

Baugewerbe und Wohnungsmarkt in München

Der vorliegende Artikel beschäftigt sich mit der Entwicklung des Bauhauptgewerbes in München während der Jahre 1987 bis 1991. Ergänzt werden die Ausführungen um die Ergebnisse der Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsstatistik sowohl für den Bereich der Landeshauptstadt als auch für das Land Bayern, ebenfalls für die zurückliegenden fünf Jahre. Ein gleichlautender Aufsatz in Heft 4/1988 unserer Veröffentlichungsreihe „Münchener Statistik“ zeigte die Entwicklungen für die Jahre 1986 und 1987 bzw. für 1983 bis 1987 auf.

Die zur Statistik des Bauhauptgewerbes berichtenden Betriebe von Unternehmen mit 20 und mehr tätigen Personen, einschließlich Argen, verringerten sich zahlenmäßig von 223 im Jahr 1987 auf 185 in 1991 (Tabelle 1). Dies stellt eine Abnahme von 17,0% dar. Die durchschnittliche Anzahl von Arbeitern blieb während der fünf Jahre weitgehend stabil. Sie schwächte sich lediglich von 20 920 bis auf 20 530 Personen oder um 1,9% ab. Innerhalb des fünfjährigen Berichtszeitraumes sank das Angestelltenpotential um 2,0%. Im Jahresdurchschnitt 1991 verdienten insgesamt 25 939 Frauen und Männer im Münchener Bauhauptgewerbe ihren Lebensunterhalt. Von diesem Personalstand wurden im letzten Jahr 29,7 Mio. Arbeitsstunden erbracht. Im Gegensatz zu 1987 waren dies um 2,4% weniger. Eine Aufteilung dieser Arbeitsleistung auf die drei wichtigsten Baubereiche (siehe Tabelle 2) zeigt für 1991, daß 16,0% im Wohnungsbau, 39,5% im gewerblichen und industriellen Bau, sowie 44,5% in öffentliche Aufträge investiert wurden. Die für den Wohnungsbau eingesetzten Arbeitsstunden schwankten zwischen 12,9% (1989) und 17,2% (1987). Die Schwankungsbreite umfaßte 4,3 Prozentpunkte. Sehr viel stetiger zeigt sich der Anteil der in den gewerblichen sowie industriellen Bau investierten Arbeitsstunden. Er bewegte

sich von 38,0% (1990) bis 39,5%. Die Abweichung lag bei 1,5 Prozentpunkten. Im Bereich der öffentlichen Bauaufträge war eine Breite von 4,6 Punkten, die zwischen 49,1% (1989) und 44,5% (1991) lag, zu beobachten.

Wie aus Tabelle 1 abzulesen ist, stieg der baugewerbliche Umsatz in München innerhalb der fünf Jahre von 3,4 Mrd. DM auf 4,5 Mrd. DM. Dies bedeutet eine Ausweitung um 31,5%. Von 1987 auf 1988 war zwar eine Abschwächung um 1,4% (- 47,8 Mio. DM) zu registrieren, die aber während der folgenden Boomjahre mehr als ausgeglichen werden konnte. Betrachtet man die einzelnen Bausektoren, so erkennt man, daß die Umsatzentwicklung bei Bauwerken der öffentlichen Hand mit 35,2% am ausgeprägtesten war. Dieser Bereich war zwischen 42,4% (1987) und 49,4% (1989) am wirtschaftlichen Gesamterfolg beteiligt (Tabelle 2).

Mit einer Umsatzentwicklung von 32,3% von 1987 bis 1991 lag der gewerbliche und industrielle Bau an zweiter Stelle; er bewegte sich anteilmäßig zwischen 38,8% (1989) und 43,3% (1991).

Im Wohnungsbau, der innerhalb der Bandbreite 11,8% (1989) und 14,6% (1987) am Umsatz des Bauhauptgewerbes beteiligt war, konnte innerhalb der fünf Jahre eine Erhöhung um 18,1% registriert werden.

Aus Tabelle 3, mit Werten zur Entwicklung ausgewählter Preisindizes für Bauwerke in Bayern ist abzuleiten, daß die ausgeprägten Umsatzzuwächse von 1987 bis 1991 auch von erheblichen Preissteigerungsraten begleitet waren. Von Beginn des Berichtszeitraums bis zu seinem Ende erhöhten sich die Preisindizes zwischen 20,2% und 21,8%. Wie aus dieser Auflistung hervorgeht, würde eine Beschränkung nur auf das Anfangs- und Endjahr ein zu oberflächliches Bild vermitteln. Die jährlichen Veränderungsdaten sowohl der Preisindizes als auch der Umsätze dokumentieren, daß das Münchener Baugewerbe keinesfalls – gemessen am Umsatz – auch immer reale Zuwächse zu verzeichnen hatte.

