

Brutto- und Nettogrößenanteile des Wohnungsbaus im Vergleich dreier bundesdeutscher Ebenen

1. Relativgrößen als Untersuchungsobjekt

In einem ersten Beitrag ¹⁾ zum größerräumigen Vergleich in der Wohnungsstatistik sind die Beträge von Bruttozugängen, Abgängen, Reinzugängen und Beständen in der gesamten Bundesrepublik, in Bayern und in München tabellarisch und graphisch nebeneinandergestellt und in ihrer Entwicklung seit den fünfziger Jahren fachlich erläutert worden. Als Maßzahlen dienten dabei Absolutwerte, d. h. die Ursprungsgrößen (auch) der Wohnungsstatistik. Im Mittelpunkt der Untersuchung stand die Entwicklung der vier genannten Indikatoren von der Angebotsseite des Wohnungsmarkts im Zeitablauf; dabei wurden mittelfristige Zyklen und längerfristige Abschnitte in den Verläufen der Maßgrößen zu erkennen gesucht. Aus Raum- und Zeitgründen konnten die verschiedenen Absolutzahlen nur am Rande untereinander verglichen werden; dies gilt etwa in bezug auf das die Bestandsausweitung bestimmende Verhältnis der Abgänge im Vergleich zu den Bruttozugängen oder auch das zum Bestand und umgekehrt, von der anderen Seite her gesehen, das der Reinzugänge in Relation zum Bruttowert oder zum Stock. Dabei wäre zu untersuchen, wieweit diese Maßgrößen im Lauf der Zeit und in verschiedenen Gebietskörperschaften voneinander abweichen und auch, wieweit es Übereinstimmungen in Stand und Entwicklung der Relativzahlen auf verschiedener Ebene gibt.

Ein Betrachten von Verhältnisbeträgen erscheint für eine vertiefte Erkenntnis der Zusammenhänge umso mehr erforderlich, als sich die Absolutwerte auf den drei Ebenen wegen der sehr stark verschiedenen Größe jeweils um etwa das Zehnfache in Relation zueinander unterscheiden; sie sind so kaum direkt miteinander vergleichbar oder auch nur in eine gemeinsame Graphik zur rein optischen Analyse zu bringen, besser aber indirekt, indem man sie durch Bilden von Verhältniszahlen in die gleiche Größenordnung bringt. So wäre es z. B. angesichts der Größenunterschiede der drei zum Vergleich herangezogenen Gebietskörperschaften schon eine Gleichbehandlung von stark Ungleichem, zu fragen, ob in München, in Bayern oder im gesamten Bundesgebiet mehr Wohnungen gebaut würden oder stünden und aus der Antwort dann etwa irgendwelche Schlüsse betreffs des relative Wirkens von Markt oder Politik auf diesen drei Ebenen zu ziehen. Anstelle der Vergleiche von Absolutgrößen lassen sich jedoch durchaus Relativzahlen nebeneinanderstellen, in denen die krass verschiedenen absoluten Größenverhältnisse durch das Arbeiten mit geeigneten Maßstäben herausfallen. Diese Indikatoren von Strömen und Beständen beim Wohnungsangebot werden im folgenden Kapitel kurz erläutert; sie sind nicht in einem Artikel allein wissenschaftlich zu untersuchen, aber der nächste wird schon schnell folgen.

2. Relativgrößen von Wohnungsbestand und Entwicklung

Weil Beträge zu verschiedenen anderen Beträgen in bezug gesetzt werden können und nicht nur zu einer Anzahl - ein Grundsatz, der schon aus dem Alltagsleben

¹⁾ Die absolute Entwicklung der Wohnungsbestände im Vergleich dreier bundesdeutscher Ebenen, in: Münchener Statistik, Heft 8/1993, S. 311 ff.

Wohnungsbestände 1986-1992 für Bayern und München in Übereinstimmung mit der korrigierten Bundesstatistik

Gebiet	Bayern		München	
	früherer Bestand	korrig. Bestand	früherer Bestand	korrig. Bestand
31.12.1986	4 8190 00	4 531 450	610 530	624 152
25.05.1987	4 568 001	4 568 001	626 688	626 688
31.12.1987	.	4 584 201	617 528	631 150
31.12.1988	.	4 635 957	638 163	638 163
31.12.1989	4 694 296	4 693 216	643 848	643 848
31.12.1990	4 752 471	4 751 755	650 108	650 108
31.12.1991	4 819 781	4 819 570	655 298	655 298
31.12.1992	4 899 239	4 899 028	660 736	660 736

bekannt sein sollte, nicht erst nach einem Fachstudium - besteht in der Realität eine Fülle von Verhältnis- oder Relationszahlen, die auf Malnehmen oder Teilen von einfachen Absolutzahlen, wie etwa Kilogramm Körpergewicht und Zentimeter Körpergröße, beruhen. Um etwas Übersicht zu gewinnen vor dem praktischen Vergleichen, seien in diesem Kapitel erst einmal verschiedene Relativgrößen geschildert und erläutert.

2.1 Quoten und Raten von Maßgrößen

Schon seit mindestens einem halben Jahrhundert werden im Volkswirtschaftlichen Rechnungswesen aus den Absolutzahlen von Strom- und Bestandsgrößen Anteile von bestimmten Bestandteilen einer Gesamtheit berechnet, zu einem Zeitpunkt oder in einem Zeitraum, oder auch die relativen Änderungen -, neben den absoluten zwischen zwei oder mehreren Zeiteinheiten, ermittelt. Hingewiesen sei hier einmal auf die Konsum- oder die Lohnquote, d. h. den Anteil des Verbrauchs oder der Arbeitseinkommen an der gesamten Produktion als Beispiele für Anteile an Stromgrößen und dann die Wachstumsrate des Sozialprodukts als oft diskutierte Rate der Änderung einer Maßzahl im Zeitablauf. In fachlich detaillierteren Untersuchungen werden schon seit langem die Anteile weiterer Untergrößen des Sozialprodukts berechnet wie z. B. das Verhältnis von Abgängen bzw. Abschreibungen zu Bruttoinvestitionen oder von Netto- zu Bruttoinvestitionen. Im ersten dieser beiden Fälle von Quotenberechnungen werden die mengen- bzw. wertmäßigen Minderungen, die bei einem Bestand in einem Zeitraum eintreten, auf die mengen- bzw. wertmäßigen Mehrungen an ihm während derselben Zeit bezogen. Auf diese Weise erhält man eine Maßzahl - und zwar eine Quote -, die angibt, welcher Anteil oder wieviel Prozent der Bruttozugänge nur dem Ausgleich von Mengenabgängen oder Wertverlusten dienen und nicht dem Bestandsaufbau; unter Umständen kann dieser Relativbetrag auch größer als Eins bzw. 100 Prozent sein und nicht nur verschiedene Werte unterhalb dieser Marke aufweisen, wenn nämlich die Zugänge zum Bestand kleiner als die Abgänge von ihm sind. Beim gesamtwirtschaftlichen Kapitalstock sind solche negativen Mengenänderungen nur beobachtet worden in der Weltwirtschaftskrise; in der Umwelt lassen sie sich jedoch öfter feststellen. Der zweite Fall eines Betrachtens beider Seiten von Änderungen eines Bestands ergibt sich, wenn man von den Bruttozugängen die Abgänge subtrahiert und den so resultierenden Betrag durch die erstgenannte Größe dividiert; in diesem Fall erhält man eine Relativzahl, die anzeigt, welcher Teil des Bruttozugangs nach Abgängen noch für einen Bestandsaufbau zur Verfügung steht. Logisch der Definition im ersten Fall entsprechend, kann dieser Betrag auch negativ sein, in Zeiten geringer Zugänge; meist

liegt er zwischen Null und Eins, wobei er die letztgenannte Zahl nicht überschreiten, sondern höchstens erreichen kann, nämlich dann, wenn keine Abgänge eingetreten sind. Zusammengenommen müssen Abgangs- und Nettozugangsquote immer gleich Eins bzw. 100 Prozent sein, weil die Bruttozugänge immer zum Ausgleich von Abgängen oder dem Bestandsaufbau dienen können. Je höher die Nettoquote im Raum- und Zeitvergleich ist, desto mehr Zugänge bleiben für die Bestandsvergrößerung übrig. Diese Vergleiche werden jeweils in den Kapiteln 3 - 5 für die drei zu betrachtenden Gebietskörperschaften erfolgen; für München allein wurden sie schon in einem früheren Artikel ²⁾ durchgeführt, die Jahre 1961-1991 umfassend.

Bezieht man die Stromgrößen eines Zeitraums nicht auf andere Ströme, sondern als Änderungswerte eines Bestandes auf dessen Ausgangsniveau (Jahresanfang), so ergeben sich nicht Quoten, sondern Raten. Diese Relativzahlen informieren über die Höhe der Änderungen im Verhältnis zum Anfangsstand, denn ein bestimmter absoluter Betrag besagt verschieden viel, je nachdem wie groß er im Vergleich zum Ausgangsvolumen ist. So mag eine gewisse Änderung bei schon hohem Bestand, als relativ unbeachtlich betrachtet werden, bei niedrigem aber als durchaus merklich. Aus dem Alltagsleben sind solche Beobachtungen weitbekannt; es gilt, sie aber auch fachlich anzuwenden und mit Fachverfahren zu vertiefen. Teilt man z. B. alle Fertigstellungen, d. h. die Bruttozugänge zum Bestand, durch dessen Betrag vom Jahresanfang, so ergibt sich die Fertigstellungsrate; dividiert man dagegen die Abgänge durch den Anfangsbestand, so erhält man die Abgangsrate und wenn man schließlich die Nettozugänge, d. h. den Unterschied zwischen Bruttozugängen und Abgängen, zum Vergleich heranzieht, folgt aus ihm die Wachstumsrate des Bestands bzw. die Schrumpfrate, bei negativem Nettobetrag. Diese letztgenannte Relativgröße wird jeweils im Folgeartikel für die verschiedenen Gebietskörperschaften zahlenmäßig und bildlich wiedergegeben und wirtschaftlich erläutert; die beiden erstgenannten bleiben einer Fachdarstellung vorbehalten wie auch manches andere.

