



Wohnungsbautätigkeit in München Ausgewählte Aspekte der Bau- und Wohnungsstatistiken von den Anfängen 1875 bis in die Gegenwart

von Silke Joebges

Die Berichterstattung über die Bautätigkeit sowie die Wohnverhältnisse gehört zu den ältesten Statistiken des Amtes. Bereits vom Gründungsjahr an wirkte das damalige Statistische Bureau bei den turnusmäßig alle fünf Jahre durchgeführten Volks- und Gebäudezählungen mit. Das dynamische Wachstum Münchens durch Industrialisierung und Landflucht rückte die qualitative und quantitative Wohnraumversorgung der Bevölkerung zunehmend in den Fokus der Politik und weckte den Bedarf an einem kontinuierlichen Monitoring der Wohnungsbautätigkeit, da die Gebäudezählungen nur stichtagsbezogene Informationen lieferten. So gehörte München zu einer der ersten Städte im Deutschen Reich, die bereits im ausgehenden 19. Jahrhundert Erhebungen und Berichterstattungen zur Bautätigkeit in ihr statistisches Arbeitsprogramm aufnahmen. In den vergangenen 150 Jahren haben die Bautätigkeitsstatistiken, die auch als Hochbaustatistiken bezeichnet werden, mehrfach inhaltliche Anpassungen erfahren, um den sich wandelnden Bedürfnissen der Stadtplanung und Politik bestmöglich gerecht zu werden. Von der quantitativen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum über die Verbesserung der hygienischen Verhältnisse, die Beheizung und Energiequellen der Heizung bis hin zu barrierefreien Wohnungen spiegeln die Bau- und Wohnungsstatistiken über die lange Zeit hinweg die unterschiedlichen wohnungspolitischen Interessens- und Handlungsfelder wider.

Seit der Gründung des Amtes hat sich eine wahre Fülle an Statistiken rund um das Thema Bauen und Wohnen angesammelt. Dieser Beitrag vermag nur einen kleinen Ausschnitt daraus zu präsentieren, wobei der Schwerpunkt der Berichterstattung auf der Statistik der Baufertigstellungen liegt. Ergänzend werden ausgewählte Aspekte zur

*Straße durch die Hochhaus-
siedlung Neuperlach, 1971*

Entwicklung des Wohnungsbestandes und Änderungen in der statistischen Berichterstattung aufgegriffen, die zu einem besseren Verständnis beitragen.

Wie viele andere Statistiken auch, haben die Bautätigkeitsstatistiken im Laufe der Zeit vielfältige methodische und inhaltliche Änderungen erfahren, sodass über einen Zeitraum von 150 Jahren keine durchgängigen Zeitreihen zu den Bautätigkeiten verfügbar sind. Auch Begriffe, die auf den ersten Blick einfach zu deuten sind, wie z.B. Neubau oder Wohnung, wurden im Zeitlauf unterschiedlich definiert und konnotiert. Eine Neuberechnung nach einheitlichen Erfassungsdefinitionen ist aus dem vorliegenden historischen Material nicht möglich. Die im Beitrag verwendeten Bezeichnungen entsprechen der jeweils zu ihrer Zeit verwendeten Auslegung, so dass hier überwiegend nur zeitraumbezogene Betrachtungen möglich sind.

Die Daten für diesen Beitrag entstammen überwiegend den Publikationen des Statistischen Amtes der Stadt München. Ergänzend wurden, beispielsweise bei den Gebäude- und Wohnungszählungen, Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zur Schließung von Datenlücken herangezogen. Zudem wurde auf ausgewählte Publikationen des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung sowie des Wohnungsamtes zurückgegriffen.