Von Interesse dürfte die Darstellung der Produktivität des Münchener Bauhauptgewerbes – das Verhältnis von Umsatz je Arbeitsstunde – von 1987 bis 1991 sein.

Umsatz in DM je geleistete Arbeitsstunde

Sektor	1987	1988	1989	1990	1991
Wohnungsbau	95,88	98,15	113,09	116,50	125,—
Gewerbl. und industr. Bau	127,34	118,82	126,24	149,05	166,57
Öffentlicher Bau	107,17	105,82	124,82	131,10	149,13
Bauhauptgew. zusammen	112,92	109,67	123,86	135,89	152,15

Das Bauhauptgewerbe¹⁾

Tabelle 1

Bezeichnung	1987	1988	1989	1990	1991	Gegenüber 1987 Zu-/ Abn. %
Betriebe ²⁾	223	207	200	194	185	-17,0
Beschäftigte Arbeiter ²⁾	20 920	20 678	20 577	20 461	20 530	- 1,9
Beschäftigte Angestellte ²⁾	5 522	5 373	5 339	5 391	5 409	- 2,0
Geleistete Arbeitsstunden ³⁾ 1000	³⁾ 30 445	³⁾ 30 909	³⁾ 31 369	³⁾ 29 662	³⁾ 29 705	- 2,4
davon						
Wohnungsbau 1000	5 242	4 885	4 052	4 109	4 749	- 9,4
gewerbl. u. industrieller Bau . 1000	11 606	11 982	11 935	11 274	11 741	1,2
öffentlicher Bau 1000	13 597	14 050	15 386	14 276	13 212	- 2,8
Baugewerbl. Umsatz (ohne Mehrwertst.) 1000 DM	³⁾ 3 437 710	³⁾ 3 389 889	³⁾ 3 885 438	³⁾ 4 030 683	³⁾ 4 519 551	31,5
davon						
Wohnungsbau 1000 DM	502 583	479 483	458 239	478 668	593 465	18,1
gewerbl. u. industr. Bau . 1000 DM	1 477 961	1 423 651	1 506 665	1 680 403	1 955 740	32,3
öffentlicher Bau 1000 DM	1 457 165	1 486 754	1 920 536	1 871 612	1 970 347	35,2

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

Prozentanteile der Sektoren an den geleisteten Arbeitsstunden und am baugewerblichen Umsatz

Tabelle 2

Sektor	Jahr				
	1987	1988	1989	1990	1991

Anteile an den geleisteten Arbeitsstunden insgesamt in %

Wohnungsbau	17,2	15,8	12,9	13,9	16,0
Gewerblicher und industrieller Bau	38,1	38,8	38,1	38,0	39,5
Öffentlicher Bau	44,7	45,4	49,1	48,1	44,5
Bauhauptgewerbe insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Anteile am baugewerblichen Umsatz insgesamt in %

Wohnungsbau	14,6	14,1	11,8	11,9	13,1
Gewerblicher und industrieller Bau	43,0	42,0	38,8	41,7	43,3
Öffentlicher Bau	42,4	43,9	49,4	46,4	43,6
Bauhauptgewerbe insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Umsatz- und Baupreisentwicklung in %

Tabelle 3

Sektor	Jahr					1987-1991
	1987	1988	1989	1990	1991	

Umsatzentwicklung

Wohnungsbau	- 6,9	- 4,6	- 4,4	4,5	24,0	18,1
Gewerblicher und industrieller Bau . .	26,1	- 3,7	5,8	11,5	16,4	32,3
Öffentlicher Bau	- 4,8	2,0	29,2	- 2,5	5,3	35,2
Bauhauptgewerbe insgesamt	6,0	- 1,4	14,6	3,7	12,1	31,5

Veränderung des Preisindex für Bauwerke in Bayern

Wohngebäude	2,1	2,1	4,0	6,5	7,6	21,8
Gewerbliche Betriebsgebäude	2,2	1,9	4,1	6,3	6,6	20,2
Bürogebäude	2,4	2,7	4,5	6,1	6,7	21,5

In dieser Zeitspanne stieg die durchschnittliche Quote von knapp 113,- DM auf rund 152,- DM (+ 34,7%). Mit nahezu 167,- DM Umsatz je geleistete Arbeitsstunde lag der gewerbliche und industrielle Bau 1991 an der Spitze. Im Wohnungsbau lag zum selben Zeitpunkt die Produktivität bei 125,- DM. Dies dürfte mit der in diesem Sektor noch ausgeprägteren handwerklichen Tätigkeit begründet sein. Wenn auch hier in zunehmendem Maße Fertigelemente zum Einbau kommen, profitieren die beiden anderen Bausektoren von einem hohen Einsatzgrad von vorgefertigten Teilen.

