

Die Veränderung der Wohndichte zwischen 1975 und 1979

Es ist eine bekannte Tatsache, daß der Wohnungsmarkt in vielen Städten, vorab in München, nicht in Ordnung ist. Häufig übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot beträchtlich. Vor allem bei gewissen Kategorien von Wohnungen bleibt das Angebot hinter der Nachfrage weit zurück. Ob man dabei von Wohnungsnot oder doch besser von Wohnungsmangel spricht, ist zweitrangig. Richtig ist zweifellos, daß sich die gegenwärtige Lage auf dem Wohnungsmarkt mit der Situation kurz nach dem Zweiten Weltkrieg, als tatsächlich akute Wohnungsnot im Sinne des Wortes herrschte, nicht vergleichen läßt.

In München ist die Situation so, daß einem feststellbaren Angebot von Wohnungen (562 374 im Dezember 1979) eine nicht genau quantifizierbare größere Nachfrage gegenübersteht. Diese Nachfrage, ausgelöst von Münchener Bürgern, Zugezogenen oder solchen, die zuziehen wollen, kann auch im folgenden Beitrag zahlenmäßig nicht dargestellt werden.

Es wird vielmehr gezeigt, wie sich beide Marktseiten, das Angebot = die vorhandenen Wohnungen, und die Nachfrage = die Bewohner, in den einzelnen Stadtbezirken von 1975 bis 1979 entwickelt haben. Zu diesem Zweck wird in zwei Tabellen und zwei Grafiken jeweils mit Stichtag 31. Dezember der Bevölkerungsstand und der Wohnungsbestand von 1979 den Werten von 1975 gegenübergestellt und die Veränderungsrate ermittelt. Aus diesen beiden Größen errechnet sich die Wohndichte, die angibt, wie viele Personen im Durchschnitt in einer Wohnung leben. Die Veränderungen dieser Meßziffer in den letzten vier Jahren werden ebenfalls – als absolute Zahl und als Relativwert – grafisch und tabellarisch dargestellt.

In der Zeit von Dezember 1975 bis Dezember 1979 ist die Bevölkerung Münchens um 1,2% zurückgegangen. Wie Tabelle 1 zeigt, sind von diesem Einwohnerschwund nicht alle Stadtbezirke gleichmäßig betroffen worden. Zwar ging in den meisten Stadtbezirken die Einwohnerzahl zurück, es gibt aber auch Stadtteile, sieben an der Zahl, in denen Ende 1979 mehr Menschen wohnten als 1975. In der Regel handelt es sich hierbei um Stadtrandgebiete, in denen Großbauprojekte verwirklicht wurden oder in denen durch intensive Lückenbebauung eine stärkere Ausnutzung des Baurechts und damit auch ein Bevölkerungszugzug erfolgte.

Die stärksten Zunahmequoten sind mit 8,9% und 3,4% bei Hadern und in Ramersdorf-Perlach zu verzeichnen gewesen. Bei beiden Stadtteilen wirkten sich große, geschlossene Baumaßnahmen in Richtung auf ein Bevölkerungswachstum aus.

In Solln, Obermenzing und Langwied dürfte der Einwohnerzuwachs durch Verdichtung des Baubestandes infolge von Lückenbebauung und Ausschöpfens vorhandenen Baurechts durch An- und Umbauten der Hauptgrund für die Zunahme sein.

Zu erwähnen als Besonderheit ist die Au (16. Stadtbezirk). In diesem Bereich nahm die Bevölkerung um 4,6% zu, eine Ausnahme insofern, als alle anderen Innenstadtbezirke mehr oder weniger starke Bevölkerungsabnahmen zu melden hatten. Die Grafik I zeigt deutlich, wie gleich oder ähnlich strukturierte Stadtbezirke auch gleichgerichtete Bevölkerungsveränderungen aufzuweisen haben: Die Innenstadt und die Stadtbezirke 5 und 12 haben Abnahmequoten von mehr als 6% aufzuweisen. Im Nordwesten der City sind es die Stadtbezirke 6, 7, 8 und 26, in denen die Bevölkerung noch relativ stark (zwischen 4% und 6%) abgenommen hat. Eine große Gruppe von Innenstadtrandbezirken hat einen Bevölkerungsschwund von 2% bis 4% zu verzeichnen. Diese Stadtteile liegen zum größten Teil links der Isar im Nordwesten und Südwesten des Zentrums. Eine Reihe von zehn Stadtbezirken stagnierte in der