Die Bau- und Wohnungsstatistik im Zeitraum 1871 bis 1910

Erste Daten zum Baugeschehen von 1871 bis 1890

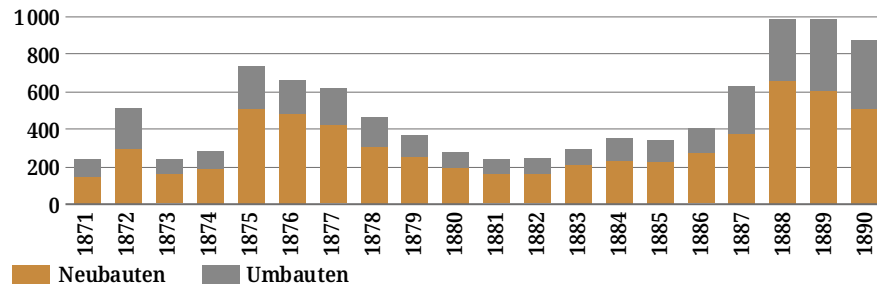
Die Aufzeichnungen zur Bautätigkeitsstatistik in München beginnen im Jahr 1871. Für die ersten zwanzig Berichtsjahre bildeten Informationen der Handels- und Gewerbekammer für Oberbayern die Grundlage der Berichterstattung. Eine einheitliche Reichsstatistik existierte zu diesem Zeitpunkt noch nicht. Es lagen lediglich Angaben zu Anwesen aus den damals alle fünf Jahre stattfindenden Volks- und Gebäudezählungen vor. Der Vergleich von Bestandsdaten zweier aufeinanderfolgender Zeitpunkte bietet jedoch nicht die gleichen Einblicke wie eine kontinuierliche Beobachtung der Bautätigkeit. Vor dem Hintergrund dieses Informationsdefizits, das sich durch den zunehmenden Wohnungsmangel infolge der Industrialisierung und Verstädterung verschärfte, begannen erste Städte mit eigenen statistischen Erhebungen zur Bautätigkeit.

Mit Beginn der Aufzeichnungen in München unterschied die Statistik zwischen dem Neubau von Haupt- und Nebengebäuden sowie deren Umbau. In diesem Zeitraum wurden 3 880 neue Haupt- sowie 2 500 neue Nebengebäude in der Stadt errichtet. Umbauten, zu denen

Tab. 1 Die Privatbautätigkeit in München 1871 bis 1890

Art der Bautätigkeit	Art des Gebäudes	Anzahl
Nebauten	Hauptgebäude	3 880
Neubauten	Nebengebäude	2 500
Umbauten	Haupt- und Nebengebäude	4 153

Grafik 1 Die Privatbautätigkeit in München 1871 bis 1890 nach Art der Bautätigkeit



Anbauten, das Aufsetzen neuer Stockwerke oder auch die Umwandlung einer Wohnung in ein Ladengeschäft zählen, wurden an 4 153 Gebäuden durchgeführt, siehe Tabelle 1, Grafik 1.

