490	915	11883	349
c	(Hart)	7273	4509	9	5139	1249	5937	223
28	Neuhausen-Moosach	22880	7655	1440	14957	2674	19696	944
a	(Äußere Dachauer Straße)	9720	1394	1186	4355	494	9013	390
b	(Moosach)	13160	6261	254	10602	2180	10683	554
29	Bogenhausen	21272	3563	760	14606	4970	15470	681
a	(Bogenhausen)	12256	752	454	7532	1691	10025	366
b	(Oberföhring)	1232	747	162	999	332	884	29
c	(Daglfing, Denning usw.)	7784	2064	144	6075	2947	4561	286
30	Ramersdorf-Perlach	17691	5763	419	11963	4581	12704	753
a	(Ramersdorf)	13173	4490	129	8554	2430	10451	552
b	(Perlach)	2347	982	288	1742	752	1531	89
c	(Waldperlach)	2171	291	2	1667	1399	722	112
31	Berg am Laim	13193	4554	195	8536	2022	10896	397
32	Trudering	9974	942	250	6808	5124	4607	618
a	(Alt-Trudering, Riem)	2148	152	168	1252	1035	1052	167
b	(Gartenstadt)	3138	252	48	2165	1589	1467	212
c	(Waldtrudering)	4688	538	34	3391	2500	2088	239
33	Feldmoching	16189	9130	285	14149	3349	12689	890
a	(Feldmoching)	1842	85	208	1081	963	851	213
b	(Harth., Lerch., Hasenberg)	13458	9035	52	12304	2252	11092	448
c	(Ludwigsfeld)	889	10	25	764	134	746	229
34	Waldfriedhofviertel	16979	4901	81	12616	2861	13661	577
35	Pasing	10916	2160	1002	6733	3170	7502	567
a	(Villenkol. I, II)	1967	272	209	980	559	1332	80
b	(Alt-Pasing)	8949	1888	793	5753	2611	6170	487
36	Solln	6153	535	271	4795	2221	3586	154
37	Obermenzing	5502	360	207	2997	2960	2386	214
38	Allach-Untermenzing	7187	1760	199	4428	3256	3840	374
a	(Allach)	2771	499	121	1395	1220	1503	190
b	(Untermenzing)	4416	1261	78	3033	2036	2337	184
39	Aubing	7397	3143	289	5093	2282	5038	271
a	(Aubing)	1356	88	225	634	708	626	96
b	(Neuaubing)	6041	3055	64	4459	1574	4412	175
40	Langwied	1255	80	122	640	745	491	111
a	(Lochhausen)	624	44	30	320	375	239	50
b	(Langwied)	631	36	92	320	370	252	61
41	Hadern	9720	4111	68	7343	3407	6166	452
	Stadt München	442978	103027	52838	269266	69462	359585	20178

1) Von Eigentümern bewohnte Wohnungen.

2) Von Mietern bewohnte Wohnungen.

Wohnparteien in Wohnungen und Wohngelegenheiten

— Stand 25. 10. 1968 —

Tabelle 3

Stadtbezirke (-teil)		Wohnparteien in Wohnungen und Wohngelegenheiten 25. 10. 1968											
		überhaupt		Einpersen- wohnparteien	Mehrpersonen- wohnparteien	Eigentümer- wohnparteien	Mieter- wohnparteien	Untermieterwohnparteien					
		Zahl	mit Personen					Zahl	darunter mit 1 Person				
1	Altstadt	5431	10328	2597	2834	209	4380	842	709				
(1)	(Max-Joseph-Platz)	1599	3064	751	848	61	1323	215	180				
(2)	(Angerviertel)	2191	4112	1043	1148	70	1733	388	324				
(3)	(Sendlinger Straße)	1233	2325	613	620	48	973	212	182				
(4)	(City)	408	827	190	218	30	351	27	23				
5	Maxvorstadt-Universität ..	6583	12009	3414	3169	354	5269	960	851				
6	Maxvorstadt-Königsplatz ..	4740	8903	2278	2462	152	4034	554	471				
7	Maxvorstadt-Josephsplatz ..	10655	20690	4698	5957	476	8942	1237	1106				
8	Marsfeld	4242	8462	1767	2475	197	3621	424	341				
9	Wiesenviertel	4326	8905	1737	2589	247	3431	648	542				
10	Isarvorstadt-Schlachthausv.	7033	13659	3100	3933	260	5725	1048	888				
11	Isarvorstadt-Glockenbachv.	9522	18733	4017	5505	348	7799	1375	1144				
12	Isarvorstadt-Dtsch.Museum	5195	10146	2215	2980	188	4218	789	658				
13	Lehel	7656	14829	3586	4070	331	5761	1564	1347				
14	Haidhausen	18160	36598	7260	10900	715	15324	2121	1715				
(14)	(Haidhausen-Nord)	9327	18903	3760	5567	398	7922	1007	813				
(15)	(Haidhausen-Süd)	8833	17695	3500	5333	317	7402	1114	902				
16	Au	9460	19934	3368	6092	454	8072	934	710				
17	Obergiesing	20175	44026	6809	13366	1408	16680	2087	1829				
a	(Alt-Obergiesing)	18654	40324	6377	12277	771	15997	1886	1668				
b	(Fasangarten usw.)	1521	3702	432	1089	637	683	201	161				
18	Untergiesing-Harlaching ..	21632	47374	7072	14560	3501	16673	1458	1186				
a	(Untergiesing)	9917	21076	3266	6651	568	8811	538	415				
b	(Harlaching)	11715	26298	3806	7909	2933	7862	920	771				
19	Sendling	16225	35025	5487	10738	660	14314	1251	1017				
20	Schwanthalerhöhe	13171	26319	5316	7855	357	11453	1361	1097				
21	Neuhausen-Oberwiesenfeld	11462	24473	4081	7381	311	10124	1027	864				
22	Schwabing-Freimann	22553	47258	8967	13586	3084	16351	3118	2619				
a	(Schwabing-Ost)	13795	26825	6443	7352	1255	10410	2130	1906				
b	(Freimann-Alte Heide) ...	8758	20433	2524	6234	1829	5941	988	713				
23	Neuhausen-Nymphenburg	18240	39079	6416	11824	2033	14365	1842	1547				
a	(östl.)	11816	25142	4126	7690	815	9829	1172	974				
b	(westl.)	6424	13937	2290	4134	1218	4536	670	573				
24	Thalkirchen-Obersending- Forstenried	20713	49643	5772	14941	4388	14566	1759	1469				
a	(Thalkirchen-Ludwigsh.) ..	4602	9709	1707	2895	421	3537	644	603				
b	(Obersending)	5484	12664	1524	3960	1094	3810	580	421				
c	(Forstenried-Fürstenried) ..	10627	27270	2541	8086	2873	7219	535	445				

