

Die Wohnungsnot in München aus statistischer Sicht

Das Jahr 1980 stand in München im Zeichen wachsender Wohnungsnot und das, obgleich ein engagiertes Wohnraumbeschaffungsprogramm der Stadt von 7000 jährlich zu bauenden Wohnungen 1980 fast erfüllt und 1981 voraussichtlich sogar übererfüllt wird. Die Zahl der Wohnungen und Wohnräume steigt also laufend; der Wohnungsbestand belief sich nach vorläufigen Berechnungen am 1. 10. 1980 auf 566 341 Einheiten.

Die Bevölkerungszahl hingegen kann – trotz wieder zu beobachtender Wachstumstendenzen – als stagnierend bezeichnet werden bei rund 1,3 Mio. Einwohnern. Zahlreiche Spekulationen befassen sich bei diesem einigermaßen ausgeglichenen und sich sogar verbessernden Verhältnis zwischen Wohnungen und Einwohnern mit den Gründen für die dennoch wachsende Wohnungsnot. Zunächst einmal ist es sicherlich zutreffend, daß die Münchener Wohnungsnot keine rein rechnerische, also quantitative, sondern eine mehr qualitative ist: Es fehlen in erster Linie preisgünstige familiengerechte Wohnungen.

Ein anderer Grund für die Verknappung von Wohnraum könnte auch darin liegen, daß München mehr Einwohner innerhalb seines Stadtgebiets beherbergt als die amtliche Einwohnerzahl nachweist. Trotz laufender Verfeinerung der Fortschreibungsverfahren macht sich das Fehlen einer neuen Volkszählung immer stärker bemerkbar. Die letzte Zählung, die die Basiswerte für unsere Einwohnerfortschreibung schuf, fand bekanntlich 1970 statt. Auch ist die Meldemoral nicht gerade gewachsen. Dabei muß man in Rechnung stellen, daß die Anonymität, die große Städte vermitteln, mit dazu beiträgt, daß die Anzahl der nicht ordnungsgemäß gemeldeten Personen erheblich über den Vergleichswerten des ländlichen Raumes liegen dürfte. Nach vorsichtigen Schätzungen dieser Dunkelziffer ist es nach Abzug der sogenannten „Karteileichen“ durchaus möglich, daß die Zahl der in München wohnhaften Personen um rund 10000 über dem amtlichen Wert liegt.

Aber auch das ist wohl für sich gesehen nicht der einzige Grund für die wachsende Wohnungsnot. Schon seit langem haben sich Stadtentwicklung und Statistik mit dem Phänomen des wachsenden Flächenbedarfs in Großstädten befaßt. Die wachsenden Wohnflächenansprüche der Bevölkerung sind höchstwahrscheinlich der wichtigste Grund für die Wohnraumverknappung.

Auf der Basis von Bremer Daten hat sich ein Beitrag unter dem Titel „Was begründet den Flächenbedarf in der Stadtentwicklung“ in der Stadtbauwelt 68 vom 26. 12. 1980 mit diesem Phänomen befaßt. Dieser Beitrag hat sicherlich Gültigkeit für die meisten großen Städte in der Bundesrepublik Deutschland. Deshalb ist es interessant anhand errechneter Wohnflächendaten je Einwohner zu vermitteln, wie die Flächenansprüche der Münchener Bürger seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 gestiegen sind. Damals wurden in unserer Stadt 442 978 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 28,14 Mio. m² gezählt. In Gegenüberstellung zur Einwohnerzahl ergab sich damit zum Zählungstichtag GWZ (25. 10. 1968) eine Wohnfläche von 22,87 m² je Einwohner. Sie lag in etwa bei der durchschnittlichen Wohnfläche, die auch in anderen Großstädten der Bundesrepublik ermittelt wurde.

Für die nächsten zehn Jahre wurden nunmehr unter Addition des Wohnflächenzugangs im Verhältnis zum Ergebnis der Einwohnerfortschreibung jährliche Flächenverhältnisdaten gebildet. Die wichtigsten sollen im folgenden vermittelt werden: Fünf Jahre nach der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 – im Jahre 1973 – beanspruchten die Münchener Bür-

ger bereits 24,55 m² je Einwohner und nach weiteren fünf Jahren – im Jahre 1978 – waren es 27,08 m². Wie vorläufige Berechnungen zeigen, steigt der Pro-Kopf-Wert weiter und wird sich zu Beginn des Jahres 1981 auf ca. 30 m² belaufen. Schätzungen aus dem Jahre 1960, die auch in anderen Städten der Bundesrepublik vorgenommen wurden, besagen, daß seinerzeit die großstädtische Wohnbevölkerung mit einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 20 m² auskam. Damit hat sich der Flächenbedarf in den letzten zwanzig Jahren um rd. 10 m² je Einwohner gesteigert! Bis zur Jahrtausendwende, also für die nächsten zwanzig Jahre, ist – auch nach Vorhersagen der Städtebauer und Architekten – mit einer vergleichbaren Wachstumsrate zu rechnen.

