

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in München und seinen Stadtbezirken während der letzten 25 Jahre

Das äußere Erscheinungsbild der bayerischen Landeshauptstadt hat in der außergewöhnlich intensiven Bauära nach dem 2. Weltkrieg einen bemerkenswert modernen Zuschnitt erfahren, der sich nicht nur in imposanten Geschäfts-, Verwaltungs-, Industrie- und öffentlichen Bauten aller Art, sondern auch in einer Vielzahl neuer Wohnanlagen widerspiegelt. In den Jahren 1949 bis 1973 einschließlich — also während der letzten 25 Jahre — sind in München über 350000 Neubauwohnungen geschaffen worden, und zwar wurden errichtet in den Jahrfünften:

1949/53	48 332	Wohnungen
1954/58	75 795	Wohnungen
1959/63	82 355	Wohnungen
1964/68	70 542	Wohnungen
1969/73	77 360	Wohnungen

Der starke Aufwärtstrend der Bauerfolge im Wohnungsbau während der ersten 3 Jahrfünfte wurde indes im vierten 1964/68 deutlich abgebremst, konnte sich aber in der Schlußphase der letzten 5 Jahre wieder erholen. Herausragende Jahreshöchstleistungen wurden 1956 mit 18182 und 1972 mit 22083 Wohnungsfertigstellungen erzielt (vergleiche Tabelle 1).

Von der Gesamtheit der Neubauwohnungen sind 117529 oder gut ein Drittel im Rahmen der Förderungsprogramme des sozialen Wohnungsbaus mit öffentlichen Mitteln gefördert worden, während zwei Drittel — nämlich 236855 — zu den freifinanzierten zählten. Auffällig ist die starke Drosselung des sozialen Wohnungsbaus in den letzten Jahren, die einerseits mit dem Mangel an geeigneten und preiswerten Grundstücken im Stadtgebiet begründet ist und andererseits auf dem verhältnismäßig hohen Förderungsaufwand pro Wohnung beruhte, der bei gleichbleibenden Mittelzuweisungen zwangsläufig zu einer Kürzung der Wohnungsprogramme führte. Im Gegensatz zu früheren Jahren war freilich auch eine nachlassende Bereitschaft der Bauträger, Sozialwohnungen zu errichten, festzustellen. In den 70er Jahren hat sich der Anteil der in München im sozialen Wohnungsbau errichteten Neubauwohnungen durchweg unter 20% bewegt und ist 1973 sogar auf 8,7% abgesunken.