Über solche fast schon aus dem täglichen Leben wenigstens der Bezeichnung nach bekannten Vergleichsrechnungen hinaus kann man auch in einer ersten Ausbaustufe der Wohnungsstatistik - über die reine Bekanntgabe von Zahlen hinaus - weiterführende Berechnungen anstellen; sie zählen inzwischen auch schon lange zum Standardwissen im Fach und erfordern - an den außerfachlichen Leser gerichtet - prinzipiell nicht mehr als Schulkenntnisse im Rechnen, nämlich Malnehmen und Teilen sowie Erweitern von Brüchen. Bei solchem Rechnen bezieht man Quoten und Raten aufeinander; man kann durch geeignetes Aufspalten der Relativzah-

²⁾ Abgänge vom Wohnungsbestand, in: Münchener Statistik, Heft 7/1992, S. 199 ff., bes. Tabelle 11.

len über das Zusammenspiel der Verhältnisbeträge im Raum- und Zeitvergleich weitere Erkenntnisse über deren Unterschiede wie die Übereinstimmungen gewinnen als wenn nur der eine oder der andere Relativbetrag isoliert verwendet würde. Wie schon beim Behandeln der absoluten Zahlen im Vorgängerartikel können die Relativbeträge der verschiedenen Maßzahlen für die verschiedenen räumlichen Ebenen nach deren Einzelbetrachtung untereinander verglichen werden.

2.2 Streuung und Ballung der Maßgröße „Fertigstellungen“ über den Untersuchungszeitraum

Nachdem die Zustände und Entwicklungen in den drei Untersuchungseinheiten anhand von Einzelwerten der Relativbeträge wiedergegeben, gegenübergestellt und mit aus dem Alltagsleben bekannten zahlenmäßigen und bildlichen Verfahren veranschaulicht und erläutert worden sind, lassen sich die zeitlichen Abläufe mit Fachwerkzeugen näher und genauer bearbeiten. In diesem Sinne sollen in den späteren Beiträgen die Zahlenreihen für die einzelnen Gebietskörperschaften näher auf die zeitliche Streuung und Ballung der verschiedenen Jahresbeträge hin untersucht werden. Die Berechnungen können zum einen mit der in dieser Zeitschrift schon mehrfach beschriebenen und auf wahl- wie wohnungsstatistische Gebiete angewendeten Methode der Varianzanalyse³⁾ erfolgen. Dieses Verfahren ist nicht nur zum Erfassen der räumlichen Streuung von Einzelbeträgen um den Mittelwert verwendbar, sondern ebenso für das der zeitlichen Streuung. Es läßt sich dann z.B. erkennen, ob die Schwankungen um den Mittelwert auf der einen oder der anderen Ebene stärker sind; dies gibt wieder Hinweise auf die Beständigkeit von Verläufen und die Regularität oder Irregularität von herausgegriffenen Einzeljahreswerten und auch auf die wirtschaftspolitische Regulier- oder Störbarkeit von Marktprozessen wie bei den Wohnungen oder im Wohnungsbau.

Bei der genannten Streuungsanalyse wird von einem Mittelwert ausgegangen, der über die Zeit konstant ist, so wie es bei festen Durchschnitten - im Gegensatz zu gleitenden - immer gilt. Man kann aus zeitlichen Verläufen mittels der schon von dem bekannten Mathematiker Gauß stammenden Methode der kleinsten Quadrate einen Trend, d.h. eine langfristige Entwicklungsrichtung, herausarbeiten, um dessen Zahlenwerte herum dann die kürzer- und mittelfristigen Beträge liegen, und anhand dessen sich dann Zyklen und kurzfristige Abweichungen genauer erkennen lassen als bei bloßem Beäugen des Ablaufs wie im ersten Artikel. Die betreffenden Berechnungen werden im Folgeartikel durchgeführt und erläutert; die spätere Behandlung des hier zuerst geschilderten Untersuchungsverfahrens hat einen so-

gleich geschilderten Grund im auf diese Weise zeitsparenden Arbeitsablauf. Die Rechenverfahren und -ergebnisse der Streuungsanalyse lassen sich, wie jedem Hörer und Leser der Fachstatistik bekannt, auch für das Ermitteln und Erörtern von Indexreihen verwenden und so wird dieses Unterthema erst im Zusammenhang mit und zwar vor dem Behandeln von Indexzahlen und -reihen für die drei Gebietskörperschaften bearbeitet.

Vor diesen Studien soll die Verteilung der Fertigstellungen in der Zeit mittels der in dieser Zeitschrift schon für räumliche Zusammenhänge⁴⁾ angewendeten Konzentrationsanalyse geklärt werden. Wenn sich ermitteln läßt, in welchem Ausmaß sich die Bruttozugänge zeitlich ballen oder ziemlich gleichverteilt sind über die Zeit, können die oft in Presseerklärungen gebrachten und pro und contra diskutierten Beträge dieses oder jenes Jahrs als mehr oder minder repräsentativ für ein mittel- oder längerfristiges Verstehen des Wohnungsbaus erkannt werden oder als irreguläre Sonderfälle. Verfahren der Konzentrationsanalyse sind die graphische Methode mittels der Lorenzkurve und das Berechnen eines Konzentrationsindex als Maßzahl. Hier sollen nicht Wertungen der Fertigstellungsbeträge abgegeben werden wie so oft, sondern fachlich Maßstäbe unabhängig von politischen Anordnungen über Aussagen angewendet werden.

2.3 Indexziffern und -reihen

Die Entwicklung von Maßgrößen im Zeitablauf läßt sich nicht nur anhand von einzelnen Jahresraten ihrer Änderungen verfolgen, wie den Wachstums- oder Schrumpfraten, sondern ebenso auch über den Verlauf ihres Gesamtniveaus. Die Änderungsraten bilden sogar nichts anderes als eine aus den Bewegungen eines Gesamtbetrags abgeleitete Maßgröße. Sie werden ermittelt durch Dividieren des absoluten Änderungsbetrags durch den Vorjahreswert und sind damit für den Vergleich von Jahr zu Jahr ein sehr brauchbares statistisches Werkzeug. Je länger allerdings die Zeiträume werden, die zu untersuchen sind, desto unübersichtlicher wird die Vielzahl von in Raum- und Zeitvergleich verschiedenen Jahreswerten und ein Schluß auf die Gesamtentwicklung ist aus ihnen praktisch kaum möglich. In solchen Fällen, wie auch hier, ist es erheller, den Verlauf des Niveaus anhand des Gesamt-, nicht des Änderungsbetrags, nachzuzeichnen und zwar zur leichteren räumlichen Vergleichbarkeit in Form von Indexziffern. Diese Kennzahlen lassen sich nicht nur, wie weit hin bekannt und schon in der Wirtschaftstagespresse

³⁾ Die Münchener Kommunalwahl vom 18. März 1990 in: Münchener Statistik, Heft 3/1990, S. 83 ff.; Das Wohnungsangebot in den Münchener Stadtbezirken - Ein Vergleich der Wohnungszählungsergebnisse von 1968 und 1987, ebenda, Heft 9/1990, S. 449 ff.; Der Münchener Wohnungsbestand 1968 und 1987 nach der früheren und der jetzigen Stadtbezirkseinteilung (I), ebenda, Heft 12/1992, S. 401 ff.

⁴⁾ Der Münchener Wohnungsbestand 1968 und 1987 nach der früheren und der jetzigen Stadtbezirkseinteilung (II), ebenda, Heft 3/1993, S. 107 ff.

verbreitet, für Preisgrößen berechnen, sondern ebenso auch für Mengengrößen, wie hier für Wohnungen. Mit diesen Verhältnisbeträgen wird ein Vergleich der Entwicklungen in den drei Gebietskörperschaften leichter als mit den absoluten Daten, weil dann die verschiedenen Größenordnungen bei räumlich sehr verschiedenen Gebieten aus der Betrachtung herausfallen und nur die jeweiligen Abläufe, das Auf und Ab seit dem Basisjahr, zu vergleichen sind. Im Ermitteln von Indexreihen ist es auch praktisch rechnerisch leichter, Trends, Abweichungen und Änderungen von diesen zu ermitteln und damit eine Antwort auf die schon im ersten Artikel gestellte Frage nach der Existenz eines einheitlichen längerfristigen Verlaufs oder von mehreren, aufeinanderfolgenden und verschiedenen solchen Etappen in der Entwicklung des bundesdeutschen Wohnungsbaus und auf kleinräumiger Ebene zu beantworten.