Wo leitet sich nun dieser wachsende Flächenanspruch her? Ursprünglich waren fast alle Funktionen des Familienlebens auf die Wohnung konzentriert, und zwar auf wenige Räume, in denen oft zwei oder drei Generationen zusammenlebten. Man denke nur an die Wohnküche, in der die Familie „lebte“, also las, Radio hörte, aß, die Kinder ihre Schularbeiten am Küchentisch machten usw. Im Laufe unseres Jahrhunderts und vor allem in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg kam es zu einer Funktionstrennung der Räume innerhalb der Wohnung für Kochen, Essen, Schlafen, Freizeit usw. Wenn eben möglich erhielten die Kinder ihre eigenen Schlafräume, die „Kinderzimmer“. Pädagogen, Sozialforscher und andere forderten geradezu diese Funktionstrennung, auch wenn sie mit einer Abnahme an Sozialkontakten verbunden war. Die Funktionstrennung aber erforderte einen höheren Flächenverbrauch.

Eine solche Funktionstrennung gab es in großbürgerlichen Haushalten in größeren Städten auch schon zu Beginn unseres Jahrhunderts; man denke nur an die „Salons, EBzimmer, Herrenzimmer“ usw. Der damit verbundene Flächenverbrauch war jedoch nur einer relativ kleinen Schicht möglich, der gleichen die übrigens auch damals schon mobiler war als die Masse der Menschen, weil sie über die Kutsche bzw. das Automobil verfügte. Seit Anfang der 60er Jahre unseres Jahrhunderts ist das eigene Kraftfahrzeug Allgemeingut für fast jedermann geworden und ebenso will heute die Masse auch ähnliche oder wenigstens in Ansätzen vergleichbare Wohnansprüche befriedigen. Sie will auch innerhalb der Wohnung die Funktionstrennung durchführen, die noch dazu von der Möbelindustrie und von Wohnzeitschriften propagiert wird. Daneben ist in gewisser Weise auch der Flächenbedarf der sozial besser gestellten Gesellschaftskreise noch gestiegen. Der frühere Salon, das frühere Wohnzimmer wurden zum „living room“ und damit zu einer Wohnlandschaft, die „standesgemäß“ erst bei mindestens 40 m² anfängt. Aus all diesen Erscheinungen ergibt sich die gestiegene Durchschnittswohnfläche pro Kopf der Bevölkerung in unseren Großstädten. Hinzu kommt noch, daß die Wohnung, je mehr wir uns von der Außenwelt abkapseln und zur „Fernsehgesellschaft“ werden, immer wichtiger wird.

Aber nicht nur höhere Flächenansprüche, die sich aus wachsendem Wohlstand und der Isolierung unseres internen Lebensbereiches ergeben, tragen zur Entwicklung unserer Wohnungsnot bei, sondern auch die Tatsache, daß in den nächsten Jahren geburtenstarke Jahrgänge volljährig werden und damit in das „Selbständigenalter“ kommen. In München werden das in den kommenden fünf Jahren jährlich ca. 15 000 bis 16 000 junge Bürger sein. Ein großer Teil der jungen Menschen löst sich erfahrungsgemäß dann vom Elternhaus und beansprucht (oft in partnerschaftlicher Gemeinschaft) eine eigene Wohnung. Die Schlafstelle oder das einzelne möblierte Zimmer im fremden Wohnungsverband haben heute kaum noch Bedeutung, die abgeschlossene eigene Wohnung, und sei es auch nur eine Ein-Zimmer-Wohnung, steht im Vordergrund der Wünsche. Dadurch werden allein bis 1985 Jahr für Jahr ca. 7 000 bis 8 000 Wohnungen „verbraucht“, denn die elterliche Wohnung wird ja nicht frei – auch nicht teilweise –, sondern von den sich nun räumlich ausdehnenden zurückbleibenden Familienangehörigen weiter genutzt. Zuzüge, Ausdehnungseffekte wegen allgemein wach-

sender Wohnungsansprüche oder größer werdender Familien sind hierbei noch gar nicht berücksichtigt. Auch die Erledigung der rund 15 000 Dringlichkeitsfälle, die zur Zeit beim Wohnungsamt registriert sind, steht in Konkurrenz zu den obigen Wohnwünschen – vor allem dann, wenn lediglich 7 000 bis 8 000 neue Wohnungen im Jahr in München erstellt werden, was bekanntlich schon eine besondere Leistung ist, die großer Anstrengungen bedarf. Was ist zu tun? Diese schwer zu beantwortende Frage stellt sich in Konsequenz der im Vorstehenden gebrachten Fakten und Überlegungen. Können wir das soziale Verhalten unserer Bürger ändern, den Wohnflächenbedarf nicht weiter wachsen lassen oder gar Zuzüge verhindern? Sicherlich nicht. Der Wohnungsbau muß in den nächsten Jahren noch stärker intensiviert werden, und zwar zu erschwinglichen Preisen. Neue Formen der Finanzierung, aber auch neue Bautechniken sollen durchdacht werden, damit in den beiden letzten Jahrzehnten dieses Jahrhunderts die Grundfrage nach der Deckung des Wohnungsbedarfs in den Ballungsräumen uns nicht ebenso überfordert und vor überraschende Erscheinungen stellt, wie in den Jahren zuvor.

Dr. Dh.