

## Zu Entstehung und Leistungen der Münchener kommunalen Wohnungsbaugesellschaften 1)

Anlässlich der Veröffentlichung von Ergebnissen der Wohnungszählung von 1890 war in den Mitteilungen des Münchner Statistischen Amtes zu lesen: "Ein Mangel an Wohnungen besteht nicht, weder an kleinen noch an großen. Gleichwohl drängt sich ein Teil der Bevölkerung in entschieden zu dichtem Maße auf kleine Wohnungen zusammen, wobei die gemeinsame Benützung einer Wohnung durch zwei Haushalte oder durch einen Haushalt im engeren Sinne und einen oder mehrere Aftermieter (heute: Untermieter) in höherem Grade Anwendung findet, als es im Interesse der Gesundheit, Behaglichkeit und Sittlichkeit zulässig erscheint, Mißstände, die zum großen Teile auf den hohen Mietpreisen begründet, leider aber in allen großen Städten zutage treten." Erstmals wurde damit amtlicherseits überhaupt eine Wohnungsnot in München erkannt. Das Problem war demnach der Mangel an noch bezahlbaren, gesunden Wohnungen für die weniger begüterte Bevölkerung, also vor allem ein soziales Problem.

Bei der Zählung des Städtischen Statistischen Amtes am 7. November 1909 wurden zwar 1 812 leerstehende Wohnungen in München bei einem Bestand von mindestens 140 500 Wohnungen ermittelt. Bei näherem Hinsehen blieben für den Wohnungsmarkt am Zähltag tatsächlich aber nur noch 838 leere Wohnungen übrig; aber auch diese Wohnungen waren für die zahlreichen Wohnungssuchenden durchwegs nicht erschwinglich. Im Jahre 1910 gab es in München dann erstmals deutlich mehr Haushaltungen als Wohnungen vorhanden waren. 142 739 Haushaltungen standen nur 141 964 Wohnungen in 16.302 Anwesen zur Verfügung. Resümierend stellte das Statistische Amt der Stadt München im Heft 1 des Jahrgangs 1910 die "unumstößliche Tatsache" fest, "daß wir es in München mit einem außerordentlichen Wohnungsmangel zu tun haben". Da auch die folgenden Jahre keine Verbesserung der Situation brachten, im Gegenteil Angebot und Nachfrage vor allem bei den erschwinglichen Wohnungen für die sozial Schwächeren in krasses Mißverhältnis gerieten, setzte sich schon vor Beginn des ersten Weltkrieges immer mehr die Auffassung durch, daß in erster Linie die Gemeinden auf dem Gebiet der Wohnungsfürsorge, gefordert sind. Aber erst eine Ministerialentschließung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10. September 1916 empfiehlt gezielte staatliche und städtische Abhilfemaßnahmen. In München schlug der damalige Leiter des Münchner Wohnungs- und Siedlungsreferates, Rechtsrat Matthias Mayr, in einer Vorlage vom 25. Oktober 1917 der Wohnungskommission des Gemeindegremiums (= Stadtrat) eine Reihe von Maßnahmen für den Bau dringend benötigter, möglichst billiger Kleinwohnungen und Kleinhäuser vor. Als Vollzugsorgane waren gemeinnützige Bauvereinigungen vorgesehen. Konkret empfahl er die Gründung einer gemeinnützigen "Stadt-siedlungsgesellschaft" in der Rechtsform einer GmbH. Dies geschah dann am 6. Mai 1918. Es war die Geburtsstunde der "Gemeinnützigen Wohnstätten-gesellschaft München m.b.H" oder kurz GWG.

Der Aufgabenbereich der GWG bestand in Bauberatung, Baubetreuung und Förderung fremder Bautätigkeit. Im Rahmen dieser Aufgaben förderte die GWG in den fünf Jahren seit ihrer Gründung bis 1923 - trotz Inflation und Baustoffmangel - die Errichtung von 352 Häusern mit insgesamt 1 734 Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereine. Die Währungsreform zum 1. Januar 1924 war schließlich vorerst das Ende der GWG. Sie war pleite - ihr Gesellschaftskapital war auf einen Bruchteil zusammengeschrumpft.

