

Baugewerbe und Wohnungsmarkt in München

Die Situation des Baugewerbes ist seit längerer Zeit nicht nur in München sondern bundesweit als kritisch zu bezeichnen. Von Jahr zu Jahr hofft die Bauwirtschaft auf bessere Auftragslagen und damit auf bessere Auslastung ihrer Kapazitäten. Die ungünstige Entwicklung in diesem Wirtschaftszweig ist nicht zuletzt durch die Verhältnisse im Wohnungsbau verursacht worden. Im nachfolgenden Beitrag soll dies anhand der Ergebnisse der beiden Jahre 1986 und 1987 dargestellt werden.

In Tabelle 1 sind die wichtigsten Daten über die Münchener Bauindustrie in den Jahren 1986 und 1987 dargestellt. Im Jahre 1987 ist die Zahl der zur Statistik berichtenden Firmen nahezu gleich geblieben. Im Jahr 1986 waren durchschnittlich 222 Firmen registriert worden, 1987 waren es 223. Die Zahl der in diesen Firmen beschäftigten Dienstkräfte ist allerdings nicht unerheblich zurückgegangen. Bei den Arbeitern ergab sich eine Abnahme um 2,1% und bei den Angestellten ein Rückgang um 2,3%. Die Münchener Baufirmen (kleine Betriebe ausgeschlossen) beschäftigten 1987 20 920 Arbeiter und 5 522 Angestellte. Von diesem Personal wurden 30 445 000 Arbeitsstunden erbracht, das sind um 5,8% weniger als im Vorjahr. Der mit dieser Arbeitsleistung erzielte Umsatz betrug 1987 3,4 Mrd. DM und erwies sich damit um 6,0% höher als der Umsatz des Jahres 1986, als nur 3,2 Mrd. DM Umsatz erzielt wurden. Der Wohnungsbau spielte dabei eine geringere Rolle als gewerblicher Bau und Bauvorhaben der öffentlichen Hand. Die Arbeitsleistung, die auf Wohnbauten verwandt wurde, war 1987 um 11,7% geringer als 1986. Beim Umsatz ergab sich ein Rückgang um 6,9%: Im Jahr 1987 erzielte das Bauhauptgewerbe im Wohnungsbau 502,6 Mio. DM Umsatz, im Jahr zuvor noch 539,6 Mio. DM. Auf dem Sektor des gewerblichen und industriellen Baus wurde bei der Arbeitsleistung ein Plus von 3,9% erzielt, der Umsatz stieg in diesem Bereich um 26,1%. Die öffentliche Hand nahm im Jahr 1987 weniger Bauleistungen in Anspruch als im Jahr zuvor, der Umsatz bei öffentlichen Bauten ging um 4,8% zurück, die geleisteten Arbeitsstunden waren mit rund 14 Mio. um 10,6% geringer als 1986, als 15,2 Mio. Arbeitsstunden auf die Erstellung von Bauten der öffentlichen Hand verwendet wurden.

Der Rückgang der Wohnungsbautätigkeit, der sich anhand der Umsatzentwicklung und der geleisteten Arbeitsstunden dokumentiert, läßt sich mit Hilfe der Zahl fertiggestellter Wohnungen nicht beweisen. Die Zahl der 1987 in München fertiggestellten Wohnungen lag nämlich um 24,5% über dem Wert von 1986. Wie Tabelle 2 zeigt, wurden 1987 insgesamt 7 483 Wohnungen fertiggestellt. 1986 waren es 6 009, was gegenüber dem Jahr 1985 einen Rückgang um 28,8% bedeutet. Von den 7 483 fertiggestellten Wohnungen entfielen 1 221 auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Der größere Teil der Gesamtsumme entfiel somit auf den Mehrgeschoßbau, wobei nicht festgestellt werden kann, in welchem Umfang es sich dabei um Eigentumswohnungen handelt.

In Tabelle 3 sind die Fertigstellungen pro Monat festgehalten. Es zeigt sich, daß ein eindeutiger Kurvenverlauf nicht festgestellt werden kann. Zwar ragen die Monate September und November mit jeweils mehr als 1 000 fertiggestellten Wohnungen aus den übrigen Monaten hervor, es handelt sich dabei aber mit ziemlicher Sicherheit um Zufälligkeiten.