Einwohnerentwicklung oder hatte nur geringe Rückgangsquoten. Bei Milbertshofen-Hart (27. Bezirk) und Trudering (32. Bezirk) sind seit 1975 praktisch keine Veränderungen bei der Einwohnerzahl eingetreten. Eine Ausnahme bildet das Schlachthofviertel (10. Bezirk), das nur einen geringen Bevölkerungsschwund (0,3 %) zu verzeichnen hatte, obwohl die angrenzenden Gebiete zu den Teilen der Stadt mit dem stärksten Einwohnerrückgang zählen.

Im Stadtdurchschnitt hat sich der Wohnungsbestand von Dezember 1975 bis Dezember 1979 um 2,9 % erhöht. Am Ende des Berichtszeitraumes waren in München 562 374 Wohnungen vorhanden. Der Reinzugang (= Bruttozugang – Abgang) errechnet sich mit 15 875 Wohneinheiten. Tabelle 2 und noch mehr die Grafik II zeigen anschaulich die Unterschiede, die sich bei der Veränderung des Wohnungsbestandes in den einzelnen Stadtbezirken ergeben haben.

Während in den meisten Gebieten die Wohnungen mehr wurden, schrumpfte in der Altstadt und sechs weiteren Stadtbezirken, die sich fast alle an das Zentrum anschließen, der Wohnungsbestand mit unterschiedlicher Intensität. Am stärksten war der Rückgang mit 1,9 % im Wiesenviertel.

Nahezu gleich geblieben ist die Zahl der Wohnungen in der Isarvorstadt-Glockenbachviertel und in Neuhausen-Oberwiesefeld. In der Tabelle ist für beide Bereiche die Veränderung mit 0,0% angegeben. Da jedoch die absoluten Zahlen einen geringen Rückgang ausweisen (siehe Tabelle 2), wurden diese beiden Stadtbezirke in der grafischen Darstellung farblich den Stadtteilen mit etwas größerer Abnahmequote gleichgestellt.

Mit Ausnahme der eben genannten beiden Stadtviertel hat sich die Wohnungssituation, wenn auch mit unterschiedlicher Intensität, in allen Bereichen der Stadt verbessert. Sechzehn Stadtteile hatten 1979 um bis zu 3 % mehr Wohnungen als 1975, in zehn Stadtbezirken war der Bestand 1979 um bis zu 6 % größer als vier Jahre vorher. Die Stadtteile, die einen Zugang um bis zu 3 % zu verzeichnen hatten, liegen von wenigen Ausnahmen abgesehen, im Innenstadtrandbereich. Bei den Gebieten mit Zuwachsraten zwischen 3 % und 6 % handelt es sich um solche, die entweder direkt am Stadtrand liegen oder an Stadtrandbezirke anschließen.

Am Stadtrand liegen auch die Stadtteile mit den höchsten Zuwachsraten. In drei Stadtbezirken betrug der Zugang an Wohnungen zwischen 6 % und 9 %. Dabei handelt es sich um Ramersdorf-Perlach, Solln und Pasing. In diesen Stadtbezirken haben entweder Großprojekte, oder eine intensive Lückenbebauung zu weit über dem Durchschnitt liegenden Zuwachsraten geführt.

Schließlich ist noch der Stadtteil Hadern zu nennen. Hier stieg die Zahl der Wohnungen von 15 360 auf 17 171. Mit einer Zunahme um 11,8 % liegt dieser Stadtbezirk damit weit vor allen anderen.