Dem Gründungsdatum nach war die HEIMAG MÜNCHEN (Gemeinnützige Heimstätten Aktiengesellschaft) die zweite kommunale, gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft in München. Sie ging aus der Gemeinnützigen Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten, der GAGFAH, hervor, einer Einrichtung verschiedener Angestelltenverbände und der damaligen Reichsversicherungsanstalt. Die GWG beteiligte sich mit einer Einlage von 100 000,- Mark an der am 28. Februar 1919 neugegründeten HEIMAG. Im Jahre 1938 wurden diese Anteile von der Stadt München übernommen. Heute sind die Landeshauptstadt München und die GAGFAH paritätisch Allein-Aktionäre. Der Auftrag der HEIMAG MÜNCHEN war die Beschaffung „gesunder“ Wohnungen zu billigen Preisen für Minderbemittelte, speziell hier aber aus dem Kreis der Versicherten in der Angestelltenversicherung. Bereits im ersten Jahr nach der Gründung entsteht mit 127 Eigenheimen eine der ersten größeren Siedlungen eines gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmens in München. Als die Bautätigkeit der Heimag im Jahre 1940 wegen der Kriegseinwirkungen eingestellt wurde, konnte sie auf eine beachtliche Leistung zurückblicken. 471 Familieneigenheime und 1 043 Mietwohnungen mit gehobener Ausstattung sowie 4 Läden und 36 Garagen waren bis dahin geschaffen.

1928 wurde die dritte kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die GEWOFAG (Gemeinnützige Wohnungsfürsorge Aktiengesellschaft), gegründet. In diesem Jahr waren 20 000 Wohnungssuchende beim Münchner Wohnungsamt registriert. Bis zum Jahr 1931 konnte diese Gesellschaft knapp 5 500 Wohnungen und die für Großsiedlungen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, wie Läden, Gaststätten und eine kleine Anzahl von Garagen fertigstellen und bis 1942, als der Wohnungsbau in München dann infolge der Kriegsergebnisse eingestellt wurde, entstanden weitere 3 220 Wohnungen mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen. Der GEWOFAG-Wohnungsbestand betrug zu diesem Zeitpunkt 8 705 Wohnungen, vorwiegend 2- und 3 Zimmer-Wohnungen, davon 1 244 sogenannte Volkswohnungen, 175 Läden, 12 Gaststätten, 23 Ateliers und 105 Garagen.

1935 wurde die GWG durch die Nationalsozialisten wiederbelebt. Ihr Name wurde nunmehr in "Gemeinnützige Wohnstätten- und Siedlungsgesellschaft m.b.H." geändert. Neben ihren schon bisherigen satzungsmäßigen Aufgaben sollte sie sich nun aktiv am Wohnungsbau beteiligen und billige Kleinwohnungen und Kleinhäuser für Sozialschwache errichten. Vor allem war sie von den damaligen Machthabern als Instrument zur Realisierung des Plansolls für den Bau sogenannter Volkswohnungen, billigster Mietwohnungen mit äußerster Beschränkung hinsichtlich Wohnraum und Ausstattung, auserkoren. 12 000 davon sollten bis 1942 in München geschaffen werden.

1) Die Langfassung des Beitrags ist im Statistischen Amt erhältlich.

Vorzugsweise gefördert wurde der Bau einfacher Einfamilienhäuser als Doppel- oder Reihenhäuser mit Garten- oder Landzulage als sogenannte Reichskleinsiedlungen. Die normale Wohnung sollte ein Wohnzimmer und drei Schlafkammern und kleinere Nebenräume bei einer Gesamtwohnfläche von etwa 55 qm haben. Die Gesamtbaukosten - ohne Grundstück und Erschließung - durften den Betrag von 3 000 Reichsmark nicht übersteigen. Die GWG hatte damit eine soziale Aufgabe zu erfüllen, mit der sich andere Unternehmen nicht befassen wollten oder konnten. Damit wurde auch die Abgrenzung zu den beiden anderen, schon recht erfolgreich arbeitenden, kommunalen Wohnungsbaugesellschaften geschaffen; die GEWOFAG sollte sich fortan dem gemeindlichen Mietwohnungsbau zu Gunsten der mehr bürgerlichen Sozialschichten widmen und die HEIMAG, vor allem dem Bau besser ausgestatteter Einfamilienhäuser.