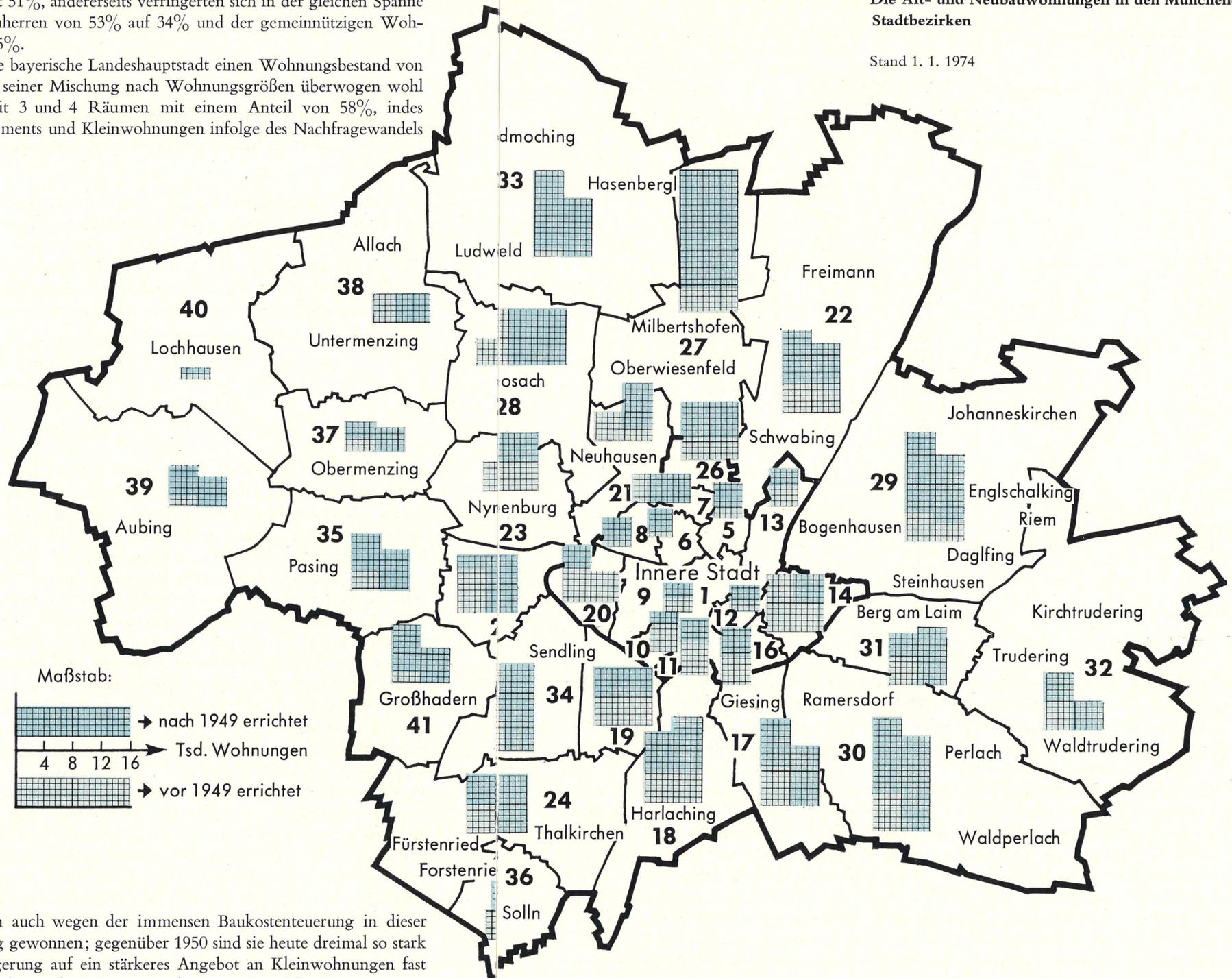
In welchem Umfang die am Baumarkt dominierenden Bauherrengruppen an den Wohnbauerfolgen in München beteiligt waren, demonstriert anschließend die Tabelle 2. Die größte Aktivität entwickelte die Gruppe der privaten Bauherren, die während der letzten 25 Jahre 157505, d.h. 44% aller Neubauwohnungen erstellte; 119972 Wohnungen (34%) errichteten Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen einschl. freie Wohnungsunternehmen und schließlich ein reichliches Fünftel (76907=22%) gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Bemerkenswert ist indes, daß sich der Trend der Aktivitäten in den Bauherrengruppen sehr unterschiedlich entwickelt hat. Im Spiegel der zurückliegenden 5 Jahrfünfte (s. unteren Teil der Tabelle 2) wird deutlich, daß die Impulse der Wohnbautätigkeit in München in den einzelnen Zeitabschnitten in immer stärkerem Umfang von der Gruppe der Erwerbs- und Wirtschafts- sowie freien Wohnungsunternehmen ausgingen. 1949/53 war diese erst mit 18% am Wohnbauerfolg be-

teilt, hingegen 1969/73 schon mit 51%, andererseits verringerten sich in der gleichen Spanne die Erfolgsanteile der privaten Bauherren von 53% auf 34% und der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von 29% auf 15%.