Von geringfügigen Ausnahmen abgesehen, kann festgestellt werden, daß die Wohnbautätigkeit im Berichtszeitraum mit zunehmender Entfernung vom Zentrum intensiver wurde.

Die Wohndichte ist in Tabelle 3 und Grafik III dargestellt. Sie ist das Ergebnis der beiden vorher dargestellten Komponenten „Wohnungsbestand“ und „Einwohnerzahl“. Sie gibt an, wieviele Personen durchschnittlich in einer Wohnung leben müssen. Hohe Wohndichten bezeugen ganz allgemein schlechte Wohnverhältnisse, geringe Wohndichten weisen, generell betrachtet, auf eine annehmbare Wohnsituation hin.

Die Meßziffer „Wohndichte“ kann von zwei Seiten beeinflußt werden: Einmal von einer Veränderung der Zahl der Wohnungen, zum anderen durch Zu- oder Abnahme der Wohnbevölkerung. Gleich starke, gleichgerichtete Veränderungen der beiden genannten Faktoren führen demnach zu keiner Änderung der Wohndichte: Wohnungszugänge bei gleichzeitiger Zunahme der Bevölkerung führen z.B. zu einer Erhöhung des Wohnungsbestandes, bewirken aber keine Veränderung der Wohndichte.

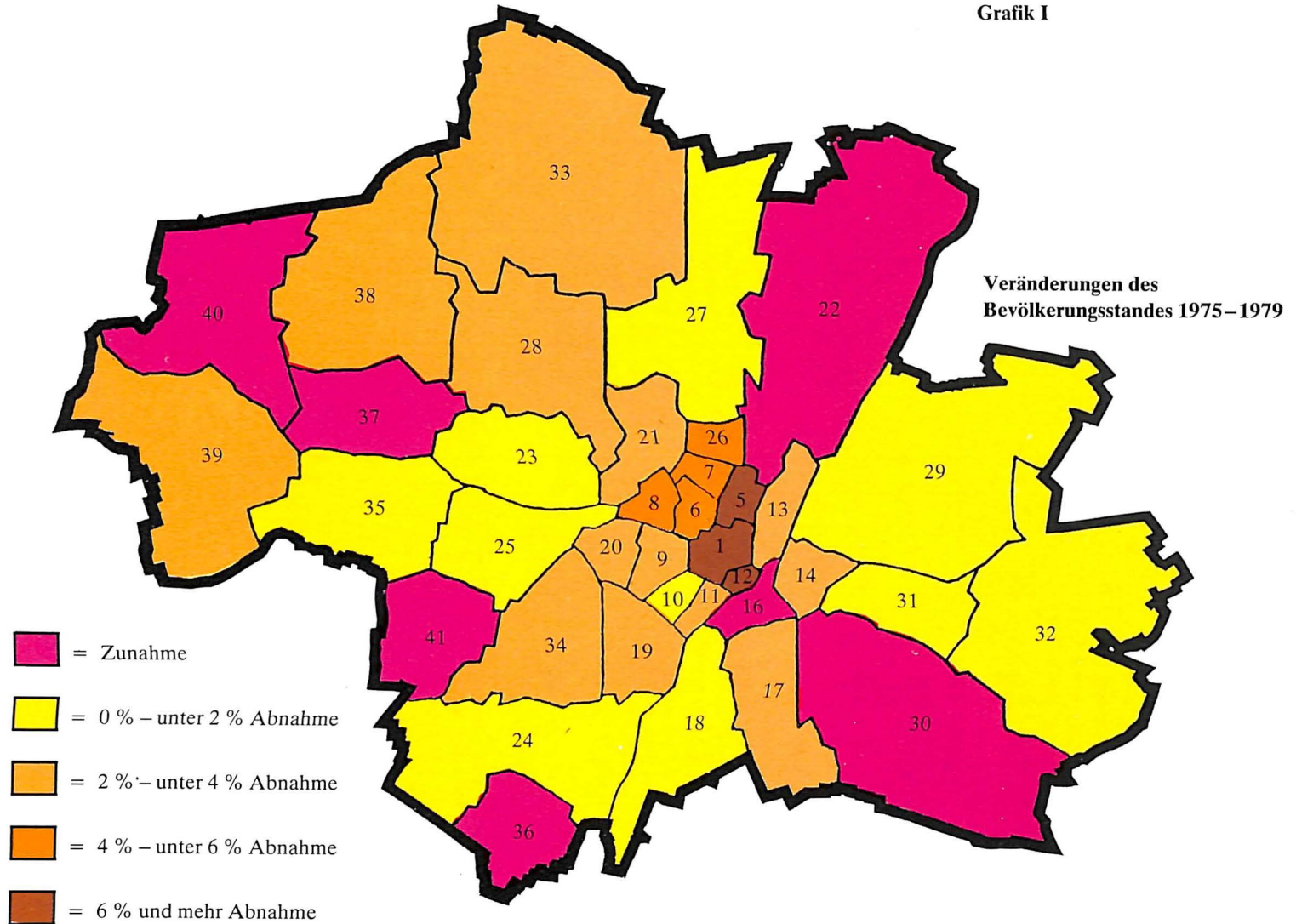
Um die Ursachen für die Veränderungen der Wohndichte in den Stadtbezirken deutlich ma-