Ausweitung der Berichterstattung in den Jahren 1891 bis 1910

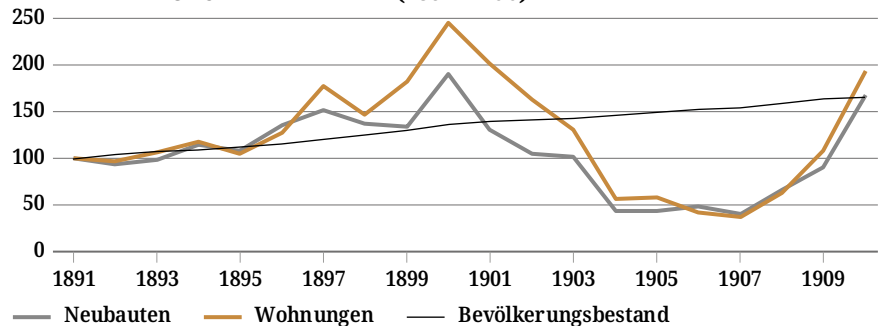
Mit dem Berichtsjahr 1891 wurde die Bautätigkeitsstatistik deutlich erweitert. Grundlage der Berichterstattung waren nun die Rohbau-Anzeigen der Lokalbaukommission. Erfasst wurde, ob Neubauten auf neuen bislang unbebauten Grundstücken entstehen, Teil eines bestehenden Anwesens sind oder ob es sich um einen Anbau oder Ersatzbau handelt. Auch die Lage des Neubaus innerhalb eines Anwesens war für die Stadtplanung von Interesse. Hierbei wurde unterschieden, ob der Bau unmittelbar an der Straße oder im Hof liegt und ob ein Vorgarten vorhanden ist. Auch die Anzahl der Fenster zur Straßen- und Hofseite sowie die Zahl der Kanalanschlüsse fanden bis ins Jahr 1903 Eingang in die statistische Berichterstattung. Diese differenzierte Betrachtung der Bautätigkeit und die umfangreichen neuen Merkmale (Lage des Gebäudes, Zahl der Fenster, Anschluss an die Kanalisation, Zahl der Toiletten, heizbare Zimmer und Nutzung der Räume) sind vermutlich auf die Bestimmungen der Bauordnung und die damit verbundene baupolizeiliche Überwachung zurückzuführen. Einige der damals erhobenen Kennzahlen sind in Tabelle 2 auf Seite 252 abgebildet.

Im betrachteten Zeitraum von 1891 bis 1910 entwickelten sich Münchens Bevölkerungszuwachs und die Bautätigkeit zunächst im Gleichschritt. Mit dem dann rasanten Anstieg der Neubautätigkeit, die ihren Höhepunkt zur Jahrhundertwende erreichte, hielt das Bevölkerungswachstum wider Erwarten jedoch nicht Schritt, was zu einer kurzfristigen Überproduktion von Wohnungen führte. In der Folge flaute die Bautätigkeit deutlich ab und erreichte in den Jahren 1904 bis 1906 ihren Tiefpunkt. Die Verhältnisse in München änderten sich jedoch rasch wieder, und in den

Tabelle 2 Die Privatbautätigkeit in München 1891 bis 1910

Jahre	Neubauten insgesamt	Wohnungen	heizbare Zimmer	sonstige Räume	Die Wohnungen verfügten anteilmäßig über ... heizbare Zimmer				
					1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4–5 Zimmer	6 u. mehr Z.
1891–1895	1 836	13 664	41 455	15 241	4,0%	29,4%	41,7%	20,7%	4,1%
1896–1900	2 672	22 890	65 517	29 110	6,0%	33,6%	35,4%	20,3%	4,6%
1901–1905	1 521	15 844	43 693	19 444	5,4%	45,1%	31,0%	15,6%	2,9%
1906–1910	1 483	11 592	37 463	17 704	3,5%	32,1%	34,4%	22,1%	7,9%

Grafik 2 Die Entwicklung der Neubautätigkeit in München im Vergleich zum Bevölkerungsbestand 1891 bis 1910 (1891 = 100)



Folgejahren konnte die Bautätigkeit mit dem erneuten Bevölkerungsanstieg nicht mithalten, sodass bereits ein Wohnungsmangel entstand, siehe Grafik 2. In dem betrachteten Gesamtzeitraum von 20 Jahren entstanden gut 7 500 Neubauten mit knapp 64000 Wohnungen.

Bereits im ausgehenden 19. Jahrhundert war die innere Altstadt so dicht bebaut, dass kaum noch neue Anwesen errichtet oder bestehende Anwesen baulich erweitert werden konnten. Der knappe Baugrund war bereits bis zum maximal Zulässigen ausgeschöpft. Soweit hier Bautätigkeit stattfand, handelte es sich mehrheitlich um Ersatz- und Erweiterungsbauten sowie zunehmend um Massenmietfürhäuser. Gleichzeitig bildete sich das Stadtzentrum mit Geschäfts- und Verkehrsstraßen heraus. Eine günstigere bauliche Entwicklung fand in den Bezirken Maxvorstadt und Ludwigsvorstadt statt. Am dynamischsten – auch aufgrund von Eingemeindungen – entwickelte sich das damalige Westend, das die Gebiete Sendling, Westend, Neuhausen, Schwabing, Laim (ab 1900), Nymphenburg (ab 1899) und Thalkirchen (ab 1900) umfasste. Abseits des Stadtkerns waren noch ausreichend unbebaute Flächen verfügbar. Während im Zentrum größere Neubauten errichtet wurden, entstanden am Stadtrand überwiegend Kolonien mit Villen bzw. Einfamilienhäusern. Grafik 3, auf Seite 254, zeigt das Bauvolumen der Jahre 1896 bis 1900 in den fünf Bezirken.

