

Die Münchener Bauwirtschaft im 1. Halbjahr 1984 im Vergleich mit den Vorjahren

Zu den wichtigsten Industriezweigen in München zählt die Bauwirtschaft. In den letzten Wochen waren düstere Prognosen über diesen Wirtschaftszweig zu hören gewesen. Mit Hilfe des hier vorgestellten Zahlenmaterials soll versucht werden, darzustellen, ob die bekanntgewordenen Daten den vielfach zur Schau getragenen Pessimismus rechtfertigen.

An statistischem Material steht für die ins Auge gefaßte Aufgabe die Statistik des Bauhauptgewerbes zur Verfügung. Zu dieser genannten Statistik müssen Monat für Monat die in München ansässigen Firmen des Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr tätigen Personen ihre wichtigsten Daten melden.

In der Tabelle 1 sind die Monatswerte von Januar bis Juni der letzten drei Jahre aufgeführt. Die Anzahl der Betriebe in der genannten Größenklasse ist von Januar 1982 bis Juni 1984 spürbar zurückgegangen. Im Januar 1982 waren noch 285 Betriebe gemeldet, im Juni 1984 waren es nur noch 256 Unternehmungen. Auch ein unmittelbarer Monatsvergleich, der die Saisonschwankungen weitgehend eliminiert erbringt ein ähnliches Ergebnis. Im Juni 1982 waren 279 Betriebe der genannten Größenklasse am Bau tätig, im Juni 1983 waren es noch 271 und wie bereits bemerkt, konnten im Juni 1984 nurmehr 256 Firmen ermittelt werden.

Bei den Beschäftigten ist eine etwas differenzierte Betrachtungsweise angebracht. Die Zahl der im Bauhauptgewerbe beschäftigten Angestellten ist nämlich größer geworden, während die beschäftigten Arbeiter weniger wurden. Im Juni 1984 wurden 25 659 Bauarbeiter gemeldet. Das sind zwar rund 1 000 mehr als im Juni 1983, aber rund 500 weniger als im Juni 1982.

Im Juni 1982 waren beim Bauhauptgewerbe 6 382 Angestellte beschäftigt. Im Juni 1983 waren es nur 6 288 Personen. Bei der letzten Erhebung im Juni 1984 wurden dagegen 6 681 Angestellte gemeldet. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr immerhin eine Steigerung um 6,3 %.

Über die personelle Situation hinaus gibt die Tabelle 1 auch Auskunft über die Leistungen und den Umsatz des Bauhauptgewerbes. Die im ersten Halbjahr 1984 geleisteten Arbeitsstunden waren vom Umfang her nur etwas geringer als die des entsprechenden Zeitraumes im Jahre 1982, und merklich höher als im Jahr 1983. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 1984 von den berichtenden Baufirmen 17 206 000 Arbeitsstunden geleistet.

Aus den Zahlen geht auch hervor, daß in den Jahren 1982 und 1983, immer bezogen auf den Zeitraum Januar bis Juni, etwa ein Viertel des geleisteten Arbeitsvolumens auf den Wohnungsbau entfiel. Im Jahre 1984 ging der Anteil des Wohnungsbaus an den geleisteten Arbeitsstunden merklich nach oben: Von 17 206 000 insgesamt erbrachten Arbeitsstunden entfielen 5 038 000 auf den Wohnungsbau, das sind 29,3 %.

In der gleichen Höhe bewegt sich in etwa der Anteil des Wohnungsbaus am Gesamtumsatz der Branche.

Es muß festgehalten werden, daß auf dem Gebiet des Wohnungsbaues in den drei untersuchten Zeiträumen die Umsatzsteigerung bedeutend größer war als beim Gesamtumsatz. Dieser lag im ersten Halbjahr 1984 mit einem Wert von rund 1,6 Milliarden DM um 27,6 % über dem Wert des ersten Halbjahres 1982. Der Wohnungsbaumumsatz erreichte im ersten Halbjahr rund 417 Millionen. Von Januar bis Juni 1982 erzielte das Bauhauptgewerbe mit dem Wohnungsbau einen Umsatz von rund 292 Millionen DM. Im ersten Halbjahr 1984 wurde demnach ein um 43,1 % höherer Umsatz erzielt als 1982. Dementsprechend stieg der Anteil des Wohnungsbaues am Gesamtumsatz von 23,0 % im ersten Halbjahr 1982 auf 25,8 % im ersten Halbjahr 1984.