Bis zur kriegsbedingten Einstellung der Wohnbautätigkeit in München im Jahr 1942 errichtete die GWG 2 501 Volkswohnungen sowie 190 Kleineigenheime. Zusätzlich hatte sie schon zum 1. Januar 1936 Nutzen und Lasten der Reichskleinsiedlungen Freimann, Perlacher Forst, Zamdorfer Straße, Am Hart und Neuherberge von der Stadt übertragen erhalten und verwaltete damit 873 „Siedlerstellen“. Die Grundstücke dieser Siedlungen waren als städtische Kapitalbeteiligung in die GWG eingebracht worden. Die Festschrift zum 50-jährigen Bestehen der GWG aus dem Jahre 1968 bilanziert die Leistung der GWG bis zum Jahre 1944 mit 3 831 verwalteten Wohneinheiten, davon 2 547 Mieteinheiten in 633 Häusern, 416 Erwerbshäusern mit bereits abgeschlossenen Kaufanwartschaftsverträgen sowie 190 Eigenheime und 226 „Siedlerstellen auf Bewährung“. Diese sogenannte Bewährung war einer Kaufanwartschaft vorgeschaltet. Kurz vor Kriegsbeginn zum 31.12.1938 veröffentlichte das städtische Baureferat gesicherte Zahlen, nach denen die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften, darunter die

GWG, über 1 788 Häuser mit 4 111 Wohnungen und die Kapitalgesellschaften im Wohnungsbau (u. a. GEWOFAG und HEIMAG) über 8 039 Wohnungen in 1 324 Häusern verfügten. (entnommen: „Sozialer Wohnungsbau in München, die Geschichte der GWG (1918 - 1993)“ von Uli Walter). Insgesamt gab es Ende 1938 in München 27 318 öffentlich geförderte Wohnungen für die sozial schwächere Bevölkerung, 11% des Gesamtwohnungsbestandes.

Was zwischen 1938 und 1948, als kriegsbedingt der Wohnungsbau zum Erliegen kam, von den drei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften an Bauleistungen erbracht wurde und welche Besitzstandsveränderungen im Einzelnen erfolgten, lässt sich nicht mehr genau rekonstruieren. Als 1947 Bilanz gezogen wurde, verfügten sie zusammen über 12 329 Altwohnungen, 71 % davon im Besitz der GEWOFAG. Parallel mit der Erhebung der Kriegsschäden an Wohngebäuden, die von städtischen Gesellschaften bis 1952 abgeschlossen werden konnten, bauten diese ab 1948 bereits wieder neue Wohnungen. In den 50 Folgejahren beziffert sich die Zahl der fertiggestellten Mietwohnungen der GWG auf 14 178, die GEWOFAG und die HEIMAG stehen mit 14 122, bzw. 3 830 zu Buche. Ebenfalls im Zeitraum zwischen 1948 und 1998 (31.12.) erbrachten die städtischen Wohnbaugesellschaften noch die folgenden Bauleistungen:

Eigentumswohnungen errichtete die GWG 1 374, die GEWOFAG 1 168, die HEIMAG 2 152. Auch Eigenheime zählen zur Produktpalette der Gesellschaften, wobei der Anzahl nach die GWG mit 1 252 die meisten Einheiten erbaute, gefolgt von der HEIMAG mit 992 und der GEWOFAG, die fünf Eigenheime errichtete. Als einzige der drei kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bietet die GWG auch Baubetreuungsservice bei fremder Bauhermschaft an und hat diese Leistung zwischen 1948 und 1998 962 mal erbracht (siehe auch Tabelle 1).

## Die Bauleistungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften

Tabelle 1

Art	Träger		
	GWG	GEWOFAG	HEIMAG
Mietwohnungen			
Altbestand Ende 1947	2 591	8 705	1 033
Fertigstellungen 1948 - 1998	14 178	14 122	3 830
Eigentumswohnungen	1 374	1 168	2 152
Eigenheime	1 152	5	992
Baubetreuungsmassnahmen	962	-	-

Quellen: GWG-Festschrift 1919-1978; GWG-Aufstellung v. 28.1.1998; GEWOFAG-Aufstellung v. 16.2.1998; Geschäftsberichte 1996 und 1997; HEIMAG-Aufstellung v. 12.3.98.

## Der Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften am Jahresende 1998

Tabelle 2

Gesellschaft	Wohnungen		
	öffentlich geförderte	ohne Sozialbindung	zusammen
GWG	11 546	10 157	21 703
GEWOFAG	9 708	13 439	23 147
HEIMAG	2 693	1 888	4 581
zusammen	23 947	25 484	49 431

Quellen: Geschäftsberichte von GWG, GEWOFAG und HEIMAG

Unter Berücksichtigung von Veränderungen wie Abbruch, Sanierung, Dachgeschossausbau, Wohnungszusammenlegung, etc. ergibt sich zum Stand 31.12.1998 für die drei kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften folgender Wohnungsbestand:

Im Besitz der GWG befinden sich 21 703 Wohneinheiten, einschließlich 7 674 aus städtischem Eigentum übertragenen, wovon 11 546 öffentlich gefördert sind und 10 157 keiner Sozialbindung unterliegen. Die GEWOFAG meldet einen Bestand von 23 147 Wohnungen, davon 9 708 (42 %) öffentlich geförderte.