Ein Blick auf Tabelle 4 zeigt für den gesamten Freistaat Bayern eine ähnliche Entwicklung wie die in der Landeshauptstadt München. 1985 ging das Fertigstellungsvolumen um 10,6% zurück. Diese unliebsame Erscheinung verstärkte sich im Jahr 1986 noch, als um 15,9% weniger Wohneinheiten fertiggestellt wurden als im Vorjahr und hat sich im Jahr 1987 etwas abgeschwächt, als gegenüber 1986 nur ein Rückgang um 5,0% eintrat.

Im Vergleich dazu stellt sich die Situation in München noch günstiger dar, wurden doch – wie bereits erwähnt – 1987 7 438 Wohnungen fertiggestellt, was gegenüber dem Wert von 1986, als 6 009 neue Wohneinheiten auf den Markt kamen, eine Zunahme um 24,5% bedeutet.

Das Bauhauptgewerbe¹⁾

Tabelle 1

Bezeichnung	1986	1987	Gegenüber 1986 Zu-/Abnahme %
Betriebe ²⁾	222	223	0,5
Beschäftigte Arbeiter ²⁾	21 373	20 920	- 2,1
Beschäftigte Angestellte ²⁾	5 654	5 522	- 2,3
Geleistete Arbeitsstunden 1000	³⁾ 32 321	30 445	- 5,8
davon			
Wohnungsbau 1000	5 934	5 242	- 11,7
gewerblicher und industrieller Bau . . . 1000	11 169	11 606	3,9
öffentlicher Bau 1000	15 213	13 597	- 10,6
Baugewerbl. Umsatz (ohne Mehrwert- steuer) 1000 DM	³⁾ 3 241 896	³⁾ 3 437 710	6,0
davon			
Wohnungsbau 1000 DM	539 577	502 583	- 6,9
gewerblicher und industrieller Bau 1000 DM	1 171 929	1 477 961	26,1
öffentlicher Bau 1000 DM	1 530 387	1 457 165	- 4,8

¹⁾ Betriebe von Unternehmen mit 20 und mehr tätigen Personen, einschl. Argon. -²⁾ Jahresdurchschnitt. -³⁾ Abweichung infolge Rundung.

Die Fertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau 1983-1987

Tabelle 2

Jahr	Wohn- gebäude ¹⁾	darunter		Nicht- wohn- geb. ¹⁾	WE insgesamt ²⁾	jährliche Verände- rungs- rate
		EF/ZwF Gebäude ¹⁾	mit WE ¹⁾			
1983	1 656	1 082	1 298	472	8 213	-
1984	1 514	915	1 042	452	8 549	4,1%
1985	1 626	1 115	1 297	425	8 434	- 1,3%
1986	1 318	877	1 028	270	6 009	- 28,8%
1987	1 598	1 045	1 221	324	7 483	24,5%

¹⁾ Nur Neubauten. - ²⁾ Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Die fertiggestellten Wohngebäude und Wohnungen im Jahr 1987

Tabelle 3

Monat	Wohngebäude ¹⁾	WE insg. ²⁾
Januar	128	896
Februar	109	413
März	162	690
April	107	692
Mai	72	124
Juni	75	225
Juli	217	764
August	69	342
September	172	1 190
Oktober	98	299
November	221	1 169
Dezember	168	679
1987 insgesamt	1598	7 483

¹⁾ Nur Neubau. - ²⁾ Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Die Fertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau 1983–1987 in Bayern

Tabelle 4

Jahr	Wohngeb.	darunter		Nicht- wohngeb.	WE insg. *)	Jährliche Verän- derungs- rate
		EF/ZwF Geb.	mit WE			
1983	32 687	30 152	38 741	11 117	70 316	–
1984	34 622	31 620	40 340	10 614	78 516	11,7%
1985	31 077	28 425	36 082	9 930	70 213	– 10,6%
1986	28 761	26 651	33 982	9 390	59 081	– 15,9%
1987	27 740	25 786	31 505	9 108	56 120	– 5,0%

*) Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Obwohl, wie in Tabelle 2 festgehalten, in den letzten Jahren in nicht unerheblichem Umfang dem Münchener Wohnungsmarkt neue Wohnungen zugeführt wurden, kann von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt nicht gesprochen werden. Zwar gehen Jahr für Jahr auch Wohnungen durch Abbruch oder Zweckentfremdung verloren, jedoch in einem Ausmaß, das weit unter den Zugangswerten liegt, so daß der Wohnungsbestand pro Jahr zu Jahr größer wird.

Wohnungsabgänge

Jahr	Wohnungen
1983	939
1984	494
1985	679
1986	248
1987	485

Dies geht auch aus der Fortschreibung hervor. So stieg von Ende 1982 bis Ende 1987 die Zahl der Wohnungen von 581 700 auf 617 500.