2.4 Anteile von Gebietskörperschaften an den Gesamtbeträgen

Man kann nicht nur, wie bisher geschildert, die Einzelbeträge, hier in Relativzahlen, verschiedener räumlicher Einheiten untersuchen und nebeneinanderstellen zum Vergleich, sondern auch die Anteile eines kleineren Bestandteils am Gesamtbetrag auf mittlerer Höhe, dann wieder deren Anteil auf höherer Ebene usw. Durch solche Berechnungen der Gewichtsanteile oder Quoten räumlichen Bezugs, die vom Bestimmen etwa der Nettoquoten verschiedener Maßgrößen auf einer Ebene zu unterscheiden sind, lassen sich direkt Aufschlüsse über Gewichtsverlagerungen zwischen Gebietskörperschaften im Zeitablauf gewinnen oder auch über andauernde Gewichtskonstanzen, etwa den Anteil Münchens am gesamten bayrischen Wohnungsbau oder den Anteil Bayerns am Wohnungsbestand der Bundesrepublik. Verhältnisse solcher Art werden in der öffentlichen Diskussion etwa über wirtschaftspolitische Fehler oder Taten immer wieder gebracht, in dieser oder jener Stoßrichtung, meist allerdings nur anhand von einzelnen Jahreszahlen oder höchstens von einigen zur Darstellung gefallenden Jahren. Hier sollen statt selektiver Jahresbeträge ungeklärter Repräsentativität Gesamtübersichten über die Entwicklung in der Bundesrepublik gebracht werden, damit keine Fehlschlüsse aufgrund eventuell untypischer Einzelzahlen eintreten, sich jeder Leser selbst einen Überblick verschaffen kann, dazu nicht weiterhin in 40 Jahrbüchern der verschiedenen Gebietskörperschaften nachschlagen muß wie bisher hier und dann erst die Relativbeträge berechnen kann. Im besonderen ist die Entwicklung der Quoten im Zeitablauf zu verfolgen, um zu sehen, wieweit sie sich nach oben oder nach unten ändern und ob Ausmaß und Richtung von Änderungen eventuell nicht gleich bleiben über die Zeit, sondern mit ihr variieren, etwa nach verschiedenen Unterperioden.

Nach der Wiedergabe der Einzelwerte wird eine fachliche Aussage darüber möglich, ob sich die Entwicklungen auf den drei Ebenen unterscheiden sowie wann und wie, damit auch, ob es zu Gewichtsverlagerungen zwischen den verschiedenen Gebietskörperschaften gekommen ist im Lauf der Zeit. Ein schon seit langem dazu angebotenes Verfahren bildet die statistische Entscheidungstheorie mit ihren Signifikanztests, die sich auch schon in den Kapiteln mit Indexreihen anwenden läßt. Auf diese Weise kann geklärt werden, ob sich Zustände und Entwicklungen in verschiedenen Untersuchungsobjekten signifikant voneinander unterscheiden, ob sie systematischer oder zufälliger Art sind. Mit solchen Aussagen lassen sich Gemeinplätze vermeiden, daß etwa ein bestimmter Betrag einmal hier, einmal dort höher ist und oberflächliche Verallgemeinerungen gut gefallender Einzelwerte.

3. Eine vollständige und übereinstimmende Zahlenreihe für die drei Ebenen

Wie Lesern aus dem Artikel über die absolute Entwicklung der Wohnungsbestände vielleicht noch erinnerlich ist, fehlten dort die Beträge für den bundesdeutschen Stock zum Jahresende 1987 und 1988 sowie für Ende 1992. Das Statistische Bundesamt war zu den beiden erstgenannten Terminen wohl infolge der Volkszählungsarbeiten nicht mehr zur Fortschiebung des Bestandes gekommen; infolgedessen und so ließen sich, bei durchaus ermittelten und schon erläuterten Fertigstellungsanzahlen, auch nicht die Beträge des Nettozugangs für Dritte errechnen und so die der Abgänge ebenfalls nicht. Im Sommer 1993, als der vorige Artikel geschrieben wurde, lagen auf Bundesebene auch noch nicht die Bestände zum Jahresende 1992 vor, so daß für das genannte Jahr der Reinzugang und ebenso die Abgänge nicht errechnet werden konnten, im Gegensatz zu den beiden anderen Ebenen. Die Lücken, die einen Zeit- und Raumvergleich erschwerten, können nun geschlossen werden, zuerst für die Bundesrepublik und dann, für einen übereinstimmenden Vergleich, auch für Bayern und München. Gerade noch während des Abfassens des jetzigen Artikels ist in der wohnungsstatistischen Reihe des Bundesamts (Fachserie 5: Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe 3: Bestand an Wohnungen 31. Dezember 1992, Stuttgart 1994) eine neue Zahlenfolge für die Bestände ab Ende 1986 erschienen, bereits unter Einschluß des nachmaligen Beitrittsgebietes. Falls nicht mit einer unvollständigen und in einem Fall auch einer überholten Reihe von Jahreszahlen gearbeitet werden soll, müssen die entsprechenden Beträge in Tabelle 1 des Vorgängerartikels für das - alte - Bundesgebiet ergänzt bzw. korrigiert werden (s. Tab. 1 des jetzigen Beitrags).

Fertigstellungen, Abgänge und Bestände von Wohnungen in der Bundesrepublik Deutschland

Tabelle 1

Jahr	Fertigstellungen	Abgänge	Reinzugang	Bestände ¹⁾
1949-1951	²⁾ 1 014 994	²⁾ 22 884	²⁾ 992 110	.
1950	²⁾ 310 839	²⁾ 7 091	²⁾ 303 748	³⁾ 10 082 467
1951	.	.	.	10 876 512
1952	461 421	7 889	453 532	11 351 323
1953	539 683	10 163	530 120	11 890 312
1954	589 927	10 794	579 133	12 459 450
1955	568 403	11 565	556 838	13 031 819
1956	591 082	13 020	578 062	13 630 952
1956	-	-	-	⁴⁾ 13 484 323
1957	559 641	14 842	544 799	⁵⁾ 14 505 955
1958	520 495	15 752	504 743	15 013 187
1959	588 704	18 226	570 478	15 584 185
1960	574 402	21 227	553 175	16 138 922
1961	-	-	-	⁶⁾ 16 406 700
1961	565 761	20 456	545 305	⁷⁾ 16 816 205
1962	573 375	31 570	541 805	17 358 010
1963	569 610	34 818	534 792	17 892 802
1964	623 847	40 449	583 398	18 476 093
1965	591 916	49 044	542 872	19 019 072
1966	604 799	46 206	558 593	19 573 831
1967	572 301	48 458	523 843	20 097 705
1968	-	-	-	⁸⁾ 19 657 500
1968	519 854	22 010	497 844	⁹⁾ 19 882 000
1969	499 696	27 623	472 073	20 355 000
1970	478 050	26 838	451 212	20 807 000
1971	554 987	32 987	522 000	21 329 000
1972	660 636	32 636	628 000	21 957 000
1973	714 226	33 226	681 000	22 638 000
1974	604 097	30 097	574 000	23 212 000
1975	436 829	27 829	409 000	23 621 000
1976	392 380	27 380	365 000	23 986 000
1977	409 012	26 012	383 000	24 369 000
1978	368 145	29 145	339 000	24 708 000
1979	357 751	25 751	332 000	25 040 000
1980	388 904	22 904	366 000	25 406 000
1981	365 491	23 491	342 000	25 748 000
1982	347 002	19 002	328 000	26 076 000
1983	340 594	17 594	323 000	26 399 000
1984	398 373	15 373	383 000	26 782 000
1985	312 053	13 053	299 000	27 081 000
1986	251 940	13 940	238 000	¹⁰⁾ 25 996 118
1987	217 343	29 601	187 742	¹¹⁾ 26 183 860
1987	-	-	-	26 279 500
1988	208 621	17 352	191 263	¹²⁾ 26 375 123
1989	238 617	15 471	223 146	26 598 269
1990	256 488	15 512	240 976	26 839 245
1991	314 508	14 636	299 872	27 139 117
1992	¹³⁾ 374 606	13 275	361 331	27 500 448

Quelle: Statistische Jahrbücher für die Bundesrepublik Deutschland und Statistische Jahrbücher Berlin.

1) In den fünfziger Jahren sehr kleine Abweichungen zwischen Reinzugang und Bestandsänderung, wohl durch Berechnungsdifferenzen und/oder Freigaben beschlagnahmter Wohnungen.- 2) Ohne Berlin-West.- 3) Volkszählung 13.09.1950. Mit Berlin-West, ohne Saarland (31.12.1950: 219 995 Wohnungen).- 4) Wohnungszählung 25.09.1956. Mit Berlin-West, ohne Saarland (31.12.1956: 276 912 Wohnungen).- 5) Fortschreibung auf Basis der Wohnungszählung vom 25.09.1956.- 6) Volkszählung 06.06.1961.- 7) Fortschreibung auf Basis der Volkszählung vom 06.06.1961.- 8) Wohnungszählung vom 25.10.1968.- 9) Fortschreibung auf Basis der Wohnungszählung vom 25.10.1968.- 10) Rückschreibung auf Basis der Volkszählung vom 25.05.1987.- 11) Volkszählung vom 25.05.1987.- 12) Fortschreibung auf Basis der Volkszählung vom 25.05.1987.- 13) Vorläufig.

Beim Betrachten der neuen Zeitreihe für den bundesdeutschen Wohnungsbestand zeigt sich, daß das Bundesamt nicht nur eine Fortschreibung auf der Basis der Wohnungszählungsergebnisse vom 25.05.1987 für die spätere Zeit vorgenommen hat, sondern auch eine Rückschreibung auf Zensusgrundlage zum Jahresende 1986. Ursache für diese rückwirkende Korrektur des Bestandes, für den vorher nur eine andere Angabe gemacht werden konnte, nämlich das Fortschreibungsergebnis auf Basis der schon lange zurückliegenden vorletzten Wohnungszählung vom 25.10.1968, dürfte die im Vorgängerartikel erneut berichtete und erläuterte hohe Abweichung zwischen Fortschreibungs- und Volkszählungsbeträgen des Stocks sein, nach fast zwei Jahrzehnten ohne Inventur. Die Unterschiede, die ermittelt wurden, sind aller Wahrscheinlichkeit nach nicht erst zwischen Jahresende 1986 und dem Volkszählungstermin eingetreten, sondern in der großen Masse schon vorher, so daß das letzte Fortschreibungsergebnis schon ganz erheblich überhöht war, im Vergleich zum erst später erfaßbaren Zensusergebnis. Mit der Korrektur bereits auch des Jahresendwerts von 1986 müssen sich die Abgangsquote wie auch die Wachstumsrate und weitere Relativzahlen des Jahres 1987, die auf dieser Absolutgröße beruhen, gegenüber älteren Berechnungen nach Fortschreibungsweise ändern und die entsprechenden Verhältniszahlen in den Tabellen des jetzigen Artikels sind schon auf Basis der volkszählungskorrigierten Beträge errechnet.