Am 1. Januar 1974 verzeichnete die bayerische Landeshauptstadt einen Wohnungsbestand von insgesamt 525462 Wohnungen. In seiner Mischung nach Wohnungsgrößen überwogen wohl noch deutlich die Wohnungen mit 3 und 4 Räumen mit einem Anteil von 58%, indes haben die 1- und 2-Raum-Appartements und Kleinwohnungen infolge des Nachfragewandels

Die Alt- und Neubauwohnungen in den Münchener Stadtbezirken

Stand 1. 1. 1974



seit den 50er Jahren und natürlich auch wegen der immensen Baukostenteuerung in dieser Zeitspanne viel mehr an Bedeutung gewonnen; gegenüber 1950 sind sie heute dreimal so stark vertreten. Freilich ging die Verlagerung auf ein stärkeres Angebot an Kleinwohnungen fast ausschließlich auf Kosten der Zuwachsrate der 3-Raum-Wohnungen. Für sich genommen verzeichneten diese nur eine Verdoppelung des Bestandes seit 1950, hingegen die Gruppe der 4-

Wohnbautätigkeit in München 1949—1973

Tabelle 1

Jahr	Neubauwohnungen	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
1967	14 536	4 731	32,5	9 805	67,5
1968	15 098	3 628	24,0	11 470	76,0
1969	14 363	3 639	25,3	10 724	74,7
1970	10 892	1 714	15,7	9 178	84,3
1971	13 219	2 055	15,5	11 164	84,5
1972	22 083	2 255	10,2	19 828	89,8
1973	16 803	1 466	8,7	15 337	91,3
Zusammen	354 384	117 529	33,2	236 855	66,8

Raum-Wohnungen eine Verdreifachung. Der überhaupt stärkste Zuwachs wurde bei den 1-Raum-Appartements registriert (knapp 1000: 1950, über 50000: Ende 1973). Der Zuwachs an 5- und Mehrraumwohnungen war hingegen unterdurchschnittlich (Verdoppelung des Bestandes). Weitere Einzelheiten über die Entwicklung der Wohnungsgrößengruppierung seit 1950 sind in der Tabelle 3 ausgewiesen.

Im Verteilungsbild des Münchener Wohnungsbestandes haben sich — natürlich vorab nach Erschließung neuer Wohnanlagen in den Zwischen- und Außenbezirken — ganz neue Wohnviertelschwerpunkte herausgebildet. Der nördliche Bezirk 27 (Milbertshofen-Hart) erreichte mit 40712 Wohnungen mit Abstand den größten Wohnungsbestand und bildet unterdessen mit mehr als 100000 Einwohnern schon eine Großstadt für sich. In diesem Bezirk wurden während der letzten 25 Jahre auch die weitaus meisten Neubauwohnungen — insgesamt über 33000 — errichtet. Auf dem 2. Platz folgt mit einem Abstand von gut 10000 Wohnungen der südöstliche Stadtbezirk 30 (Ramersdorf-Perlach) mit einem Wohnungsbestand von 29789. Der Gesamtzugang an Neubauwohnungen bezifferte sich dort auf über 24000, von denen der allergrößte Teil auf den im Mai 1967 begonnenen neuen Stadtteil Perlach treffen. Dank dieser jüngsten Aktivität hat der 30. Bezirk den zuvor an 2. Stelle liegenden nordwestlichen 28. Bezirk

Neubauwohnungen 1949—1973 nach Bauherren

Tabelle 2

Jahr	Gemeinnützige Wohnungsunternehmen		Private Haushalte		Sonstige Bauherren*)	
	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
1967	4 305	29,6	6 170	42,5	4 061	27,9
1968	3 493	23,1	6 101	40,4	5 504	36,5
1969	2 642	18,4	5 015	34,9	6 706	46,7
1970	1 033	9,5	5 044	46,3	4 815	44,2
1971	1 749	13,2	5 131	38,8	6 339	48,0
1972	3 309	15,0	6 088	27,6	12 686	57,4
1973	2 781	16,5	4 784	28,5	9 238	55,0
Zusammen	76 907	21,7	157 505	44,4	119 972	33,9
1949/53	13 971	28,9	25 790	53,4	8 571	17,7
1954/58	16 205	21,4	38 463	50,7	21 127	27,9
1959/63	16 997	20,6	38 527	46,8	26 831	32,6
1964/68	18 220	25,8	28 663	40,6	23 659	33,6
1969/73	11 514	14,9	26 022	33,7	39 784	51,4

*) Überwiegend Erwerbs- und Wirtschaftsunternehmen einschl. freie Wohnungsunternehmen.