Der Bevölkerungsstand in den Münchener Stadtbezirken 1975 und 1979

Tabelle 1

Stadtbezirk	Bevölkerung am		Gegenüber 31.12.1975 Zu-/Abnahme %
	31.12.1975	31.12.1979	
1 Altstadt	13 834	13 006	- 6,0
5 Maxvorstadt-Universität	12 585	11 782	- 6,4
6 Maxvorstadt-Königsplatz	11 703	11 193	- 4,4
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	21 237	20 321	- 4,3
8 Maxvorstadt-Marsfeld	9 356	8 910	- 4,8
9 Wiesenviertel	14 490	14 053	- 3,0
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	15 480	15 427	- 0,3
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	20 032	19 267	- 3,8
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	9 439	8 821	- 6,5
13 Lehel	15 814	15 259	- 3,5
14 Haidhausen	38 054	36 626	- 3,8
16 Au	21 683	22 682	4,6
17 Obergiesing	47 616	46 375	- 2,6
18 Untergiesing-Harlaching	48 868	48 640	- 0,5
19 Sendling	35 463	34 699	- 2,2
20 Schwanthalerhöhe	27 893	27 072	- 2,9
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	26 212	25 513	- 2,7
22 Schwabing-Freimann	60 521	61 363	1,4
23 Neuhausen-Nymphenburg	45 408	44 594	- 1,8
24 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried	58 744	58 138	- 1,0
25 Laim	53 316	52 691	- 1,2
26 Schwabing-West	34 425	32 770	- 4,8
27 Milbertshofen-Hart	101 816	101 769	- 0,0
28 Neuhausen-Moosach	69 033	67 051	- 2,9
29 Bogenhausen	66 216	65 530	- 1,0
30 Ramersdorf-Perlach	81 300	84 079	3,4
31 Berg am Laim	33 723	33 094	- 1,9
32 Trudering	34 105	34 117	- 0,0
33 Feldmoching-Hasenberg I	58 217	56 037	- 3,7
34 Waldfriedhofviertel	49 547	47 967	- 3,2
35 Pasing	41 134	40 414	- 1,8
36 Solln	21 357	21 599	1,1
37 Obermenzing	19 584	20 057	2,4
38 Allach-Untermenzing	24 892	24 235	- 2,6
39 Aubing	27 870	27 093	- 2,8
40 Langwied	4 791	4 848	1,2
41 Hadern	39 107	42 601	8,9
Stadt München zusammen	1 314 865	1 299 693	- 1,2