Inhaltlich erwähnenswert für die drei in der Bundesstatistik hinzugekommenen Jahre mit Abgänge- und Reinzugangszahlen ist, wie ein Blick in Tabelle 1 zeigt, der hohe Betrag für die Bestandsminderungen im Jahre 1987; er liegt etwa doppelt so hoch wie der Durchschnittswert im letzten Jahrzehnt, scheint allerdings ein einmaliger Fall zu sein, wie sich an den späteren Anzahlen erkennen läßt. Infolge der ungewöhnlich großen Niveaus der Abgänge 1987 erreichten die Nettozugänge sogar schon in diesem Jahr ihr absolutes Minimum für den gesamten Untersuchungszeitraum und nicht erst, wie die Fertigstellungen, im folgenden. Mit den wieder zunehmenden Bruttozugängen seit den späten achtziger Jahren zogen auch die Reinzugänge zum Bestand, bei auch absolut eher sinkender Abgägetendenz, wieder an und sogar logischerweise stärker als der Bruttobetrag.

Die Rückrechnung der Jahresendwerte für die Bundesrepublik bis Ende 1986 hat Konsequenzen auch für die Statistiken der beiden kleineren Gebietskörperschaften. Wenn inzwischen sogar die Wohnungsbestände für das Beitrittsgebiet ab Ende 1986 in den Beträgen für die gesamte Republik erfaßt sind - wobei aber in diesem Artikel nur der Umfang in der alten berücksichtigt werden -, gebietet es die Übereinstimmung von Zahlenreihen in der Basis, auch die Wohnungsanzahlen für Bayern und München schon für diesen Termin aus einer Rückschreibung des Volkszählungsergebnisses vom

25.05.1987 zu erfassen und die in den Folgejahren, ab Ende 1987, auch. Anderenfalls würden alle späteren Vergleiche auf verschiedenen Erfassungsgrundlagen beruhen und ihre Resultate wären dann deshalb insoweit verfälscht. Um nicht noch einmal die langen Tabellen aus den Vorgängerartikeln wegen ein paar nur einige Jahre betreffender Änderungen bringen zu müssen, werden in der schon auf S. 57 gebrachten kurzen Übersicht die Jahresendwerte des Wohnungsbestandes in Bayern und in München ab 1986 auf der Basis einer Rückschreibung der Volkszählungsergebnisse von 1987 wiedergegeben; Unterschiede zu den üblichen Beträgen dürfen also nicht verwundern, sondern sind logisch zu erklären.

Wenn die Wohnungsbestände übereinstimmend mit dem Vorgehen des Statistischen Bundesamtes für die bundesweiten Zahlen ausgewiesen werden, ergibt sich für Bayern folgerichtig eine Korrektur des vorher auf der Basis der vorletzten Wohnungszählung ermittelten Betrags von Ende 1986 und weiter ist es möglich, die bis dahin bestehende Lücke für die Jahre 1987 und 1988 zu schließen. Die, wie in der Bundesstatistik, starke Korrektur der Bestandszahlen durch die Volkszählung von 1987 nach unten wird dann schon entsprechend früher berücksichtigt. Die folgenden, sehr kleinen, Abweichungen zwischen den früher und den später korrigierten Bestandssummen beruhen auf der kürzlichen, kaum merklichen Berichtigung des Jahresendwerts von 1992 durch das Bundesamt sowie auf ebenfalls praktisch vernachlässigbaren Unterschieden in der Fortschreibung selbst zwischen Landes- und Bundesstatistik. Für München lagen bisher den Bestandsangaben bis Ende 1987 die Fortschreibungsergebnisse nach der Wohnungszählung von 1968 zugrunde; wenn sie nun auch schon ab 1986 auf das Niveau des Zensus von 1987 umgestellt werden, folgen aus der frühen Korrektur höhere Beträge bereits zu diesen beiden Jahresendterminen. Die Volkszählung hatte in München, wie erinnerlich, im Gegensatz zu der Abweichungsrichtung auf Bundes- wie Landesebene ein Mehr im Wohnungsbestand gegenüber dem Resultat der Fortschreibung auf fast 20 Jahre alter Basis ergeben. (Wie viele Wohnungen gib es in München? in: Münchener Statistik, Heft 3/1991, S. 63 ff.) Wie in dem genannten Artikel ausführlich untersucht, hatte sich für München ein Plus von etwa 13 000 Einheiten ermitteln lassen, im Gegensatz zu dem Minus von etwa 1,3 Millionen Wohnungen im gesamten Bundesgebiet und von etwa einer Viertelmillion in Bayern allein.

Nachdem für alle zum Vergleich herangezogenen Gebietskörperschaften eine einheitliche Grundlage ab Ende 1986 geschaffen worden ist, können die Bestands- und Stromgrößen in Absolutzahlen für die Jahre vorher wie für die nachher zum Bestimmen der in den folgenden Kapiteln und Artikeln zu untersuchenden Relativbe-

träge herangezogen werden. In den folgenden drei Kapiteln sollen die schon in der Einleitung begrifflich bestimmten Abgangs- und Nettoquoten des Wohnungsbaus bestimmt werden, um Aufschluß darüber zu gewinnen, welcher Teil der Fertigstellungen eines Jahres nur dem Ersatz von durch Abriß abgegangenen Einheiten dient und welcher der Bestandserweiterung. Das Unterthema wird hier, wie bereits in dem ersten Artikel über die Absolutzahlen von Fertigstellungen und Abgängen, von der größten hin zur kleinsten Gebietskörperschaft behandelt, um regionale oder örtliche Gemeinsamkeiten und Unterschiede im Vergleich zum Gestamtstaat im Verlauf der Analyse erkennen zu können.

4. Die Entwicklung in der Bundesrepublik

Zahlenmäßig werden die beiden Untersuchungsgrößen in Tabelle 2 berichtet und bildlich in Graphik 1 dargestellt; die Relativbeträge für die verschiedenen räumlichen Einheiten beruhen auf den Absolutwerten in den Tabellen 1 - 3 des ersten Artikels zum Thema und in anderer Form wurden deren Entwicklungen in den Graphiken 1, 5 und 8 für die Fertigstellungen sowie 2, 6 und 9 für die Abgänge zum Ausdruck gebracht. In der tabellarischen wie der graphischen Wiedergabe fällt sofort der kontinuierliche Anstieg der Abgangsquote von dem niedrigsten Wert im Anfangsjahr der Untersuchung, nämlich 1952, auf. Von Beträgen, die bis nach der Mitte der fünfziger Jahre um nur zwei Prozent lagen, kam es schon in den späten Fünfzigern zu einem deutlich höheren Niveau von 3 - 4 % und während der sechziger Jahre stiegen die Quoten bis auf ein Plateau um acht Prozent in den Jahren 1965 - 1967. In dieser Entwicklung wirkt sich gerade in den Relativzahlen, im Vergleich zu den während der genannten Zeit unverändert hohen Absolutbeträgen der Fertigstellungen, die starke Zunahme der Abgänge im Lauf der Jahre aus. Mathematisch ausgedrückt ist der Anstieg des Betrages auf den deutlich zunehmenden Zähler im Bruch zurückzuführen, kaum dagegen auf den fast gleichbleibenden Nenner. In diesen verschiedenartigen Entwicklungen drücken sich die bei unverändert hohen Fertigstellungsanzahlen langsam, aber sicher wachsenden Abrisse von Gebäuden aus, die vorher infolge der erst großen Wohnungsnot noch bewohnt wurden; auf die kommende Tatsache des Beseitigens wohnungsunwürdiger Häuser wurde schon in der zeitgenössischen statistischen Literatur von 1960 hingewiesen.

Als Zweites fällt in Tabelle 2 für die Bundesrepublik der Bruch der Entwicklung in den Verhältniszahlen im Jahre 1968 auf. Hier ist an die in Abschnitt 2.2.1 des ersten Artikels berichtete damalige Änderung der Defi-

inition von Zu- und Abgängen durch das Statistische Bundesamt zu erinnern; sie führte wegen des danach geltenden Nettoverfahrens zu systematischen Rückgängen der Beträge. Auf der Basis des neuen Ermittlungsverfahrens stiegen in den folgenden Jahren die Abgangsquoten in einer zyklischen Welle an und fielen dann bis 1973 wieder. Die Zunahme gegenüber dem Betrag von 1968 trat ein bei Rekordzahlen der Fertigstellungen; in dieser Phase ist also trotz steigenden Nenners im Bruch die Mehrung des Zählers, d. h. der absoluten Abgänge, so stark gewesen, daß er die verringert wirkende Steigerung des Wohnungsbaus mehr als ausglich. Hier wirken sich die damaligen Erneuerungsbestrebungen für den Bestand durch vollständigen Abriß und anschließenden Neubau aus. Bis in die frühen achtziger Jahre kam es dann zu einer, auch in der Graphik deutlich erkennbaren, Welle des Anstiegs in der Abgangsquote bis auf Beträge, die nahezu gleich den Spitzenwerten nach dem systematisch höhere Anzahlen liefernden früheren Bruttoverfahren waren. Die Entwicklung ist, bei deutlich sinkenden absoluten Abgängen während dieser Zeit, auf den noch stärkeren schnellen Rückgang der Fertigstellungsanzahlen zurückzuführen, der zu einer größeren Minderung des Nenners als des Zählers der Abgangsquote führte und damit zu einer Zunahme des Bruches.