Die größte Bedeutung, gemessen am Anteil des Gesamtumsatzes, hatte in den Jahren 1982 und 1983 die Auftragsvergabe der öffentlichen Hand. Von Januar bis Juni 1982 wurden rund 520 Millionen DM für öffentliche Bauten umgesetzt, 1983 waren es rund 645 Millionen. Im ersten Halbjahr 1984 beanspruchten gewerbliche und industrielle Bauten den Hauptanteil am gesamten Bauumsatz, öffentliche Bauten fielen auf den zweiten Platz zurück.

Das Bauhauptgewerbe¹⁾

Tabelle 1

Monat	Betriebe	Arbeiter	Angestellte	Geleistete Arbeitsstunden		Baugewerblicher Umsatz (ohne Mehrwertsteuer)			
				zusammen	dar. im Wohnungsbau	zusammen ²⁾	davon im		
							Wohnungsbau	gewerbl. und industr. Bau	öffentl. Bau
				1 000		1 000 DM			
1982									
Januar	285	23 114	6 641	1 452	216	193 756	35 018	65 873	92 863
Februar	284	21 472	6 576	1 930	451	147 482	33 593	50 743	63 147
März	287	23 652	6 538	3 229	846	192 523	46 233	89 878	56 412
April	284	25 330	6 476	3 597	865	229 656	56 833	83 899	88 924
Mai	282	25 865	6 455	3 652	883	231 618	57 842	74 578	99 198
Juni	279	26 105	6 382	3 625	926	273 576	62 164	91 601	119 811
1983									
Januar	279	20 887	6 358	1 834	430	182 184	44 736	66 710	70 737
Februar	276	20 261	6 310	1 536	320	118 157	34 291	47 708	36 157
März	274	22 199	6 290	2 855	720	187 246	48 786	70 981	67 478
April	270	23 230	6 283	3 042	784	284 116	56 118	83 161	144 836
Mai	271	24 298	6 315	3 411	931	251 906	69 926	77 811	104 170
Juni	271	24 680	6 288	3 547	921	447 831	118 687	107 197	221 947
1984									
Januar	258	21 859	6 438	1 785	492	212 844	45 622	74 215	93 007
Februar	256	21 764	6 406	2 001	558	188 804	48 105	84 329	56 369
März	256	23 992	6 399	2 939	901	263 011	59 674	113 921	89 415
April	254	24 851	6 435	3 205	952	255 083	74 102	80 086	100 895
Mai	255	25 492	6 407	3 821	1 118	316 825	92 996	91 907	131 924
Juni	256	25 659	6 681	3 455	1 017	382 529	96 879	157 894	127 758

¹⁾ Betriebe von Unternehmen mit 20 und mehr tätigen Personen einschl. Argen. - ²⁾ Abweichungen infolge Rundung möglich.

In Tabelle 1 waren Daten über das Bauhauptgewerbe, soweit es zur Amtlichen Statistik melden muß, dargestellt. Die Zahlen über Umsatz und geleistete Arbeitsstunden im Wohnungsbau geben zwar ein anschauliches Bild darüber, welche Bedeutung der Wohnungsbau für das Bauhauptgewerbe hat, sie sagen aber nichts darüber aus, in welcher Weise der Wohnungsmarkt berührt wurde.

In den Tabellen 2 bis 5 wird versucht darzustellen, wie sich das Baugeschehen in Gebäude- und Wohnungszahlen niederschlägt.

Da das Baugewerbe strengen Regeln unterworfen ist, muß für jeden Bau eine Genehmigung vorliegen. Die Baugenehmigungszahlen sind insofern von Interesse, als sie in gewissem Umfang Schlüsse darüber zulassen, wie das Baugeschehen in naher Zukunft sein wird.

Genehmigungen für den Bau von Wohngebäuden

Tabelle 2

Monat	1982		1983		1984	
	Wohngebäude					
	insg.	darunter EF/ZwFGeb.	insg.	darunter EF/ZwFGeb.	insg.	darunter EF/ZwFGeb.
Januar	79	36	125	69	124	90
Februar	114	50	148	81	136	79
März	239	199	477	420	170	100
April	147	118	262	141	211	126
Mai	149	106	86	33	203	110
Juni	91	51	192	108	284	188
1. Halbjahr	819	560	1 290	852	1 128	693

Genehmigungen für den Bau von Wohnungen

Tabelle 3

Monat	1982		1983		1984	
	Wohnungen					
	insg.	darunter in EF/ZwFGeb.	insg.	darunter in EF/ZwFGeb.	insg.	darunter in EF/ZwFGeb.
Januar	573	43	637	80	571	104
Februar	871	82	1 109	111	813	95
März	659	235	1 198	457	879	118
April	500	158	1 463	157	1 184	140
Mai	681	118	502	38	1 361	124
Juni	697	69	1 267	124	1 155	199
1. Halbjahr	3 981	705	6 176	967	5 963	780

Wie Tabelle 2 zeigt, wurden im ersten Halbjahr 1984 1 128 Wohngebäude genehmigt. Mehr als die Hälfte davon, nämlich 61 % waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Gegenüber den Vorjahreszeiträumen ist keine einheitliche Entwicklung feststellbar. 1982 wurden wesentlich weniger Gebäude genehmigt, 1983 um einiges mehr.