Die Münchner Bauordnung

Die über die Zeit hinweg unterschiedlichen Bauausführungen und -stile in München wurden maßgeblich durch die Bestimmungen der Münchner Bauordnung geprägt. Bis zur Einführung der Allgemeinen Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München im Jahr 1863 verhinderte die dichte Bebauung eine ausreichende Luftzirkulation im bereits stark verdichteten Zentrum. Wohnräume ohne Tageslicht oder direkte Beleuchtung waren keine Seltenheit. Bäder gab es kaum und Aborte befanden sich oft außerhalb der Wohnungen. Die erste Bauordnung sah unter anderem eine Mindestgröße der unüberbaubaren Hofräume vor und regelte Gebäudeabstände sowie die Gebäudehöhe in Bezug zur Straßenbreite, um die Bebauung insgesamt aufzulockern und sicherheitsorientierte Verbesserungen

hinsichtlich des Brand-schutzes zu erzielen. Gleichzeitig ermöglichte die damalige Bauordnung die Schaffung von Wohnungen in Dachgeschossen sowie Hinterhäusern, was bis zu diesem Zeitpunkt nur im Ausnahmefall genehmigt wurde.

Die Münchner Bauordnung von 1879 enthielt Vorschriften, die die gesundheitlichen und hygienischen Verhältnisse verbessern sollten. Demnach war für Neubauten sicherzustellen, dass sämtliche Wohn- und Schlafräume sowie Küchen und Aborte mindestens ein Fenster mit direktem Zugang zum Freien haben, um eine ausreichende Zufuhr von Luft und Licht zu gewährleisten.

Die Münchner Bauordnung wurde im Laufe der Jahre vielfach angepasst. Einzelne Vorschriften wurden verschärft, wie beispielsweise das Verbot der Schaffung von Wohnungen in Kellern, die zunächst ausnahmsweise zulässig war, ab 1879 jedoch verboten wurde und mit der Revision der Bauordnung im Jahr 1895 wieder – wenn auch unter strengen Bedingungen – möglich war. Andere Vorschriften erfuhren dagegen eine Lockerung. So ermöglichte die Bauordnung von 1879 ausnahmsweise die Errichtung einer Abortanlage pro Stockwerk, anstatt eine Toilette in jeder Wohnung vorzuschreiben.