Nach dem Jahre 1981 sank, wie Tabelle und Graphik zeigen, die Quote bis 1984 auf ihren Minimalwert - das Schlußjahr 1992 ausgenommen - bei dem seit 1968 geltenden Verfahren. Die zyklische Entwicklung der Verhältnisgröße nach unten, hat sich wegen, wie bekannt, in diesem Zeitraum noch einmal kürzerfristig zunehmenden Wohnungsbauanzahlen eingestellt, bei weiter zurückgehender Abgangeanzahl. Ab 1985 setzte eine neue zyklische Welle im Verlauf der Abgangsquote über die Zeit ein. Augenfällig ist hier verständlicherweise der Spitzenbetrag im Jahre 1987, der auf ein plötzliches und einmaliges Ansteigen der absoluten Anzahl von Abgängen gleichzeitig mit dem zweitniedrigsten Niveau an Fertigstellungen zurückzuführen ist. Wegen der Minimalbeträge im Wohnungsbau in den späten Achtzigern ist aber auch ohne die irregulär hohen Bestandsminderungen des Jahres 1987, bei sehr schnell wieder auf ein Plateau um etwa 15 000 Einheiten zurückgehenden Abrissen, bis 1990 noch eine Abgangsquote von über sechs Prozent zu verzeichnen gewesen. Der kräftige Anstieg der Fertigstellungen im bisherigen Verlauf der neunziger Jahre hat bei weiter sehr niedrigen Absolutbeträgen der Abgänge durch die Zunahme des Nenners ihre Quote auf den Minimalwert sinken lassen.

In der Tendenz der letzten Jahre, seit dem absoluten Tiefpunkt des Wohnungsbaus, drückt sich der Effekt des wieder eingekehrten Wohnungsmangels auf den von Nachfragegesichtspunkten her als noch erhaltungswürdig eingestuften Bestand aus, während sich in dem Sin-

Abgangs- und Reinzugangsquoten * in Prozent

Tabelle 2

Gebiet Jahr	Bundesrepublik		Bayern		München	
	Abgangsquote	Reinzugangsquote	Abgangsquote	Reinzugangsquote	Abgangsquote	Reinzugangsquote
1949 - 51	2,25	97,75	4,56	95,44	3,18	96,82
1950	2,28	97,72	.	.	1,83	98,17
1951	1,94	98,06
1952	1,71	98,29	1,17	98,83	1,05	98,95
1953	1,88	98,12	1,46	98,54	1,05	98,95
1954	1,83	98,17	1,19	98,81	0,41	99,59
1955	2,03	97,97	0,85	99,15	0,09	99,91
1956	2,20	97,80	0,38	99,62	0,02	99,98
1957	2,65	97,35	0,38	99,62	-	100
1958	3,03	96,97	0,48	99,52	0,02	99,98
1959	3,10	96,90	0,44	99,56	0,29	99,71
1960	3,70	96,30	0,40	99,60	0,16	99,84
1961	3,62	96,38	0,57	99,43	0,60	99,40
1962	5,51	94,49	1,12	98,88	0,39	99,61
1963	6,11	93,89	2,08	97,92	0,12	99,88
1964	6,48	93,52	2,39	97,61	0,05	99,95
1965	8,29	91,71	3,24	96,76	1,01	98,99
1966	7,64	92,36	4,00	96,00	7,50	92,50
1967	8,47	91,53	4,18	95,82	2,62	97,38
1968	4,23	95,77	2,32	97,68	1,71	98,29
1969	5,53	94,47	4,76	95,24	1,46	98,54
1970	5,61	94,39	4,26	95,74	1,21	98,79
1971	5,94	94,06	4,85	95,15	7,72	92,28
1972	4,94	95,06	3,38	96,62	3,61	96,39
1973	4,65	95,35	3,42	96,58	4,66	95,34
1974	4,98	95,02	3,38	96,62	4,81	95,19
1975	6,37	93,63	5,22	94,78	6,62	93,38
1976	6,98	93,02	4,98	95,02	13,34	86,66
1977	6,36	93,64	4,91	95,09	11,22	88,78
1978	7,92	92,08	6,21	93,79	30,71	69,29
1979	7,20	92,80	5,60	94,40	8,61	91,39
1980	5,89	94,11	5,76	94,24	5,19	94,81
1981	6,43	93,57	6,16	93,84	12,77	87,23
1982	5,48	94,52	4,52	95,48	5,19	94,81
1983	5,17	94,83	6,20	93,80	11,43	88,57
1984	3,86	96,14	4,53	95,47	5,78	94,22
1985	4,18	95,82	5,23	94,77	8,05	91,95
1986	5,53	94,47	5,66	94,34	4,13	95,87
1987	11,78	88,22	6,00	94,00	6,48	93,52
1988	8,32	91,68	6,37	93,63	7,48	92,52
1989	6,48	93,52	5,61	94,39	4,50	95,50
1990	6,05	93,95	5,40	94,60	2,08	97,92
1991	4,65	95,35	5,11	94,89	9,97	90,03
1992	3,54	96,46	5,38	95,62	12,99	87,01

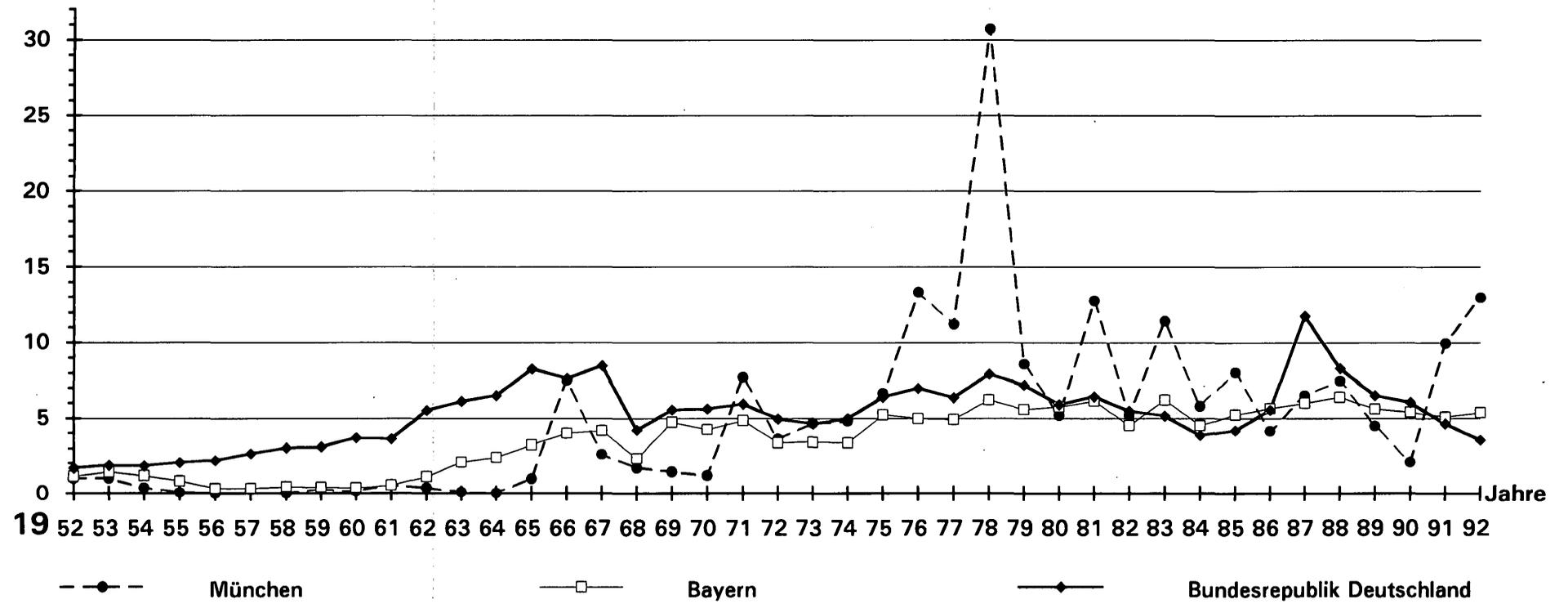
* Abgangsquote = Abgänge geteilt durch Fertigstellungen

Reinzugangsquote = Reinzugänge geteilt durch Fertigstellungen

Abgangsquoten in Prozent

Grafik 1

Quoten in Prozent



ken der Absolutbeträge und zeitweise auch der Quoten vorher das Umstellen der Bauherren von Totalsanierungen auf Entkernungen für modernisierungswürdige Altbestände auswirkte; diese umfassenden baulichen Änderungen bei erhalten bleibenden Außenmauern werden nicht als Abgänge erfaßt. Aufschlußreich für die Entwicklung der Bestandsstruktur in bezug auf die Qualität -Ausstattung - der Wohnungen wäre sicher auch ein eigenes Erfassen und fachliches Auswerten der weitgehenden Umbauten von bestehenden Gebäuden, getrennt von Neubauten ganzer Häuser wie Abrissen. Der Zusammenhang mit der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur stellt inzwischen Allgemeinwissen dar und wurde erst vor nicht langer Zeit in einem Sammelband von Fallstudien für die Bundesrepublik von soziologischer Seite behandelt ⁵⁾, aber eine zusammenfassende wohnungsstatistische Studie fehlt, gerade für München. In Graphik 1 läßt sich die Entwicklung der Abgangsquote klar erkennen. Einer Zeit von 15 Jahren, mit einem zuerst wenig, dann - nach 1960 - stärker, steigenden Anteil der Abgänge an den Fertigstellungen folgt, mit der Verfahrensänderung 1968, ein sichtbarer Rückgang der Quote und daraufhin wieder, auf der Grundlage der neuen Methode, ein in merklichen Zyklen ablaufender Anstieg in der späteren Zeit. Der ersten Welle von fünf Jahren Dauer (1968-1973) schließt sich ein deutlich feststellbarer Wellenberg im weiteren Verlauf der Siebziger an, mit dem Höhepunkt 1978, und einem unter leichten Schwankungen vor sich gehenden Ablaufen bis zum Jahre 1984. Nach dieser elfjährigen, d. h. längerfristigen, Phase kommen ein paar Jahre mit wieder etwas steigenden Abgangsquoten, denen der Abschwung des Wellenbergs folgt. Auf die absoluten Einflußfaktoren im Zähler und Nenner des Bruches, die die Entwicklung der Quote im Zeitablauf bestimmen, wurde in Heft 8/1993 ausführlich eingegangen; hier zeigt sich, daß die Größen nicht nur zu mittelfristigen Zyklen und längerfristigen Trends in den absoluten Beträgen und deren Abbildung führen, sondern ebenso zu solchen in den Relativgrößen. Daß die kürzer- und die längerfristigen Verläufe bei den Verhältniszahlen durch die Entwicklungen bei den Absolutbeträgen bestimmt werden, ist allgemein schon bei Grundkenntnissen in der Bruchrechnung bekannt und kommt hier im besonderen Fall zum Ausdruck. Beispiele für diese Wirkungen sind der Anstieg der Quote während der fünfziger und sechziger Jahre, durch die zunehmenden absoluten Abgänge bei ungefähr gleichbleibenden absoluten Zugängen, und der Rückgang des Relativbetrags in den frühen Siebzigern bei damals ausnahmsweis hohen Fertigstellungen. Mit dem Umstellen im Verhalten der Bauherren später - weitgehende Umbauten unter Bewahren der Fassade anstelle von Abrissen - ging trotz im Trend stark sinkender absoluter Zugänge die Abgangsquote zurück, mit der nicht zufälligen Ausnahme eines zeitweiligen Anstiegs nach den unteren Extremwerten der Fertigstellungen.