25	Laim	21 836	49 394	6 496	15 340	2 660	17 840	1 336	1 129
26	Schwabing-West	18 421	36 497	7 935	10 486	920	14 940	2 561	2 291
27	Milbertshofen-Hart	33 302	79 173	9 931	23 371	3 350	27 969	1 983	1 595
a	(Schwabing-Nord)	11 591	24 721	4 344	7 247	1 149	9 680	762	667
b	(Milbertshofen)	13 907	33 356	3 911	9 996	938	12 158	811	639
c	(Hart)	7 804	21 096	1 676	6 128	1 263	6 131	410	289
28	Neuhausen-Moosach	25 300	58 332	7 903	17 397	2 785	20 446	2 069	1 699
a	(Äußere Dachauer Straße)	10 856	22 868	3 873	6 983	511	9 358	987	827
b	(Moosach)	14 444	35 464	4 030	10 414	2 274	11 088	1 082	872
29	Bogenhausen	23 121	54 857	7 048	16 073	5 080	15 983	2 058	1 752
a	(Bogenhausen)	13 414	29 708	4 663	8 751	1 724	10 327	1 363	1 179
b	(Oberföhring)	1 333	4 018	252	1 081	333	906	94	78
c	(Daglfing, Denning usw.)	8 374	21 131	2 133	6 241	3 023	4 750	601	495
30	Ramersdorf-Perlach	19 460	48 972	4 828	14 632	4 702	13 282	1 476	1 176
a	(Ramersdorf)	14 444	35 045	3 830	10 614	2 471	10 933	1 040	833
b	(Perlach)	2 577	7 236	530	2 047	779	1 581	217	191
c	(Waldperlach)	2 439	6 691	468	1 971	1 452	768	219	152
31	Berg am Laim	14 255	35 200	3 705	10 550	2 076	11 219	960	774
32	Trudering	11 656	29 671	2 754	8 902	5 330	4 954	1 372	1 038
a	(Alt-Trudering, Riem) ...	2 680	6 670	729	1 951	1 087	1 154	439	326
b	(Gartenstadt)	3 705	9 139	934	2 771	1 665	1 582	458	359
c	(Waldtrudering)	5 271	13 862	1 091	4 180	2 578	2 218	475	353
33	Feldmoching	18 023	52 474	3 714	14 309	3 479	13 387	1 157	872
a	(Feldmoching)	2 277	5 907	552	1 725	1 014	1 003	260	191
b	(Harth., Lerch., Hasenberg)	14 608	43 726	2 819	11 789	2 327	11 427	854	650
c	(Ludwigsfeld)	1 138	2 841	343	795	138	957	43	31
34	Waldfriedhofviertel	18 281	42 316	5 470	12 811	2 922	14 144	1 215	1 030
35	Pasing	12 648	30 135	3 781	8 867	3 246	7 924	1 478	1 234
a	(Villenkol. I, II)	2 289	5 238	758	1 531	571	1 392	326	272
b	(Alt-Pasing)	10 359	24 897	3 023	7 336	2 675	6 532	1 152	962
36	Solln	6 390	15 440	1 823	4 567	2 252	3 688	450	383
37	Obermenzing	6 258	15 735	1 693	4 565	3 013	2 526	719	586
38	Allach-Untermenzing	8 401	21 856	1 827	6 574	3 375	4 076	950	730
a	(Allach)	3 357	8 539	817	2 540	1 262	1 642	453	336
b	(Untermenzing)	5 044	13 317	1 010	4 034	2 113	2 434	497	394
39	Aubing	8 148	23 099	1 504	6 644	2 339	5 236	573	448
a	(Aubing)	1 644	4 201	418	1 226	740	684	220	161
b	(Neuaubing)	6 504	18 898	1 086	5 418	1 599	4 552	353	287
40	Langwied	1 466	3 984	271	1 195	798	534	134	85
a	(Lochhausen)	712	1 933	127	585	397	258	57	34
b	(Langwied)	754	2 051	144	610	401	276	77	51
41	Hadern	10 911	27 794	2 736	8 175	3 503	6 488	920	810
	Stadt München	495 051	1 121 322	163 376	331 675	71 503	375 738	47 810	39 742