Grafik I



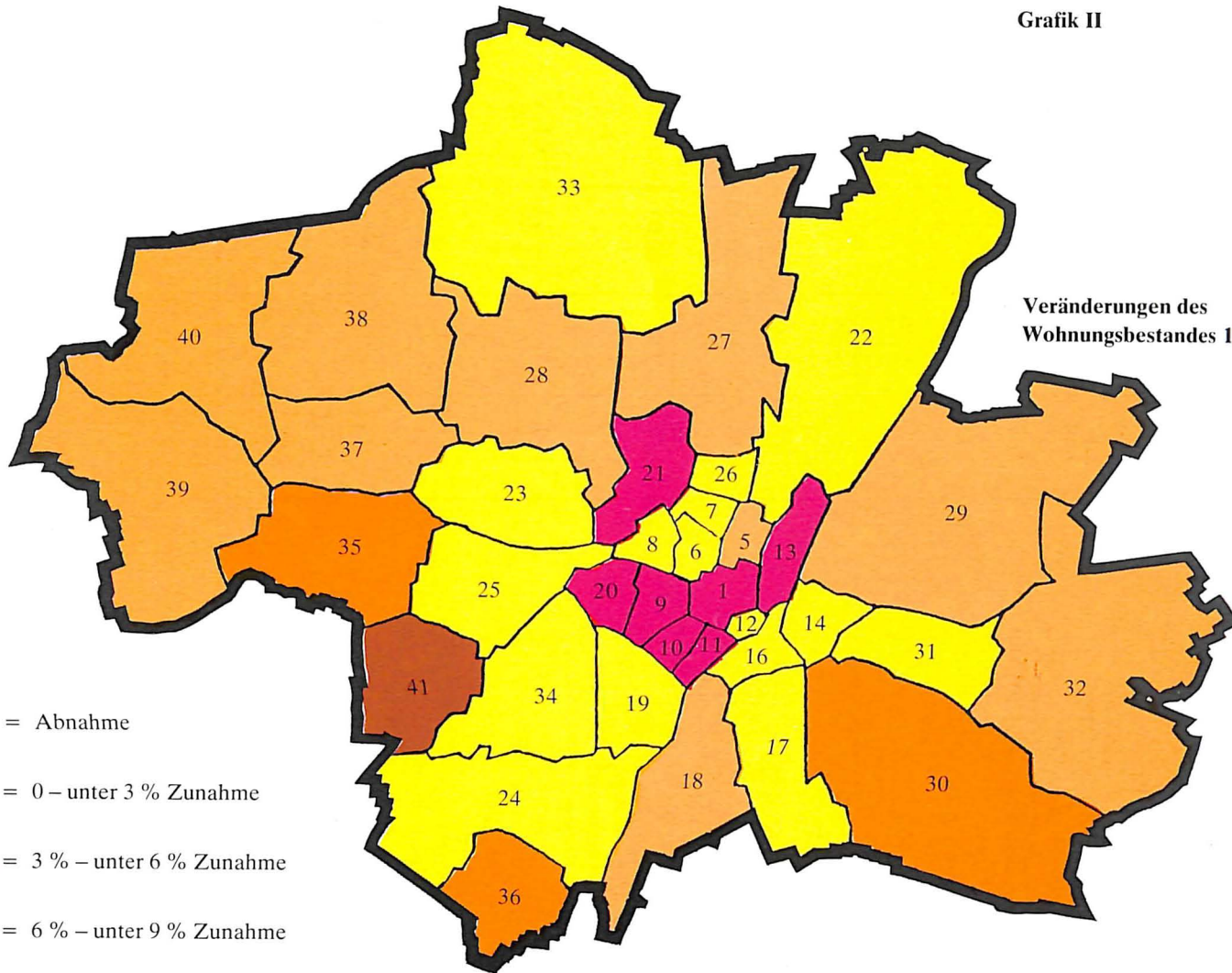
Der Wohnungsbestand in den Münchener Stadtbezirken 1975 und 1979

