

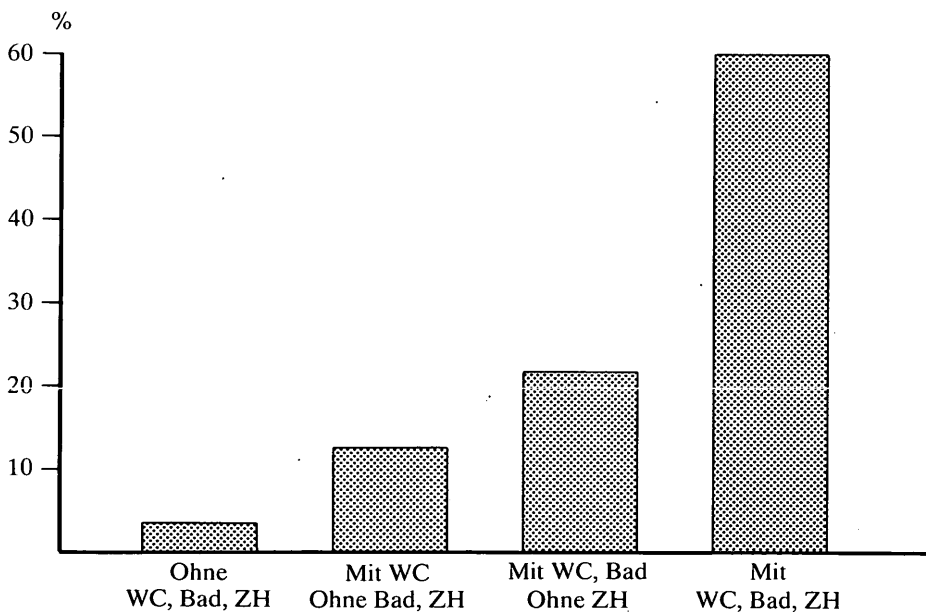
## Strukturdaten des freifinanzierten Mietwohnungsbestandes in München

Im Frühjahr 1979 wurde vom Statistischen Amt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen ein Mietspiegel für die Landeshauptstadt München erstellt. Neben dem eigentlichen Vorhaben, differenzierte Aussagen über das Mietniveau in München zu machen, konnten aus dieser Repräsentativerhebung auch statistische Kenntnisse über die Struktur des Mietwohnungsbestandes in Drei- und Mehrfamilienhäusern auf dem freien Wohnungsmarkt gewonnen werden. Nicht erfaßt wurden Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vom Eigentümer genützte Wohnungen. Obwohl dieser Grundgesamtheit knapp die Hälfte aller Münchener Wohnungen angehören, weist die amtliche Statistik keine aktuellen Strukturdaten aus. Der große Stichprobenumfang von rund 12 500 Wohnungen (ca. 4%) garantiert eine hohe Genauigkeit der ausgewiesenen Anteile und gestattet in gewissen Bereichen auch Repräsentativhochrechnungen. Dieser Beitrag befaßt sich mit der Schichtung dieser Wohnungen nach Baujahr, Ausstattung und Größe. In einem der folgenden Hefte wird sich dann ein Beitrag über die Wohnungsbelegung anschließen.

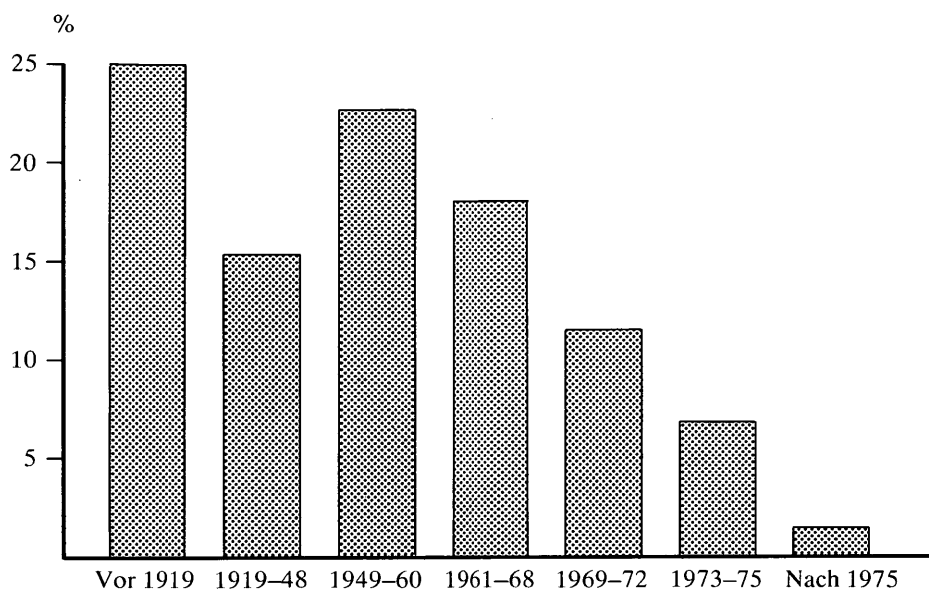
Einen ersten guten Überblick liefern drei Abbildungen, in denen der Mietwohnungsbestand nach Ausstattung, Baujahr und Größe dargestellt ist. In den folgenden Tabellen, die diese Grafiken zahlenmäßig ergänzen, werden vier Ausstattungskategorien