Die starke Zunahme des Wohnungsbaus in den letzten Jahren, die in der die Grundlage bildenden Tabelle noch nicht vollständig erfaßt werden konnten ⁶⁾, läßt erwarten, daß bei in etwa unverändertem Umbau- und Abrißverhalten die Abgangsquote bundesweit erheblich zurückgegangen sein muß, möglicherweise auf neue Minimalbeträge. Die Aussage hier für das Bundesgebiet ist wichtig, weil sich beim Betrachten der Münchener Zahlen in Kapitel 6 zeigen wird, daß in der Stadt diese Entwicklung sich nicht so eingestellt hat, was auch seine dort zu erläuternden Gründe hat.

5. Der Verlauf in Bayern

Die Beträge in Tabelle 2 lassen für den Freistaat erkennen, daß die Abgangsquote über ein Jahrzehnt lang nur sehr niedrig war im Vergleich zu den Werten für das gesamte Bundesgebiet und sogar auf praktisch vernachlässigenswerte Niveaus zurückging. Erst seit etwa 1963, nachdem - nach einer mündlichen Aussage aus dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung - methodische Änderungen durchgeführt worden waren, stieg der Relativbetrag kräftig an, in etwa symmetrisch zu der Entwicklung des Bundeswerts. Er folgte in der Richtung auch später dem Verlauf auf Bundesebene und wenn dies auch nicht auf gleicher Höhe gilt, so doch in etwa parallel; diese Übereinstimmung ist schon bemerkenswert, auch im zusammenfallenden zyklischen Auf und Ab der beiden Anteile. Der Unterschied im Niveau läßt sich leicht mit den, nach den früheren Jahren der Bundesrepublik, relativ höheren Fertigstellungen im Freistaat begründen, die zu einem auf Dauer größeren Nenner und damit einem kleinerem Betrag des Bruches in Bayern führten. Ab dem Jahre 1983 lag die bayerische Abgangsquote in den meisten Jahren über dem bundesdeutschen Vergleichswert, nachdem sie sich schon in den Jahren vorher stark an diesen angenähert hatte, im Gegensatz zu den früheren Jahrzehnten. Diese Verschiedenheit ist schon augenfällig, weil die Fertigstellungen in Bayern, wie im ersten Artikel näher erläutert, in der betreffenden Zeit vergleichsweise hoch waren in bezug auf die in der gesamten Bundesrepublik. Wenn trotz dieser Tatsache die bayrische Abgangsquote inzwischen über der bundesdeutschen liegt, kann dieses Verhältnis nur dadurch erklärt werden, daß die absoluten Abgänge hier verhältnismäßig noch höher lagen als im gleichen Teil des Untersuchungszeitraums im Gesamtstaat. Die Überlegung zeigt, daß es schon aus diesem jetzt zum Ausdruck kommenden Grund notwendig ist, die Relativbeträge

⁵⁾ Blasius, Jörg; Dangschat, J. S. (Hrsg.): Gentrification; Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete, Frankfurt a. Main - New York 1990.

⁶⁾ Für das Jahr 1993 rechnet die Bundesbauministerin mit der Fertigstellung von 460 000 Wohnungen und 1994 mit der von 500 000 Einheiten (Frankfurter Allgemeine Zeitung, Nr. 34, 10.02.1994, S. 12), für die Bundesrepublik in den Grenzen ab dem 03.10.1990.

von bestimmten Größen im Verhältnis der drei Ebenen zu berechnen, was später geschehen wird. Rechnerisch ableiten läßt sich das Annähern und Schneiden der beiden Kurven, sowie das spätere Überflügeln der einen durch die andere Linie im dann umgekehrten Verhältnis zueinander, aus dem stärkeren Anstieg der bayerischen Quote. Er führte zu ihrer Bewegung bis auf ein höheres Niveau als beim Bundeswert; in wirtschaftlicher Betrachtungsweise beruht dieser Verlauf auf der zunehmenden Modernisierung im Freistaat, die ältere Wohnungen als abrißwürdig und durch neue ersetzungsbedürftig erscheinen lassen konnte. Dieselbe Entwicklung wird sich noch ausgeprägter in der bayerischen Landeshauptstadt zeigen, worauf hier schon als weitere Stütze der These modernisierungsbedingter Anstiege in Absolutbetrag wie Quote hingewiesen sei.

6. Die Zeitreihe in München

Nach dem Untersuchen der Entwicklungen auf den beiden oberen föderalen Ebenen lassen sich die Verläufe in München leicht auf Übereinstimmungen und Unterschiede hin betrachten.

6.1 Die bisherigen Bewegungen der Maßzahlen

Sehr auffällig sind bei einem ersten Gesamtüberblick die extrem starken Ausschläge der Münchener Kurve in den Jahren ab 1965. Schon vorher können ebenfalls äußerste Werte festgestellt werden, und zwar die Minima im Vergleichsraum bildenden Beträge bis dahin, selbst nach dem ersten Anstieg der bayerischen Verhältniszahlen seit den frühen Sechzigern; es lassen sich also zwei deutlich verschiedene längerfristige Phasen erkennen. Der Unterschied der Abgangsquote in München von Null war, aufgrund der sehr niedrigen absoluten Anzahlen, fast eineinhalb Jahrzehnte lang praktisch vernachlässigenswert. Nach dieser ersten längerfristigen Phase kommt ganz plötzlich ein extremer Ausreißer, absolut mit 1 076 Abgangsfällen nach nur höchstens einigen Dutzend in den Jahren vorher, worauf schon im ersten Artikel zum Thema eingegangen wurde. Den sich unmittelbar anschließenden Jahren mit wieder sehr niedrigen Anteilen der erfaßten Abgänge an den Fertigstellungen, folgten erneut exorbitante Ausschläge nach oben, mit sich ebenso sicher einstellenden Rückgängen nach ihnen. Das allgemein höhere Niveau der Abgangsquote ab 1973, im Vergleich zu früheren Beträgen, leuchtet wegen des stärkeren Rückgangs der Fertigstellungen damals grade in München ein. Infolge der gegenläufigen Tendenzen bei den Ab- und Zugängen

ergab sich 1978 am Ort sogar ein auch nie entfernt nur im Raum- und Zeitvergleich erreichter Spitzenwert einer Abgangsquote von 30,71 Prozent; m. a. W. war zu dieser Zeit etwa ein Drittel der ohnehin sehr niedrigen Bruttozugänge zum Ausgleich von Bestandsminderungen erforderlich.

Nach dem genannten Extrembetrag ging die Verhältniszahl wieder zurück, blieb aber mit der Ausnahme von 1980 selbst in Jahren niedriger Werte über den Vergleichsquoten der beiden anderen Gebietskörperschaften und lag erst recht in den nun in viel kürzeren Abständen als früher eintretenden Spitzen weit über diesen. Ausschläge nach oben und unten folgten sich im letzten Dutzend Jahren in zwei- bis dreijähriger Periode, d. h. viel schneller als vorher, was auf beschleunigte Bearbeitungsmöglichkeiten für die Abgangsfälle hindeutet, infolge der seit den frühen Achtzigern verbesserten Personalausstattung in der Münchener Wohnungsstatistik. Die in den späten achtziger Jahren kurzzeitig wieder eintretenden Rückgänge der Abgangsquote auf Beträge unterhalb der Niveaus von Bund und Land besitzen offensichtlich nur vorübergehenden Charakter; vielmehr ist neuerdings wieder ein Verlauf der Münchener Kurve deutlich oberhalb der beiden anderen Linien festzustellen. Diesen Unterschied zeigt schon der starke Wiederanstieg im Jahre 1991, die weitere Zunahme 1992 mit einer Quote von fast genau 13 Prozent und auch der inzwischen für 1993 zu ergänzende Verhältnisbetrag von 11,08 % (804 Abgänge bei 7 257 Fertigstellungen). Seit 1991 gelten in München also Abgangsquotenwerte, die mehr als doppelt so hoch wie der langjährige Durchschnitt bei Bund und Land liegen und der dort auch in den letzten Jahren gegolten hat.