Tabelle 2

Stadtbezirk	Wohnungen		Gegenüber 31.12.1975 Zu-/Abnahme %
	31.12.1975	31.12.1979	
1 Altstadt	4 460	4 416	- 1,0
5 Maxvorstadt-Universität	5 764	6 085	5,6
6 Maxvorstadt-Königsplatz	4 187	4 241	1,3
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	9 769	9 817	0,5
8 Maxvorstadt-Marsfeld	4 111	4 142	0,8
9 Wiesenviertel	3 843	3 769	- 1,9
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	6 251	6 220	- 0,5
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	8 363	8 361	- 0,0
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	4 391	4 449	1,3
13 Lehel	6 044	6 011	- 0,5
14 Haidhausen	16 196	16 215	0,1
16 Au	10 147	10 211	0,6
17 Obergiesing	20 735	21 227	2,4
18 Untergiesing-Harlaching	23 171	23 927	3,3
19 Sendling	16 118	16 553	2,7
20 Schwanthalerhöhe	11 936	11 902	- 0,3
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	11 411	11 410	- 0,0
22 Schwabing-Freimann	22 997	23 568	2,5
23 Neuhausen-Nymphenburg	18 739	19 059	1,7
24 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried	25 365	25 977	2,4
25 Laim	25 291	25 377	0,3
26 Schwabing-West	17 064	17 275	1,2
27 Milbertshofen-Hart	42 015	43 259	3,0
28 Neuhausen-Moosach	29 189	30 260	3,7
29 Bogenhausen	27 468	28 903	5,2
30 Ramersdorf-Perlach	32 731	34 892	6,6
31 Berg am Laim	15 947	16 214	1,7
32 Trudering	12 854	13 519	5,2
33 Feldmoching-Hasenberg	20 208	20 570	1,8
34 Waldfriedhofviertel	21 292	21 536	1,1
35 Pasing	15 103	16 002	6,0
36 Solln	9 044	9 592	6,1
37 Obermenzing	8 094	8 354	3,2
38 Allach-Untermenzing	8 617	8 982	4,2
39 Aubing	10 492	11 087	5,7
40 Langwied	1 732	1 821	5,1
41 Hadern	15 360	17 171	11,8
Stadt München zusammen	546 499	562 374	2,9