(Neuhausen-Moosach) überholt. Für diesen ergab die Fortschreibung des Wohnungsbestandes insgesamt 27739 Wohnungen, d.h. den 3. Platz. Auf Platz 4 rangierte rein zahlenmäßig die Wohnungskapazität des 29. Stadtbezirkes (Bogenhausen) im Nordosten, die einen Bestand von 26714 Wohnungen umfaßte, von denen rund 20000 in den neuen Wohnanlagen Oberföhring, Johanneskirchen, Fideliopark, Cosimapark und Arabellapark entstanden sind. Der südwestliche 34. Stadtbezirk (Thalkirchen-Obersendling-Forstenried) reiht sich anschließend mit insgesamt 24418 Wohnungen an 5. Stelle ein, dicht auf gefolgt vom 25. Stadtbezirk (Laim) im Westen. Die Gesamtverteilung aller Wohnungen und eigens der Neubauwohnungen nach 1949 nach Stadtbezirken demonstriert das einleitende Schaubild und die regionale Tabelle 4. Daraus ergibt sich speziell für die ersten 10 Bezirke mit höchsten Wohnungsbestandszahlen folgendes Zahlenbild:

Stadtbezirk	Wohnungs- bestand 1. 1. 1974	Neubau- wohnungen seit 1949	desgl. in % des Bestandes
27 Milbertshofen-Hart	40 712	33 321	81,8
30 Ramersdorf-Perlach	29 789	24 061	80,8
28 Neuhausen-Moosach	27 739	19 816	71,4
29 Bogenhausen	26 714	20 048	75,0
24 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried . .	24 418	19 868	81,4
25 Laim	24 153	17 029	70,5
18 Untergiesing-Harlaching	22 482	14 541	64,7
34 Waldfriedhofviertel	20 417	16 054	78,6
17 Obergiesing	20 389	13 684	67,1
33 Feldmoching	19 560	17 520	89,6

Auf diese 10 Stadtbezirke traf mit einer Bestandssumme von 256373 Wohnungen nahezu schon die Hälfte des Gesamtwohnungsbestandes der bayerischen Landeshauptstadt. Die Bewohner dieser Bezirke verfügten weit mehr über Neubauwohnungen als im Stadtdurchschnitt (76,4% gegen 66,9%). Die überhaupt höchste Neubauquote errechnete sich indes unter den kompletten Stadtbezirken (ohne Stadtbezirksteilzahlen) für den 33. Bezirk Feldmoching, dessen Quote von 89,6% nahezu ausschließlich auf die Kapazität der Großwohnanlagen „Hasenberg“ und „Am Lerchenauer See“ gründet.

Nach dem epochalen Erfolg in der Wohnbautätigkeit in München während der letzten 25 Jahre ist freilich die noch einsetzbare Baulandreserve innerhalb des Burgfriedens auf ein Minimum zusammengeschrumpft und mit weiteren Großwohnanlagen im Stadtgebiet ist nach dem Stadtplanungskonzept kaum mehr zu rechnen. Infolgedessen wird sich der weitere Wohnungsbau in der bayerischen Landeshauptstadt ausschließlich auf eine Vielzahl kleiner noch zur Verfügung stehender Bauflächen und Baulücken erstrecken. Nach einer vom Stadtentwicklungsausschuß

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in München seit 1950 nach Wohnungsgrößen
Tabelle 3