Der seit nun bald zwanzig Jahren fast immer, und zwar erheblich, die Quoten von Bund und Land übertreffende Münchener Abgängeanteil an den Fertigstellungen läßt auf dauernde Unterschiede in den Ergebnissen schließen. Aus diesen Differenzen kann man logisch auch auf Abweichungen in den Einflußfaktoren des Abrißverhaltens rückschließen, die zwischen den beiden großen Flächenländern einerseits und der (Millionen) Stadt andererseits bestehen müssen. Als bautechnische Erklärung ist hier an das seit Jahren in München mit eigenen Augen beobachtbare Abreißen von kleineren Häusern zu denken, das oft auch in der Presse berichtet und von Stadtbezirksgremien diskutiert wird anhand von Einzelfällen; diese älteren oder auch schon neueren Bauten werden schnell durch größere und, was die Ausstattung betrifft, zeitgemäßere Gebäude ersetzt. Wegen der langsam aber sicher erschöpften Flächenreserven für die Bebauung der Großstadt besteht zunehmend die einzige Ausdehnungsmöglichkeit für den Wohnungsbestand in der Höhe. Weil die Flächenknappheit in großen Ländern noch längst nicht so ausgeprägt ist wie in schon eng bebauten Städten hat sich dort diese Verhaltensweise der Bauherren noch nicht so verbreitet wie hier. In

logischer Weiterführung dieses Gedankens kann man die Folgen einer weiteren Verknappung für die Abgangsquote ableiten.

6.2 Zukünftige Anpassungspfade der Quote

Mit dem absehbaren Fortsetzen des Rückgangs im Flächenspielraum in München 7 läßt sich ein weiteres Ansteigen der Abgangsquote gerade in der ‚Stadt erwarten. Der Effekt einer dann noch möglichen Stadterweiterung in die Höhe auf das Verhältnis von Abgängen und Fertigstellungen kann anhand eines Zahlenbeispiels leicht illustriert werden. Wenn etwa Einfamilienhäuser durch Dreifamiliengebäude ersetzt werden oder auch durch sog. Dreispänner in Stadtrandlagen mit genügender Grundstücksfläche, muß sich im Beispielfall die Abgangsquote auf $33\frac{1}{3}$ Prozent belaufen und je mehr sich dieses Verhalten durchsetzt, desto mehr muß es die Verhältnisgröße für die ganze Stadt in die Höhe treiben. Bei bekannten Beträgen und Entwicklungen der Abgänge wie der Bruttozugänge ist es schon mit Anfangskenntnissen der Integralrechnung leicht möglich, die Grenzwerte der Abgangsquoten und die Anpassungspfade in ihrer Entwicklung vom gegenwärtigen Ausmaß bis zur Endgröße allgemein wie auch für bestimmte Sonderfälle zu bestimmen. In der Wachstumstheorie wurden solche asymptotischen Prozesse schon vor drei Jahrzehnten für analytisch ebenso zu behandelnde gesamtwirtschaftliche Größen untersucht (s. den Folgeartikel). Die Schwierigkeiten liegen, wie so oft im Verwaltungszustand, nicht in der Algebra, sondern im Ermitteln und Verbreiten der Ausgangsbeträge in der Realität. Auf die Sachlage in München sei im Sinne einer Fallstudie und exemplarischen Lernens an ihr im folgenden eingegangen.

In der erst kurz zurückliegenden, in Fußnote 7) erwähnten Übersicht für das Bundesbauministerium wird auch auf die Baulandreserven in München eingegangen; sie belaufen sich nach nicht im Detail erläuterten Angaben auf mehr als 70 000 mögliche Wohneinheiten (35 000 bis 40 000 durch neues Baurecht, 21 000 durch Lückenbebauung und 15 000 durch Dachgeschoßausbau). Dieser Betrag ist einem Wohnungsbestand von 667 189 Einheiten Ende 1993 gegenüberzustellen; die potentielle Reserve umfaßt also etwa 10-11 Prozent des derzeitigen Stocks und dürfte bei Fortsetzen des jetzigen Bestandswachstums von knapp einem Prozent noch etwa für zehn Jahre ausreichen, falls sie realisiert wird. Es ist allerdings zur Würdigung solcher Angaben darauf hinzuweisen, daß nach der Schätzung im geltenden Stadtentwicklungsplan (STEPL) von 1983 die Flächenreserven Münchens nur noch für zehn Jahre ausreichen würden 8), d. h. inzwischen schon verbaut sein müßten; offensichtlich sind solche Ansätze mit einem gewissen, für die Realität nicht unbeachtlichen, Unsicherheitsfaktor behaftet.

Wenn die Flächenreserven in München erschöpft sein werden und ohne größeren Auf- und Ausbau auf einem Grundstück nur noch abgehende Wohnungen durch einen gleich großen Neubau auf derselben Stelle ersetzt und nicht auch ergänzt werden können, muß sich die Abgangsquote sogar auf Eins erhöhen; der Bestand kann dann m. a. W. nicht mehr steigen, was definitionslogisch zwingend folgt. Schließen sich wegen wirtschaftlich attraktiverer Verwendungen Bauten anderen Zwecks als Wohnungen in der Nutzungsfolge an, so wird die Abgangsquote sogar über Eins steigen, weil dann nicht alle abgehenden Wohnungen ersetzt werden. Dieser Fall ist etwa im Stadtbezirk Altstadt schon erfüllt gewesen, also in kleinereräumiger Betrachtung nicht mehr Zukunft, sondern Gegenwart und jüngere Vergangenheit; eine Behandlung des Themas in für die Stadtgestalt wichtiger disaggregierter Betrachtung muß aber einem späteren Artikel vorbehalten bleiben.

Die Beziehungen zwischen Abgängen, Ersätzen (Reinvestitionen) und Bruttozugängen (Bruttoinvestitionen) sowie Netto- oder Reinzugängen (Nettoinvestitionen) sowie den hier interessierenden veränderlichen Verhältniszahlen dieser Absolutgrößen lassen sich anstelle von Zahlenbeispielen auch allgemein mit genauen algebraischen Gleichungen bestimmen; dieser Sachverhalt ist Fachkollegen nichts Neues, sondern bekannt seit der Diskussion über den Lohmann-Ruchti-Effekt 9) für den Fall einer langfristig stationären, d. h. unveränderten Wirtschaft bzw. den Domar-Eisner-Effekt 10) für den Fall einer langfristig evolutorischen, d. h. sich in der einen oder anderen Richtung entwickelnden Wirtschaft. Detailliert ging der Verfasser dieses Artikels in seiner Dissertation 11) auf die genannten Zusammenhänge ein und die dort abgeleiteten Beziehungen wie auch weitere Ergebnisse ließen sich leicht mit diesen oder jenen Zahlenbeispielen etwa für München konkretisieren. Auf der Ebene von Zahlenbeispielen und ähnlichen verbalen Überlegungen wurde der Kapazitätserweiterungseffekt von Abschreibungen wie das ihm zugrundeliegende Verhältnis von Abgängen, Brutto- und Nettozugängen schon vor über einem Jahrhundert von zwei durch weiter gefaßte Themen bekanntgewordenen Forschern untersucht 12). Die Priorität von Marx und Engels ist schon vor langem von sowjetischen Ökonomen erkannt worden, worauf von Domar hingewiesen wurde und

7) Brandt, D.; Ermann, H.; Heller, G.: Baulandbericht III, Expertise über die Landeshauptstadt München, Arbeitsbericht zur Stadtentwicklungsplanung Nr. 29, München 1993, bes. Abschnitt 3.1.2.

8) Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Landeshauptstadt München: Materialien zum Stadtentwicklungsplan 1983, München 1983, bes. Kap. III.2

9) Ruchti, H.: Die Bedeutung der Abschreibung für den Betrieb, Berlin 1942; Lohmann, M.: Abschreibungen, was sie sind und was sie nicht sind, in: Die Wirtschaftsprüfung, Bd. 2 (1949), S. 353 ff.

10) Domar, E. D.: Depreciation, Replacement and Growth, in: Economic Journal, Vol. 63 (1953), S. 1 ff.; Eisner, R.: Depreciation Allowances, Replacement Requirements and Growth, in: American Economic Review, Vol. 42 (1952), S. 820 ff.

11) Kreiling, H.-W.: Abschreibungsregelungen als Instrument der Wachstumspolitik, Diss. Gießen 1975, bes. Kap. 3.

12) Marx, K.: Das Kapital, II. Band, in: Marx-Engels-Werke, Bd. 24, Berlin 1973, bes. S. 446 ff.; Derselbe: Theorien über den Mehrwert, 2. Teil, Berlin 1959, S. 476 f.; Marx-Engels-Werke, Bd. 31, Berlin 1965, bes. S. 326 ff. (Schriftwechsel zwischen Marx und Engels über das Spezialthema).

bald darauf im Rahmen der bundesdeutschen Diskussion des später auch als „Marx-Engels-Effekt“ (R. Buchner) bezeichneten Zusammenhangs von K. Hax. Der Anteil der Abgänge an den Bruttozugängen hängt nach diesen Berechnungen positiv ab von der Wachstumsrate des Bestandes und negativ von der Lebensdauer seiner Bestandteile; je höher die Zuwächse und je älter die Einzelteile werden können, desto geringer ist die Abgangsquote. In wirtschaftlicher Betrachtung leuchtet dieses algebraische Ergebnis leicht ein, denn bei stärkerem Bestandswachstum sind relativ mehr neue, noch nicht abgehende Einheiten vorhanden und umgekehrt bei schwächerem verhältnismäßig viel alte ausscheidende. Die Lebensdauer muß ebenfalls negativ auf die Abgangsquote wirken, denn je langlebiger ein Objekt ist, ein desto geringerer Anteil eines einzelnen Jahrgangs und damit auch des Gesamtbestandes muß je Jahr ausfallen wegen Erreichens der Altersgrenze. Die Zusammenhänge dieser allgemeinen Ergebnisse mit der besonderen Entwicklung in München im Zeitablauf und im Raumvergleich sind leicht ableitbar und werden im nächsten Artikel beim Untersuchen der Wachstumsrate wieder angesprochen. Je schneller der Bestand in einem Gebiet und in einer Zeit wächst, desto geringer muß in ihm die Abgangsquote sein, mit anderen Zeiten und Räumen verglichen, und je länger die Lebensdauer ist - und sei dies durch das Beibehalten von Außenmauern anstelle früheren vollständigen Abrisses -, desto niedriger ebenfalls. Das Ansteigen der Abgangsquote - bei gegebenem Verfahren - auf allen Ebenen im Lauf der Zeit kann wegen der im Zeitvergleich deutlich gesunkenen Wachstumsraten des Bestandes keinesfalls verwundern, sondern war so zu erwarten.