Einen Anhaltspunkt über die zukünftige Entwicklung können die zahlenmäßig festgehaltenen Baugenehmigungen ermöglichen da man davon ausgehen kann, daß Baugenehmigungen spätestens nach zwei bis drei Jahren realisiert werden, d. h. als Fertigstellungen den Wohnungsmarkt entlasten.

1987 war nach Jahren des Rückgangs wieder eine Aufwärtsbewegung festzustellen. Im vergangenen Jahr wurden 6 558 Wohnungen genehmigt, das sind um 1,0% mehr als im Vorjahr. 1986 mußte ein gewaltiger Rückgang registriert werden, die Zahl der genehmigten Wohnungen war nämlich mit 6 495 Einheiten um 26,9% geringer als 1985. Auch in den Jahren 1984 und 1985 waren Rückgänge zu registrieren. Die relative Flaute auf dem Wohnungsbausektor läßt sich am besten dadurch darstellen, daß man die im Jahr 1987 genehmigten 6 558 Wohnungen den 12 454 genehmigten Wohneinheiten des Jahres 1983 gegenüberstellt. Auch im gesamten Freistaat Bayern werden seit Jahren immer weniger Wohnungen genehmigt (siehe dazu Tabelle 7). Während sich der Trend in München mit dem positiven Ergebnis von 1987 (+ 1,0%) anscheinend umgekehrt hat geht er in Bayern nach wie vor – wenn auch etwas abgeschwächt – weiter, wie die Abnahmerate von 6,4% beweist.

Die Genehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau 1983–1987

Tabelle 5

Jahr	Wohngeb. ¹⁾	darunter		Nichtwohnggeb. ¹⁾	WE insg. ²⁾	jährliche Veränderungsrate
		EF/ZwF Geb. ¹⁾	mit WE ¹⁾			
1983	2 410	1 535	1 785	658	12 454	–
1984	1 856	1 102	1 271	474	10 626	– 14,7%
1985	1 674	1 027	1 186	405	8 885	– 16,4%
1986	1 473	1 019	1 230	400	6 495	– 26,9%
1987	1 331	875	962	383	6 558	1,0%

¹⁾ Nur Neubau. – ²⁾ Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Die genehmigten Wohngebäude und Wohnungen im Jahr 1987

Tabelle 6

Monat	Wohngebäude ¹⁾	WE insges. ²⁾
Januar	114	723
Februar	104	294
März	101	572
April	92	342
Mai	127	404
Juni	117	651
Juli	80	348
August	123	980
September	159	727
Oktober	120	514
November	101	458
Dezember	93	545
1987 insges.	1 331	6 558

¹⁾ Nur Neubau. – ²⁾ Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Die Genehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau 1983–1987 in Bayern

Tabelle 7

Jahr	Wohnbau		Nichtwohnbau		Wohnungen zusammen	jährliche Veränderungsrate
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen		
1983	37 764	81 866	12 113	6 689	88 555	–
1984	31 008	68 817	9 556	5 643	74 460	– 15,9%
1985	27 221	55 421	9 902	5 605	61 026	– 18,0%
1986	27 710	49 556	9 981	4 910	54 466	– 10,7%
1987	27 312	46 778	10 368	4 226	51 004	– 6,4%

Obwohl der Wohnungsbestand, wie dargelegt laufend größer wird, ist ein Ende der Wohnungsmisere in München nicht abzusehen. Die Ursache hierfür kann nicht im Bevölkerungswachstum liegen. Von Ende 1982 bis Ende 1987 nahm die Bevölkerung um 0,5% zu. Der Wohnungsbestand dagegen wurde um 6,2% größer. Als Folge davon müßte die Wohnungsversorgung – rein statistisch gesehen – besser geworden sein. Zahlenmäßig läßt sich dies untermauern. 1983 belegten 2,18 Personen eine Wohnung, 1987 nur noch 2,10 Personen. Der Unterschied erscheint nicht sehr groß, bedeutet aber aufs ganze bezogen, daß immer weniger Personen in einer Wohnung zu finden sind, d. h. daß jedem Bewohner immer mehr Wohnraum zur Verfügung steht. Dazu paßt nicht so recht die Tatsache, daß 1987 im Durchschnitt 16 460 Personen beim Wohnungsamt einen Antrag auf Zuteilung einer Sozialwohnung gestellt haben. Offenkundig sind es billige Wohnungen, die dem Münchener Wohnungsmarkt fehlen.

Dipl.-Kfm. Otto Ruchty