Der Rest von 13 439 unterliegt keiner Sozialbindung. Der HEIMAG schließlich gehören 4 581 Wohneinheiten, davon 2 693 (59 %) mit und 1 888 ohne Sozialbindung. In der Summenzeile kann der Tabelle 2 weiterhin entnommen werden, daß die drei städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG, GWG und HEIMAG (alphabetisch sortiert) am Jahresanfang 1999 49 431 Wohnungen besaßen. Davon unterlagen 23 947 den Richtlinien der öffentlichen Förderung, das sind 48 %, während 25 484 Wohnungen ohne diesbezügliche Beschränkung zum Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zählen.

### Die Zu- und Wegzüge von Angehörigen der jugoslawischen Nachfolgestaaten

Schon in Heft 8/1995 der Münchener Statistik wurde auf diverse Aspekte der Münchner Bevölkerungsentwicklung als Folge der Jugoslawienkrise eingegangen. Als der Aufsatz im November 1995 verfasst wurde, gab das Abkommen von Dayton Anlass zur Hoffnung auf Beilegung der Kampfhandlungen und Rückkehr der aus der Krisenregion Geflüchteten in ihre Heimat. Heute, da wir wegen des Kosovo-Krieges mitten in einer erneuten Flüchtlingswelle stehen, die auch München bereits erreicht hat, sollen Wanderungszahlen von Angehörigen der jugoslawischen Teilstaaten bis einschliesslich 1998 vorgelegt werden.

Zu den angeführten Ergebnissen nach Nationalitäten ist zu beachten, daß sie sich auf den Zeitpunkt der An-(Zuzüge) bzw. Abmeldung (Wegzüge) beziehen. Personen aus den neu gebildeten Staaten haben somit in nicht abzuschätzender Zahl und innerhalb einer unbestimmten Zeitspanne eine andere, als die ursprünglich jugoslawische Staatsangehörigkeit beantragt und erhalten. Insoweit sind die Mobilitätsergebnisse der "Jugoslawen" (Serben, Montenegriner) vor allem in den Berichtsjahren 1992 bis 1994 durch den Wanderungsaustausch mit Bosnien und Kroatien überhöht. Um dem Rechnung zu tragen, orientiert sich die folgende Berichterstattung zunächst schwerpunktmäßig an der Darstellung der Zu- und Wegzüge – nachgewiesen durch die An- und Abmeldungen - der Angehörigen aller

jugoslawischen Teilstaaten. Ergänzende Hinweise auf einzelne Nationalitäten schließen sich an .

Anhand von Grafik und Tabelle 1 kann nachvollzogen werden, daß sich die Wanderungsbeziehungen der bayerischen Landeshauptstadt mit den aus dem Jugoslawien Titos hervorgegangenen selbständigen Staaten 1992 mit 58 159 Zu- und Wegzügen, dem Jahr des grössten **Wanderungsvolumens**, bis 1996 (16 903 Zu- und Wegzüge) ziemlich kontinuierlich abschwächt. Seither steigt die Summe aus Zu- und Wegzügen an und übertrifft mit 26 396 im Jahr 1998 knapp den Stand von 1994 (25 652). Relativiert man die jugoslawische Gesamtmobilität durch Bezug auf alle Zu- und Wegzüge von Ausländern, erhält man für 1992 und 1993 - der Bosnien-Krieg war in vollem Gange - jeweils einen Anteil von 36 %. Das heisst, mehr als ein Drittel der gesamten Ausländermobilität entfiel auf die Wanderungsbeziehungen Münchens mit den jugoslawischen Staaten.

Zum Vergleich: 1996 wurde bei jedem fünften Ausländer, der sich in München an- oder abmeldete, eine der jugoslawischen Staatsangehörigkeiten registriert, weniger waren es in keinem Jahr des Berichtszeitraumes.

Die **Zuzugszahlen** der "Exjugoslawen" sinken vom Maximum von 36 360 des Jahres 1992 bis auf 6 506 in 1997; stiegen im vergangenen Jahr (1998) jedoch wieder auf 8 150.

Die meisten **Wegzüge** wurden mit 21 799 ebenfalls 1992 gebucht. In der Folge gingen diese Zahlen bis 1996 (8 937) ziemlich gleichmässig zurück.