In enger Abhängigkeit stehen die wirtschaftlichen Erfolge des Bauhauptgewerbes, soweit es den Hochbau betrifft, mit den amtlichen Baugenehmigungen und den Baufertigstellungen. Während die erste Größe zukunftsorientiert ist, also einen Maßstab für eventuell zu erwartende Aufträge darstellt, zeigt die andere Variable das Geschehen in der Vergangenheit auf. In Tabelle 4 sind die jährlichen Baugenehmigungen in München zahlenmäßig aufbereitet. Sie schwanken während der zu betrachtenden fünf Jahre zwischen rund 1 100 und fast 1 500 Wohngebäuden. Mehr als die Hälfte betrafen Ein- und Zweifamilienhäuser. Dieser Anteil sank stetig von 65,7% im Jahr 1987 bis auf 52,8% in 1991 ab. Dies besagt, daß der knappe Baugrund für Wohnzwecke in München zunehmend für Mehrfamilienhäuser genutzt wird. Neben den Wohngebäuden – mehr als die Hälfte der Bruttogeschosßfläche wird für Wohnzwecke genutzt – müssen auch Nichtwohngebäude amtlich genehmigt werden. In Tabelle 4 ist die Anzahl der in beiden Gebäudearten befindlichen Wohnungen, aber auch die durch genehmigte An- und Umbaumaßnahmen zu erwartenden Wohneinheiten enthalten. Während des Berichtszeitraums wurden in München für mehr als 6 000 Wohnungen pro Jahr die amtlichen Baugenehmigungen positiv entschieden. Das Jahr 1990 weist mit 7 947 Wohneinheiten eine sehr viel höhere Anzahl aus. Dieses Ergebnis erreichte annähernd die Werte der frühen 80er Jahre.

In Tabelle 5 sind die entsprechenden Jahreszahlen für Bayern zusammengefaßt. Man kann erkennen, daß Jahr für Jahr mehr Wohnungen eine Baugenehmigung erteilt wurde. Mit 87 792 Wohnungen im zurückliegenden Jahr kam man dem Wert von 1983 (88 555) sehr nahe.

Von größerer unmittelbarer Bedeutung für den Wohnungsmarkt sind die fertiggestellten Wohneinheiten. Sie erhöhen das Wohnungsangebot. Auf der anderen

Seite werden jedes Jahr Wohnungen durch Abbruch, Zusammenlegung oder Zweckentfremdung dem Markt entzogen. Diese Werte liegen aber unter denen des Zugangs. So hat sich in München der Wohnungsbestand zum Ende des Jahres 1991 auf 666 527 Wohnungen erhöht. Die Fertigstellungszahlen bewegten sich während der letzten fünf Jahre zwischen knapp 6 000 und etwa 7 500 Wohnungen. Seit 1974, als letztmalig mehr als 10 000 (14 313) Wohnungen übergeben werden konnten, hat sich der jährliche Wohnungszugang annähernd auf das derzeitige Volumen eingependelt. Ausnahmen bildeten nur die Jahre 1976 bis 1979 und das Jahr 1949 mit deutlich weniger neuen Wohnungen als 1991 und die Jahre 1983 bis 1985 mit über 8 000 fertiggestellten Wohnungen. Tabelle 6 weist aus, daß von 1990 auf 1991 die Anzahl der dem Markt zugeführten Wohnungen um 9,8% absank.

Wie die Zahlen für Bayern in Tabelle 7 erkennen lassen, haben sich nach Rückgängen in den Fertigstellungen von 1986 auf 1987 und nachfolgend auf 1988 wieder Zuwächse eingestellt. Der Steigerung im Jahr 1989 zu 1988 um 9,8% stand ein gleichzeitiger Abschwung in München um 21,5% gegenüber. Ein ähnliches Ergebnis zeigt sich auch für das Jahr 1991 gegenüber dem Vorjahr. Wenn man die Anteile der Münchener Baufertigstellungen an denen Bayerns betrachtet – sie bewegten sich zwischen 8,1% (1991) und 13,7% (1988) – ist die begrenzte Ausstrahlung der städtischen Ergebnisse auf die des Landes verständlich.