Wegen des populärwissenschaftlichen Charakters der Zeitschrift „Münchener Statistik“ können schon die erwähnten praktischen Anwendungen relativ einfacher theoretischer Modelle hier nicht näher und genauer erfolgen. An dieser Stelle soll „nur“ auf die praktischen Schwierigkeiten und Unmöglichkeiten beim Ermitteln konkreter Beträge hingewiesen werden, die auf absehbare Zeit ein klareres städteplanerisches und wohnungstatistisches Beantworten der für die weitere bauliche und Bevölkerungsentwicklung mitentscheidenden Fragen der Abgänge, Zugänge und auch der Abschreibungen verhindern. Von den hier nicht weiter zu behandelnden Erfassungsschwierigkeiten¹³⁾ der Abgänge durch die Baubehörden abgesehen sei in diesem Artikel, weil nun belegbar, nur auf die Zahlenunterschiede hingewiesen, die zwischen Verwaltungsstellen schon in der scheinbar einfachsten Phase des Tun und Lassens, nämlich dem Erkennen der Realität, bestehen. So wird in dem erwähnten Baulandbericht durchaus kurz (vier Zeilen) auf die vom Autor dieses Artikels aus wohnungstatistischer Sicht bereits mehrfach betrachteten Zu- und Abgänge auf Umbauten bzw. Abrissen eingegangen. Die beiden Größen werden - ohne Jahresangabe - mit

140 bzw. 840 Einheiten im Jahr beziffert; eine Quelle oder ein Hinweis auf das Vorgehen, aus dem solche Angaben resultieren, wird nicht angegeben. Die genannten Beträge sind aus den amtlichen Ermittlungen des Statistischen Amtes, aufgrund von Einzelfallbescheiden aus dem städtischen Planungsreferat selbst, nicht nachzuvollziehen¹⁴⁾ dies zeigen die im mehrjährigen Durchschnitt - wegen der Irregularitäten bei dieser Größe - niedrigeren Anzahlen der Abgänge durch Abrisse und die, soweit wieder gesondert ausgewiesen, um ein Mehrfaches höheren Werte bei dem Bestandszuwachs durch An-, Um- und Ausbauten. Die Unstimmigkeiten in städtischen Veröffentlichungen zur selben Zeit, gerade bei einem Thema, das in der jüngeren Vergangenheit, gegenwärtig und zukünftig für die Möglichkeiten der Stadtentwicklung so wichtig ist, sind hier zu verzeichnen als ein Stück Realität, aber nicht zu bewerten. Eine Information über die Sachlage wäre von Seiten des Amtes auch über zahlreiche andere, hier nicht zu berichtende Sachverhalte möglich gewesen; es fand aber keinerlei Kommunikation oder gar Kooperation statt und so mußte die Datenlage für den Baulandbericht unbefriedigend bleiben.

Die hinter den baustatistischen Beträgen stehenden Entwicklungen stoßen, von der Perspektive der Betroffenen wie üblich ganz abgesehen, jedenfalls gerade außerhalb der Verwaltung auf fachliches Interesse, wie die Reaktionen auf den letzten Artikel in dieser Zeitschrift über das Gebiet zeigen. Ein Verringern oder gar Beseitigen der bestehenden Unterschiede in den absoluten Größen ist bei der derzeitigen und der absehbaren personellen und technischen Ausstattung der Münchener Wohnungsstatistik ganz außerhalb der Realität, weil beides eine Einzelfallanalyse umfassender baulicher Änderungen voraussetzen würde. Erst recht muß es, wie schon im erwähnten Arbeitsbericht für das Bundesbauministerium ausgeführt, ein Geheimnis bleiben, welche Möglichkeiten zukünftiger Bebauung sich aufgrund der gesamten Umbau- wie Abrißbeträge in München bieten. Diese Unkenntnis besteht wohlgerne nicht bei einem peripheren Thema von Sadtzustand und -entwicklung, sondern auf einem Schlüsselgebiet für die schon abgelaufene, weiter sich vollziehende und kommende bauliche wirtschaftliche und soziale Änderung Münchens. Die sozialen Aspekte der Entwicklung sind inzwischen unter dem Begriff der „gentrification“, d. h. der Veredelung der Einwohnerschaft, auch in einem Sammelband¹⁵⁾ behandelt. In ihm konnte jedoch, aufgrund des Datenmangels über die bauliche Komponente der wechselseitigen Entwicklung von Wohnungseigenschaften und Bewohnerstruktur, für München kaum Erhellendes

¹³⁾ Einige der praktischen Schwierigkeiten wurden in einem ersten Bericht über die Abgänge anhand allein von Münchener Zahlen berichtet (Abgänge vom Wohnungsbestand, in: Münchener Statistik, Heft 7/1992, S. 199 ff.).

¹⁴⁾ Statistisches Jahrbuch der Landeshauptstadt München 1993, bes. Tabelle 520 und auch die demnächst erscheinende Fortsetzung mit den Zahlen von 1993 im Jahrbuch für 1994.

¹⁵⁾ Blasius, J.; Dangschat, J. S. (Hrsg.): Gentrification ..., a. a. O.

beigetragen werden; diese Unkenntnis wird wegen der fehlenden personellen und sachlichen Ausstattung der Wohnungsstatistik gerade in der im Brennpunkt der Abläufe und des Interesses stehenden Stadt auch so bleiben. In einer Grundsatzplanung für die Gewichtung von Schwerpunkten der Stadtentwicklung in München wurde soeben angekündigt, daß ein EDV-Kataster zum Erfassen des Erhaltungszustands der etwa 90 000 Straßenbäume in der Stadt erstellt wird ¹⁶⁾; von einem EDV-gestützten Erfassen des Erhaltungszustands der etwa 670 000 Wohnungen in der Stadt und baulicher Änderungen in ihnen verlautete nichts.

Wenn sich schon die Spielräume und Beschränkungen für die Zukunft in der Stadt durch diese Zustände und Entwicklungen nicht erkennen lassen, sollte man wenigstens, um bisherige Vergleichsfälle feststellen zu können, die jetzigen und die früheren Quoten und deren Änderungen neben den Absolutgrößen in den Stadtvergleich einbeziehen. Die genannten Absolut- und Relativzahlen in anderen, oft zur Gegenüberstellung mit verhältnismäßig kurzfristigen Entwicklungen in München herangezogenen Städten, im besonderen die Abgänge und die sehr häufigen Umbauten, sollten wiedergegeben und fachlich ausgewertet werden und nicht nur, wie seit langem fachlich üblich und schon Stoff für bunte Graphiken in der Tagespresse ¹⁷⁾ - aufgrund unerwähnt bleibender Unterlagen des Statistischen Amtes -, die Fertigstellungen in Absolutzahlen.

Die Überlegungen im letzten Abschnitt (6.2) zur Abgangsquote in der Zukunft waren so detailliert zu bringen, weil, wie auch ohne Fachstudium zu erkennen ist, vom Verhältnis zwischen Abgängen und Zugängen bzw. von den Relativzahlen dieser beiden absoluten Größen die bisherige Entwicklung des Bestandes und deren weiterer Verlauf bestimmt wird, d. h. in Ziffern die Wachstums- oder auch die Schrumpfrate oder der Stagnationszustand mit einer Änderungsrate von Null. Wie sich im folgenden Artikel zeigen wird, werden die soeben erörterten Zusammenhänge für das Ver-

ständnis der Bewegungen im Bestand aufschlußreich sein. Ein solches Erleichtern des Verstehens für den nicht tagtäglich mit Wohnungsstatistik oder Volkswirtschaftslehre überhaupt befaßten Leser ist umso erforderlich, als schon die bisherigen Verläufe der Wachstumsraten auf den drei Ebenen sich im Verhältnis zueinander nicht erläutern lassen, wenn nicht zu Fachverfahren der Unterscheidung (Signifikanz- und Korrelationsanalyse) gegriffen wird. Oberflächliches Betrachten von Graphiken wie bisher, das bei der Abgangsquote für die Vergangenheit genügen konnte, um zu erkennen, ob die Kurve für diese oder jene Gebietskörperschaft höher lag in der Vergangenheit, reicht bei öfter wechselnden Entwicklungen nicht mehr aus.

7. Zusammenfassung und Ausblick

In diesem Artikel wurde ein Überblick über verschiedene Verhältniszahlen in der Wohnungsstatistik gegeben, die für ein auch nur etwas vertieftes Verständnis der Zustände und Entwicklungen auf einem oft beredeten Gebiet des Wirtschafts- und Soziallebens erforderlich sind. Die meist nur im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit gebrachten Absolutbeträge auf ausgewählten Teilgebieten können Verhältnisse nicht zum Ausdruck bringen, sei dies im Raum- oder im Zeitvergleich. Weil eine Anzahl von fachlich nicht oberflächlich zu behandelnden Themen zu bearbeiten ist, kann die Realisierung nur Stück für Stück erfolgen; fraglich ist, ob sie dienstlich überhaupt möglich ist angesichts weithin fehlender sachlicher und personeller Voraussetzungen, aber die Gedanken sind frei.

Dipl.-Ökonom Dr. Hans-Walter Kreiling

¹⁶⁾ Süddeutsche Zeitung Nr. 46 vom 25.02.1994, S. 45.

¹⁷⁾ Süddeutsche Zeitung Nr. 51 vom 03.03.1994, S. 51.