Grafik II

Veränderungen des
Wohnungsbestandes 1975–1979



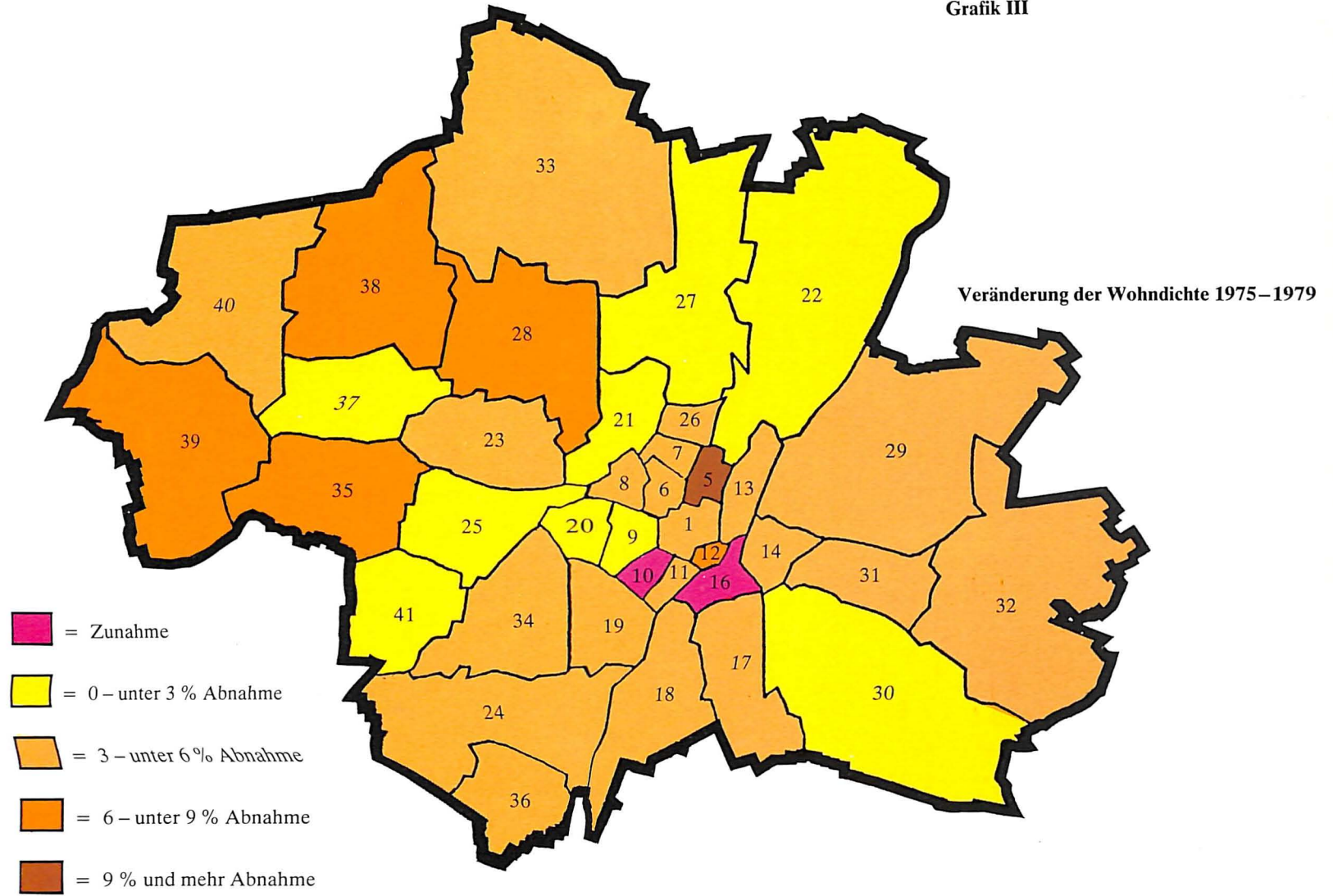
Die Wohndichte in den Münchener Stadtbezirken 1975 und 1979

Tabelle 3

Stadtbezirk	Wohndichte*)		Gegenüber 1975 Zu-/Abnahme	
	1975	1979	absolut	%
1 Altstadt	3,10	2,95	-0,15	- 4,8
5 Maxvorstadt-Universität	2,18	1,94	-0,24	- 11,0
6 Maxvorstadt-Königsplatz	2,80	2,64	-0,16	- 5,7
7 Maxvorstadt-Josephsplatz	2,17	2,07	-0,10	- 4,6
8 Maxvorstadt-Marsfeld	2,28	2,15	-0,13	- 5,7
9 Wiesenviertel	3,77	3,73	-0,04	- 1,1
10 Isarvorstadt-Schlachthofviertel	2,48	2,48	-	-
11 Isarvorstadt-Glockenbachviertel	2,40	2,30	-0,10	- 4,2
12 Isarvorstadt-Deutsches Museum	2,15	1,98	-0,17	- 7,9
13 Lehel	2,62	2,54	-0,08	- 3,1
14 Haidhausen	2,35	2,26	-0,09	- 3,8
16 Au	2,14	2,22	0,08	3,7
17 Obergiesing	2,30	2,19	-0,11	- 4,8
18 Untergiesing-Harlaching	2,11	2,03	-0,08	- 3,8
19 Sendling	2,20	2,10	-0,10	- 4,5
20 Schwanthalerhöhe	2,34	2,28	-0,06	- 2,6
21 Neuhausen-Oberwiesenfeld	2,30	2,24	-0,06	- 2,6
22 Schwabing-Freimann	2,63	2,60	-0,03	- 1,1
23 Neuhausen-Nymphenburg	2,42	2,34	-0,08	- 3,3
24 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried	2,32	2,24	-0,08	- 3,4
25 Laim	2,11	2,08	-0,03	- 1,4
26 Schwabing-West	2,02	1,90	-0,12	- 5,9
27 Milbertshofen-Hart	2,42	2,35	-0,07	- 2,9
28 Neuhausen-Moosach	2,37	2,22	-0,15	- 6,3
29 Bogenhausen	2,41	2,27	-0,14	- 5,8
30 Ramersdorf-Perlach	2,48	2,41	-0,07	- 2,8
31 Berg am Laim	2,11	2,04	-0,07	- 3,3
32 Trudering	2,65	2,52	-0,13	- 4,9
33 Feldmoching-Hasenbergl	2,88	2,72	-0,16	- 5,6
34 Waldfriedhofviertel	2,33	2,23	-0,10	- 4,3
35 Pasing	2,72	2,53	-0,19	- 7,0
36 Solln	2,36	2,25	-0,11	- 4,7
37 Obermenzing	2,42	2,40	-0,02	- 0,8
38 Allach-Untermenzing	2,89	2,70	-0,19	- 6,6
39 Aubing	2,66	2,44	-0,22	- 8,3
40 Langwied	2,77	2,66	-0,11	- 4,0
41 Hadern	2,55	2,48	-0,07	- 2,7
Stadt München zusammen	2,41	2,31	-0,10	- 4,1