Die Anzahl der Einwohner Münchens veränderte sich von 1 253 282 Ende 1987 auf 1 303 593 zum Jahreschluß 1991; dies ist eine Zunahme um 50 311 Personen oder um 4,0%. Der Wohnungsbestand erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 642 379 auf 666 527. Die Steigerung beträgt 24 148 Wohnungen bzw. 3,8%. Obwohl die Bevölkerung geringfügig – in Prozentwerten – stärker anwuchs als die Anzahl der verfügbaren Wohnungen hat sich die Wohndichte, das Verhältnis von Einwohnern zu Wohnungen, kaum verändert. Die Quote erfuhr lediglich eine marginale Erhöhung, nämlich von 1,95 (1987) auf 1,96 (1991). Daraus kann geschlossen werden, daß sich beide Bestandsgrößen in relativ gleichem Maße ausweiten. Setzt man den Unterschiedsbetrag der Bevölkerung und den der Wohnungen zueinander ins Verhältnis (50 311 zu 24 148), so errechnet sich eine Wohndichte von 2,08. Sieht man die beiden Bestandsunterschiede losgelöst vom Gesamtvolumina als eigenständige Größen an, so besagt diese Wohndichte, daß etwas mehr als zwei Personen einer Wohnung zuzuordnen sind. Wollte man ebenso eine Quote von 1,95

Die Genehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau 1987–1991

Tabelle 4

Jahr	Wohngebäude ¹⁾	darunter		Nichtwohnggebäude ¹⁾	Wohnungen insgesamt ²⁾	Gegenüber Vorjahr Zu-/Abn. %
		Ein- u. Zweifamiliengebäude ¹⁾	mit Wohnungen ¹⁾			
1987	1 331	875	962	383	6 558	1,0
1988	1 443	945	1 051	366	6 101	- 7,0
1989	1 353	842	939	456	6 609	8,3
1990	1 272	739	859	490	7 947	20,3
1991	1 061	560	659	500	6 291	-20,8

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

Die Genehmigungen im Wohn- und Nichtwohnbau 1987–1991 in Bayern

Tabelle 5

Jahr	Wohnbau		Nichtwohnbau		Wohnungen insgesamt	Gegenüber Vorjahr Zu-/Abnahme %
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen		
1987	27 342	46 779	10 368	1 172	51 004	- 6,4
1988	29 932	51 349	11 163	1 478	56 256	10,3
1989	31 595	59 472	11 383	1 560	65 475	16,4
1990	35 952	76 581	12 004	1 780	86 316	31,8
1991	34 552	77 999	12 176	1 750	87 792	1,7

Die Fertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau 1987–1991

Tabelle 6

Jahr	Wohngebäude ¹⁾	darunter		Nichtwohnggebäude ¹⁾	Wohnungen insgesamt ²⁾	Gegenüber Vorjahr Zu-/Abn. %
		Ein- u. Zweifamiliengebäude ¹⁾	mit Wohnungen ¹⁾			
1987	1 598	1 045	1 221	324	7 483	24,5
1988	1 671	1 114	1 278	419	7 580	1,3
1989	1 227	776	875	318	5 953	-21,5
1990	1 348	833	926	368	6 393	7,4
1991	920	534	636	388	5 765	- 9,8

¹⁾ Nur Neubauten. – ²⁾ Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Die Fertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau 1987–1991 in Bayern

Tabelle 7

Jahr	Wohngebäude	darunter		Nichtwohnggebäude	Wohnungen insgesamt ^{*)}	Gegenüber Vorjahr Zu-/Abn. %
		Ein- u. Zweifamiliengebäude	mit Wohnungen			
1987	27 740	25 786	31 505	9 108	56 120	- 5,0
1988	28 983	27 053	31 714	10 230	55 276	- 1,5
1989	31 999	29 788	34 694	10 751	60 662	9,8
1990	30 077	27 451	32 039	10 656	61 879	2,0
1991	31 368	28 000	33 025	10 899	71 465	15,5

^{*)} Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

erreichen, hätten entweder 25 800 Wohnungen dem Markt zugeführt werden müssen, d.h. 1652 (25800 – 24148) mehr als tatsächlich, oder der Einwohnerbe-

stand hätte sich nicht um 50 311 verändern dürfen, sondern nur um 47 089 Personen.

Dipl.-Volkswirt Gundolf Glaser