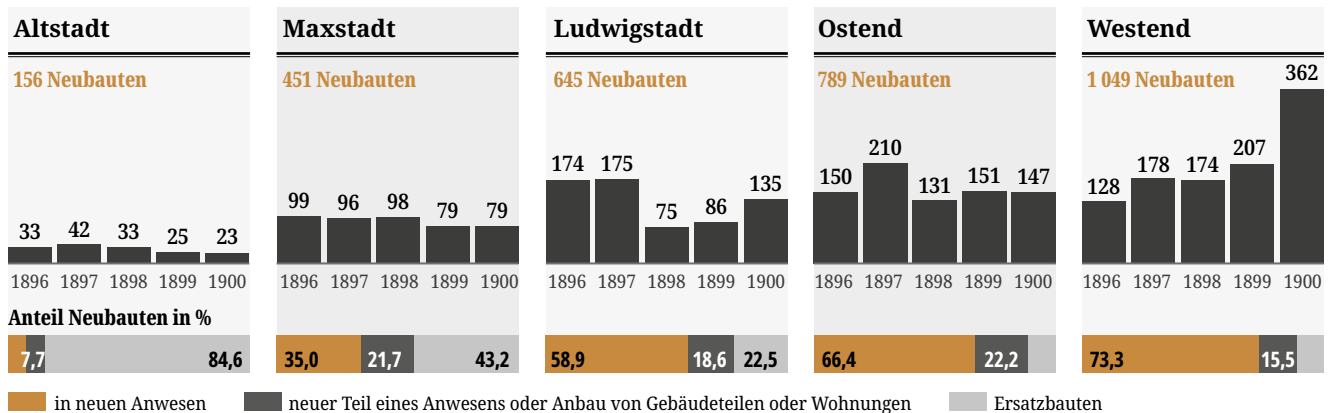
Die sich ändernden Bestimmungen, insbesondere neue Anforderungen an Feuersicherheit, Hygiene und Wohnverhältnisse, spiegeln sich im vorhandenen Datenmaterial und den ausgewerteten Merkmalen in der statistischen Berichterstattung wider.

Anders als der Name vermuten lässt, handelte es sich bei der *Münchner Bauordnung* um eine Sonderverordnung für die Stadt München, also um Landesrecht. Die Bayerische Bauordnung (1864–1962) bezog sich in dieser Zeit nie auf den Gebietsstand der Stadt München, da man davon ausging, dass für die königliche Haupt- und Residenzstadt andere Maßstäbe anzulegen wären.

Aufgrund der veränderten bundes- und landesrechtlichen Zuständigkeiten erfuhr die *Bayerische Bauordnung 1962* eine grundlegende Überarbeitung und ist seither auch für die Stadt München die maßgebliche Grundlage für die Bauausführung.

Die *Münchner Staffelbauordnung von 1904* behielt hingegen bis 1979 als übergeleitetes örtliches Baurecht Gültigkeit. Die Staffelbauordnung sah neun verschiedene Bebauungsklassen (Staffeln) vor, die ähnlich wie in einem einfachen Bebauungsplan über das Stadtgebiet verteilt wurden, so dass die bauliche Dichte schrittweise zum Stadtrand hin reduziert wurde.

Grafik 3 Die Neubauten nach Stadtteilen 1896 bis 1900



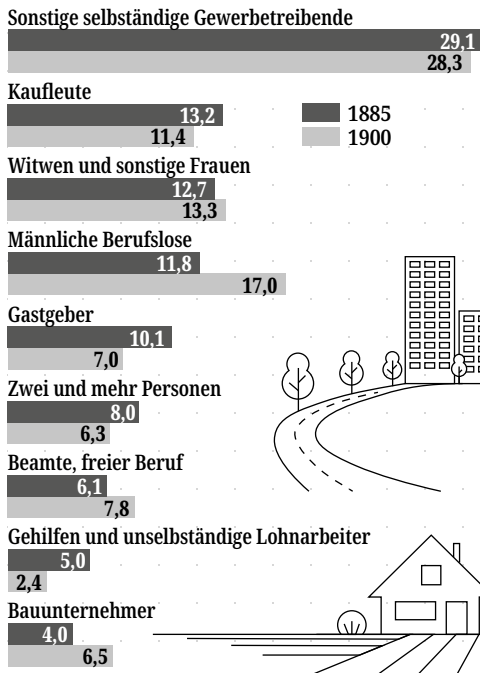
Stand 1900: **Altstadt:** Max-Josef-Platz, Markt, Sendlingerstraße, Promenadeplatz; **Maxstadt:** Ludwigstraße, Königplatz, Nördlicher Friedhof, Marsfeld; **Ludwigstadt:** Theresienwiese, Schlachthaus, Wittelsbacherstraße, Gärtnerplatz, Max-II-Denkmal; **Ostend:** Haidhausen-Nord (Bogenhausen), Haidhausen-Süd, Au-Nord, Au-Süd, Giesing; **Westend:** Sendling, Westend, Neuhausen, Schwabing, Laim und Nymphenburg, Thalkirchen.