*) Personen je Wohnung.

Grafik III



chen zu können, wurde im vorhergegangenen Abschnitt in tabellarischer, grafischer und textlicher Form relativ ausführlich auf die Veränderungen der beiden die Wohndichte bestimmenden Einflußgrößen „Wohnungsbestand“ und „Bevölkerungszahl“ eingegangen.

In Grafik III bedeutet „rot“ eine Zunahme der Wohndichte, „gelb“ und „braun“ eine Abnahme.

Nur in zwei Stadtbezirken hat sich im Berichtszeitraum die Wohnsituation verschlechtert. In der Au (16. Stadtbezirk) und im Schlachthofviertel der Isarvorstadt (10. Stadtbezirk) wurde Ende 1979 eine größere Wohndichte festgestellt als 1975. In einem Fall (10. Stadtbezirk) war die Veränderung allerdings so gering, daß sie prozentual gar nicht ausgedrückt werden kann. Im anderen Fall (16. Stadtbezirk) reichte eine geringfügige Erhöhung des Wohnungsbestandes um 0,6% offensichtlich nicht aus, um den Einwohnerzuwachs von 4,6% auszugleichen.

In den meisten Stadtvierteln hat sich die Wohndichte um 3% bis 6% verringert. In sechs Stadtvierteln konnte eine noch deutlichere Verbesserung der Wohnsituation festgestellt werden. Es sind dies Neuhausen-Moosach mit einer Abnahme der Wohndichte um 6,3%, Allach-Untermenzing mit einer solchen um 6,6% sowie Pasing und die Isarvorstadt-Deutsches Museum mit Abnahmequoten von 7,0% bzw. 7,9%. An der Spitze stehen Aubing (39. Stadtbezirk) und die Maxvorstadt-Universität (5. Stadtbezirk), wo die Wohndichte um 8,3% bzw. um 11,0% zurückging. In beiden Stadtteilen nahm der Wohnungsbestand in fast dem gleichen Umfang (+ 5,7% bzw. + 5,6%) zu, im Universitätsviertel allerdings war der Bevölkerungsverlust mit – 6,4% mehr als doppelt so groß wie in Aubing (– 2,8%), so daß sich in diesem Bereich eine weit stärkere Verdünnung der Wohnungsbelegung ergab als in Aubing.

Die vorliegende Untersuchung hat gezeigt, daß im Berichtszeitraum in nahezu allen Münchener Stadtvierteln eine Verringerung der Wohndichte, das heißt, eine Verbesserung der Wohnsituation, eingetreten ist.

Wenn trotzdem von Wohnungsmangel gesprochen werden muß, so deshalb, weil der Anstieg des Wohnungsbestandes mit dem Tempo des Anstieges der Ansprüche, die an den Wohnungsmarkt gestellt werden, nicht Schritt halten konnte.

Ry.