Wohnungs- bestand am ...	Wohnun- gen ins- gesamt	davon mit					
		1	2	3	4	5	6 und mehr
		Wohnräumen (einschl. Küche)					
13. 9. 1950	193 915	950	34 350	72 534	46 250	23 034	16 797
25. 9. 1956	273 007	7 503	55 568	104 686	63 251	25 091	16 908
6. 6. 1961	*) 346 928	21 027	63 828	121 105	83 554	32 426	20 395
25. 10. 1968	442 978	26 037	68 234	144 630	125 447	48 838	29 792
1. 1. 1974	525 462	52 976	78 402	155 847	146 137	58 473	32 529
		desgl. in %					
13. 9. 1950	100	0,5	17,7	37,4	23,9	11,9	8,6
25. 9. 1956	100	2,7	20,4	38,3	23,2	9,2	6,2
6. 6. 1961	100	6,1	18,6	35,4	24,4	9,5	6,0
25. 10. 1968	100	5,9	15,4	32,7	28,3	11,0	6,7
1. 1. 1974	100	10,1	15,0	29,7	27,8	11,2	6,2

*) Einschl. 4 593 Wohnungen ohne Größenangabe.

Wohnungsbestand in den Münchener Stadtbezirken

Tabelle 4

(Stand 1. Januar 1974)

Stadtbezirk (-teil)	Wohnungsbestand		
	überhaupt	darunter errichtet ab 1949	
		Zahl	dsgl. %
1 Altstadt	4 468	1 994	44,6
(1) (Max-Joseph-Platz)	1 348	580	43,0
(2) (Angerviertel)	1 733	666	38,4
(3) (Sendlinger Straße)	999	459	45,9
(4) (City)	388	289	44,8
5 Maxvorstadt-Universität	5 754	3 693	64,2
6 Maxvorstadt-Königsplatz	4 178	2 834	67,8
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	9 644	6 977	72,3
8 Marsfeld	3 920	2 754	70,3
9 Wiesenviertel	3 795	2 220	58,5
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	6 097	2 126	34,9
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	8 348	3 037	36,4
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	4 472	1 955	43,7
13 Lehel	6 017	2 510	41,7
14 Haidhausen	15 879	4 533	28,5
(14) (Haidhausen-Nord)	8 498	2 994	35,2
(15) (Haidhausen-Süd)	7 381	1 539	20,9
16 Au	9 049	5 221	57,7
17 Obergiesing	20 389	13 684	67,1
a (Altobergiesing)	18 697	12 479	66,7
b (Fasangarten usw.)	1 692	1 205	71,2
18 Untergiesing-Harlaching	22 482	14 541	64,7
a (Untergiesing)	9 809	6 465	65,9
b (Harlaching)	12 673	8 076	63,7
19 Sendling	15 655	7 537	48,1
20 Schwanthalerhöhe	11 586	2 684	23,2
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	11 350	6 780	59,7
22 Schwabing-Freimann	22 510	13 609	60,5
a (Schwabing-Ost)	13 284	7 484	56,3
b (Freimann-Alte Heide)	9 226	6 125	66,4
23 Neuhausen-Nymphenburg	17 836	7 482	41,9
a (östl.)	11 384	3 442	30,2
b (westl.)	6 452	4 040	62,6
24 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried	24 418	19 868	81,4
a (Thalkirchen, Prinz-Ludwigs-Höhe)	5 187	3 418	65,4
b (Obersendling)	6 426	4 264	66,4
c (Forstenried, Fürstenried)	12 805	12 186	95,2
25 Laim	24 153	17 029	70,5
26 Schwabing-West	16 919	10 171	60,1
27 Milbertshofen-Hart	40 712	33 321	81,8
a (Schwabing-Nord)	13 237	10 686	80,7
b (Milbertshofen)	18 960	16 254	85,7
c (Hart)	8 515	6 381	74,9
28 Neuhausen-Moosach	27 739	19 816	71,4
a (äußere Dachauer Straße)	11 206	5 841	52,1
b (Moosach)	16 533	13 975	84,5
29 Bogenhausen	26 714	20 048	75,0
a (Bogenhausen)	14 186	9 462	66,7
b (Oberföhring)	2 175	1 942	89,3
c (Daglfing, Denning usw.)	10 353	8 644	83,5