Die Tabelle 3 beschäftigt sich mit den Genehmigungen für den Bau von Wohnungen, ist also eine andere Darstellung der in Tabelle 2 gezeigten Zahlen. Wie aus der Aufstellung zu ersehen ist, wurden, immer bezogen auf das erste Halbjahr 1983, die meisten Wohnungen genehmigt, nämlich 6 176. 1982 waren es mit 3 981 Wohneinheiten wesentlich weniger. 1984 war gegenüber dem Vorjahr nur eine geringfügige Abnahme festzustellen, in diesem Zeitraum wurden 5 963 Wohnungen genehmigt.

Auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern war 1983 das stärkste Jahr. Betrachtet man die Zahlen etwas genauer, so ist die große Zahl von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 1983 dafür verantwortlich, daß in diesem Jahr die Gesamtzahl am höchsten war. Stellt man nur auf den Mehrgeschoßbau ab, zeigt sich, daß 1984 (5 183 Wohneinheiten) in etwa genausoviel Wohnungen genehmigt wurden, wie 1983 (5 209 Wohneinheiten).

Fertigstellungen von Wohngebäuden

Tabelle 4

Monat	1982		1983		1984	
	Wohngebäude					
	insg.	darunter EF/ZwFGeb.	insg.	darunter EF/ZwFGeb.	insg.	darunter EF/ZwFGeb.
Januar	114	102	129	90	163	134
Februar	105	98	87	53	53	37
März	75	58	105	74	56	42
April	76	55	78	72	76	60
Mai	111	73	200	162	55	39
Juni	77	52	135	92	71	47
1. Halbjahr	558	438	734	543	474	359

Fertigstellungen von Wohnungen

Tabelle 5

Monat	1982		1983		1984	
	Wohnungen					
	insg.	darunter in EF/ZwFGeb.	insg.	darunter in EF/ZwFGeb.	insg.	darunter in EF/ZwFGeb.
Januar	257	122	506	111	550	145
Februar	206	106	436	60	161	46
März	211	67	474	86	275	48
April	249	69	185	91	307	68
Mai	458	96	664	175	235	44
Juni	354	64	556	122	298	51
1. Halbjahr	1 735	524	2 821	645	1 826	402

Die Tabellen 4 und 5 zeigen die Fertigstellungen in diesen drei Zeitabschnitten. Bei den Wohngebäuden weist das Jahr 1983 die größte Fertigstellungszahl auf. Von Januar bis Juni des Jahres 1983 wurden 734 Wohngebäude, davon 543 Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt. 1984 waren es dann nur noch 474 Wohngebäude, wovon 359 Ein- und Zweifamilienhäuser waren.

Tabelle 5 schließlich gibt darüber Auskunft, wie viele neue Wohnungen jeweils fertiggestellt wurden. Da sich die Zusammensetzung des fertiggestellten Wohnungspotentials im Laufe der Zeit nur geringfügig verändert hat, (im Hinblick auf die Zahl der fertiggestellten Wohngebäude) ist folgerichtig die Zahl der neu gebauten Wohnungen im Jahre 1984 am höchsten. 2 821 neue Wohnungen flossen dem Münchener Wohnungsmarkt zu, davon 645 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamiliengebäuden. 1984 wurden 1 826 Wohnungen neu gebaut, davon 402 Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Gesamtzahl liegt zwar um rund 1 000 Wohneinheiten unter dem Wert von 1983, aber noch geringfügig über den Zahlen von 1982.

Die zur zeitlichen Differenzierung des Baugeschehens aufgezeigten Monatswerte lassen keine eindeutigen Trends erkennen. In den beiden Jahren 1983 und 1984 waren zwar im Januar umfangreiche Fertigstellungen zu registrieren, 1983 erbrachten aber der Mai und der Juni ähnlich hohe Fertigstellungszahlen, so daß weder ein saisonaler Rhythmus noch ein langfristiger Trend abgelesen werden können.

Die in dieser Abhandlung vorgestellten Zahlen, vor allem die der Tabelle 1, zeigen, daß zu übertriebenem Pessimismus in bezug auf das Münchener Bauhauptgewerbe kein Anlaß besteht, da zumindest das hier vorgestellte erste Halbjahr 1984 eine recht positive Entwicklung zeigt.

Dipl.-Kfm. Otto Ruchty