- Wohnungen ohne WC, Bad und Sammelheizung (Zentral- und Etagenheizung)
- Wohnungen mit WC, ohne Bad und Sammelheizung
- Wohnungen mit WC und Bad, ohne Sammelheizung
- Wohnungen mit WC, Bad und Sammelheizung

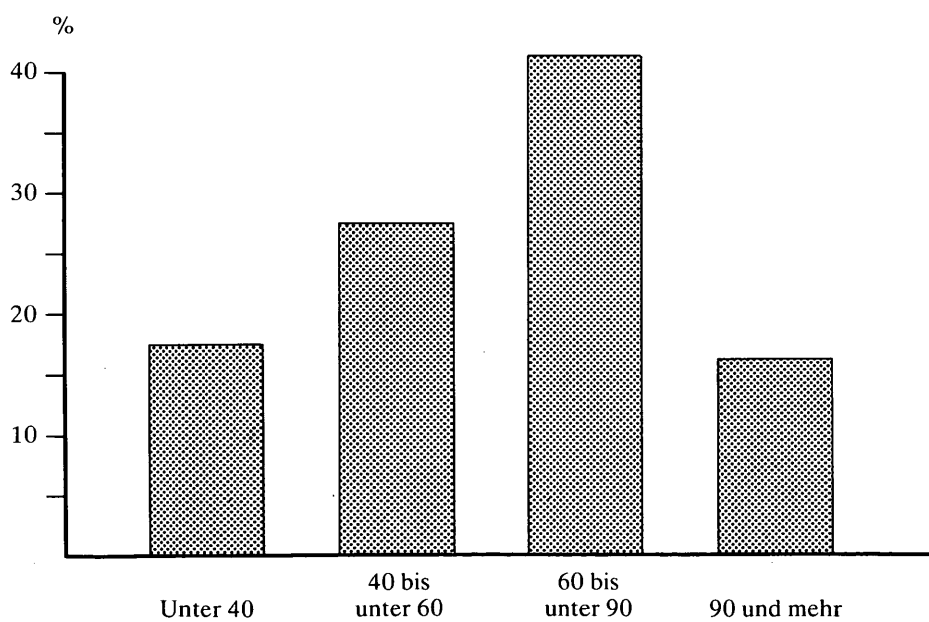
**Abb. 1 Wohnungsbestand nach Ausstattung**



**Abb. 2 Wohnungsbestand nach Baualter**



**Abb. 3 Wohnungsbestand nach Größe**



vier Größenklassen

- Wohnungen unter 40 m<sup>2</sup>
- Wohnungen von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>
- Wohnungen von 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup>
- Wohnungen über 90 m<sup>2</sup>

und sieben Baujahrsklassen

- vor 1919 erbaut
- von 1919 bis 1948 erbaut
- von 1949 bis 1960 erbaut
- von 1961 bis 1968 erbaut
- von 1969 bis 1972 erbaut
- von 1973 bis 1975 erbaut
- nach 1975 erbaut\*)

unterschieden.

Zunächst zeigt Tabelle 1 die prozentualen Anteile der Mietwohnungen nach Ausstattung und Wohnungsgröße. Aus der letzten Zeile dieser Zusammenstellung ist erkenntlich, daß 83,9% der erfaßten Wohnungen mit einem Bad und 62,0% mit Bad und Sammelheizung ausgestattet sind. Weiterhin fällt die dominierende Stellung der gut ausgestatteten Wohnungen zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup> auf, die über ein Viertel des Gesamtbestandes repräsentieren. Kaum vertreten sind Wohnungen ohne WC (3,3%), während doch noch 12,8% des Bestandes weder Bad noch Dusche besitzen. Insgesamt gesehen dokumentiert diese Übersicht die gute Ausstattung der Münchener Mietwohnungen.

### Wohnungsbestand nach Ausstattung und Größe

Tabelle 1

Wohnungsgröße (in m <sup>2</sup> )	Ausstattung der Wohnung			
	Ohne WC, Bad, Zh	Mit WC, ohne Bad, Zh	Mit WC, Bad, ohne Zh	Mit WC, Bad, Zh
	%			
Unter 40 . . . . .	1,2	1,2	1,1	13,4
40 bis unter 60 . . . . .	1,2	4,4	6,7	14,0
60 bis unter 90 . . . . .	0,7	5,2	9,5	25,1
90 und mehr . . . . .	0,1	2,0	4,7	9,5
Insgesamt . . . . .	3,3	12,8	21,9	62,0

Aus dieser Kreuztabelle kann leicht der Anteil der modernisierungsbedürftigen Wohnungen abgeschätzt werden. Durch Hochrechnen der entsprechenden Anteile kommen hierfür rund 50 000 Wohnungen ohne Bad und ein Teil der rund 62 000 Wohnungen mit Bad aber ohne Sammelheizung in Frage. Diese Werte beziehen sich selbstverständlich nur auf den freifinanzierten Wohnungsbestand ohne Ein- und Zweifamilienhäuser.