Fortsetzung Tabelle 4

Stadtbezirk (-teil)	Wohnungsbestand		
	überhaupt	darunter errichtet ab 1949	
		Zahl	dsgl. %
30 Ramersdorf-Perlach	29 789	24 061	80,8
a (Ramersdorf)	15 340	10 721	69,9
b (Perlach)	11 737	11 132	94,8
c (Waldperlach)	2 712	2 208	81,4
31 Berg am Laim	15 352	10 695	69,7
32 Trudering	12 340	9 174	74,3
a (Alt-Trudering, Riem)	2 608	1 712	65,6
b (Gartenstadt Trudering)	3 926	2 953	75,2
c (Waldtrudering)	5 806	4 509	77,7
33 Feldmoching	19 560	17 520	89,6
a (Feldmoching)	2 560	1 799	70,3
b (Harth., Lerchenau, Hasenberg)	16 099	14 945	92,8
c (Ludwigsfeld)	901	776	86,1
34 Waldfriedhofviertel	20 417	16 054	78,6
35 Pasing	14 625	10 442	71,4
a (Villenkol. I und II)	2 774	1 787	64,4
b (Alt-Pasing)	11 851	8 655	73,0
36 Solln	8 739	7 381	34,5
37 Obermenzing	7 172	4 667	65,0
38 Allach-Untermenzing	8 340	5 581	66,9
a (Allach)	3 200	1 824	57,0
b (Untermenzing)	5 140	3 757	73,1
39 Aubing	10 019	7 715	77,0
a (Aubing)	1 567	845	53,9
b (Neuaubing)	8 452	6 870	81,3
40 Langwied	1 710	1 095	64,0
a (südlich der Bahnlinie)	817	513	62,8
b (nördlich der Bahnlinie)	893	582	65,2
41 Hadern	13 313	10 936	82,1
München insgesamt	525 460	351 745*)	66,9

*) Abweichung gegenüber dem Zugang an Wohnungen nach der Bautätigkeitsstatistik 1949/73 in Tabelle 1 (354 384 Wohnungen) beruht darauf, daß Wohnungen nachträglich zusammengelegt wurden (Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern), ferner darauf, daß zahlreiche Wohnhäuser samt den darin liegenden Wohnungen nachträglich Heimzwecken zugeführt worden sind. Heimräume bleiben aber bei der Bestandszahl der Normalwohnungen unberücksichtigt.

jüngst gutgeheißenen Reihenfolge wichtiger Siedlungsmaßnahmen bis 1978 sieht das Entwicklungsbild so aus, daß bis zu diesem Jahr in München im Rahmen von 52 Siedlungsmaßnahmen rund 26 000 Wohneinheiten errichtet würden. Schwerpunkte des Wohnungsbaus werden dabei weiterhin die Stadtteile Perlach (Stadtbezirk 30) und Kleinhadern (Stadtbezirk 41) sein, in denen vorwiegend weitere Sozialwohnungen geplant sind, sowie die Stadtteile Neuaubing (Stadtbezirk 39), Oberföhring (Stadtbezirk 29), Großhadern (Stadtbezirk 41), wo überwiegend freifinanzierte Bauvorhaben zur Durchführung kommen sollen.

Daneben wird in unserer Stadt als weitere wichtige Aufgabe der Wohnungsbauförderung für die kommenden Jahre die Sanierung der übergroßen Zahl von Altwohnungen in der Innenstadt und dem Innenstadtrandgebiet zu lösen sein. Unter den 174 000 Münchener Wohnungen, die vor dem 2. Weltkrieg errichtet wurden, stammen rund 50 000 aus der Bauära vor der Jahrhundertwende und entsprechen vielfach kaum mehr heutigen Vorstellungen von angemessenem Wohnraum.

Dr. Mi.