Tabelle 2 gibt die Anteile des Wohnungsbestandes gegliedert nach Baujahr und Ausstattung wieder. Den höchsten Anteil bilden die vor 1919 erbauten Mietwohnungen mit nahezu 25,0%; zusammen mit der Baujahrsklasse 1919 bis 1948 ergeben sich somit 40,1% Altbauwohnungen. Zwischen 1949 und 1972 wurden über die Hälfte (51,6%) der freifinanzierten Miet-

\*) Aus technischen Gründen konnten nur Wohnungen erfaßt werden, die bis zum 1. 6. 1978 bezugsfertig wurden.

## Wohnungsbestand nach Baujahren und Ausstattung

Tabelle 2

Ausstattung	Baujahr des Gebäudes						
	Vor 1919	1919–1948	1949–1960	1961–1968	1969–1972	1973–1975	Nach 1975*)
	%						
Ohne WC, Bad Zh .....	2,9	0,2	0,2	—	—	—	—
Mit WC, ohne Bad, Zh ..	9,0	3,0	0,7	—	—	—	—
Mit WC, Bad, ohne Zh ..	8,8	6,5	5,7	0,5	0,2	0,1	—
Mit WC, Bad, Zh .....	4,2	5,5	15,7	17,4	11,2	6,7	1,3
Insgesamt ...	24,9	15,2	22,3	17,9	11,4	6,8	1,3

\*) Wohnungen, die zwischen dem 1. 1. 1976 und dem 1. 6. 1978 bezugsfertig wurden.

wohnungen erstellt. Dazuzurechnen sind hier freilich noch alle Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und die vom Eigentümer genutzten Wohnungen, die in dieser Erhebung nicht erfaßt wurden. Deutlich ist der Rückgang der Mietbautätigkeit nach 1975 zu erkennen. Während in den Baujahren 1961 bis 1972 im Durchschnitt jährlich 2,4% des Bestandes erstellt wurden, erhält man für die Baujahre 1975 bis 1978 lediglich eine jährliche Quote von 0,5%.

Tabelle 3 schlüsselt den Mietwohnungsbestand nach Größenklassen und Baujahrgruppen auf. Der Anteil der Klassen zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup> bleibt, bezogen auf die einzelnen Baujahrklassen, ziemlich konstant, er pendelt zwischen 35,7% und 43,5% und beträgt im Mittel 40,5%. Ähnlich verhalten sich die Anteile der Wohnungen von 40 bis 60 m<sup>2</sup>, die durchschnittlich mit 26,5% vertreten sind; aus der Reihe fällt hier lediglich der Anteil von 36,4% in der Zeit von 1919 bis 1948. Obwohl sich die Anteile der kleinsten und größten Kategorie mit durchschnittlich 16,9% beziehungsweise 16,2% in derselben Höhe bewegen, weisen diese Werte erhebliche Schwankungen auf. Vor 1948 wurden etwa dreimal so viele große wie

## Wohnungsbestand nach Größenklassen und Baujahren

Tabelle 3

Baujahr	Größe der Wohnung (in m <sup>2</sup> )			
	Unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 90	90 und mehr
	%			
Vor 1919 .....	2,0	5,7	9,8	7,5
1919–1948 .....	1,0	5,5	6,1	2,5
1949–1960 .....	4,0	6,3	9,7	2,3
1961–1968 .....	4,4	4,6	7,4	1,6
1969–1972 .....	3,0	2,4	4,6	1,4
1973–1975 .....	2,3	1,5	2,4	0,6
Nach 1975*) .....	0,2	0,3	0,5	0,2
Insgesamt .....	16,9	26,4	40,5	16,2

\*) Wohnungen, die zwischen dem 1. 1. 1976 und dem 1. 6. 1978 bezugsfertig wurden.

kleine Wohneinheiten gebaut. Danach stieg bis 1975 in den ausgewiesenen Baujahrs-kategorien der Prozentsatz der Kleinstwohnungen kontinuierlich von 17,8% auf 33,3% an, während der Satz für Großwohnungen um die 10%-Marke pendelt. Nach 1975 kann eine deutliche Trendwende von kleineren zu größeren Wohnungen beobachtet werden. Das Ver-hältnis zwischen diesen beiden Typen ist nahezu ausgeglichen, wobei die großen Wohnungen bei einem Anteil von 0,23% gegen 0,25% – bezogen auf den Gesamtbestand – dominieren.

Die in diesem Jahr vorgesehene Aktualisierung des Münchener Mietspiegels, bei der die letzte Baualtersgruppe neu erhoben werden muß, wird weitere Daten über die Bautätigkeit auf dem Mietwohnungsmarkt liefern. Bleibt abzuwarten, ob sich die dargestellten Tendenzen fortsetzen.

*Bo.*