Die Entwicklung der Anwesen und ihre Eigentumsverhältnisse

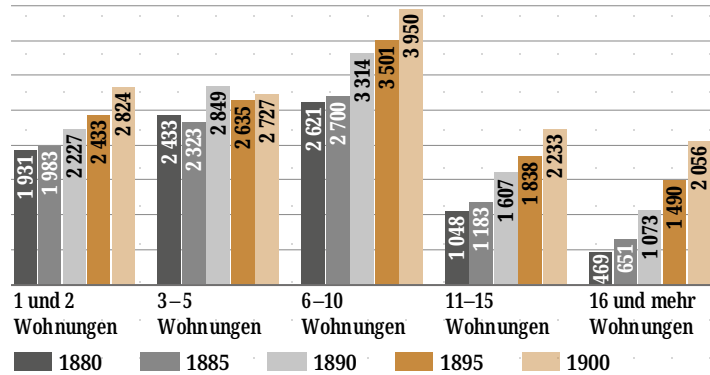
In seiner Gründungszeit wirkte das Statistische Amt bei der Durchführung der Volkszählungen im Königreich Bayern mit. In den Jahren 1875 und 1880 fand dabei keine Gebäudezählung im heutigen Sinne statt. Stattdessen wurde die Gesamtzahl der Anwesen mit Gebäuden ermittelt. Per Definition handelte es sich bei einem Anwesen um ein mit eigener Hausnummer versehenes Grundstück. Es konnte aus einem Hauptgebäude und Nebengebäuden (wie z. B. Rückgebäude, Gartenhäuschen, Stallungen, Werkstätten etc.) bestehen. Auch Anwesen, die nur mit Nebengebäuden bebaut waren, waren Gegenstand der damaligen Zählung. Grundstücke ohne Gebäude wie Bauplätze oder Gärten wurden jedoch im Rahmen der Volkszählung nicht berücksichtigt. Bis ins Jahr 1937 waren die Anwesen Gegenstand statistischer Erhebungen, zumal die Zählungsunterlagen sich an den Grundstücken orientierten. Parallel dazu wurde ab der Volkszählung 1885 auch die Zahl der Gebäude – mitunter differenziert nach Haupt- und Nebengebäuden – ermittelt.

Mit dem Bevölkerungszuwachs und den Stadterweiterungen durch Einverleibungen – heute als Eingemeindung bezeichnet – nahm auch die Anzahl der Anwesen rapide zu. Die im Jahr 1875 ermittelte Anzahl von 7 720 hat sich bereits bis zur Jahrhundertwende nahezu verdoppelt. Während im Jahr 1900 im Stadtzentrum ein Rückgang der Anwesen zu verzeichnen war, stieg die Anzahl der Anwesen im Westend deutlich an. Der Trend zu größeren Neubauten und Massenmietshäusern spiegelt sich in der Anzahl der Wohnungen je Anwesen wider. Verfügt im Jahr 1880 nur 18 % der Anwesen über mehr als zehn Wohnungen, stieg deren Anteil bis zum Jahr 1900 auf 31 %. Bei den Zählungen 1880 und 1885 befanden sich die Mehrheit der Wohnungen noch in den Anwesen mit einer bis zehn Wohnungen, bevor sich das Verhältnis ab

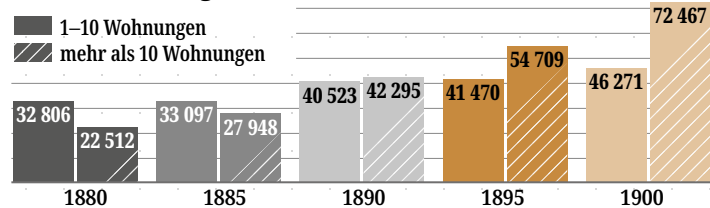
Die privaten Eigentümer 1885 und 1900 nach deren Berufen



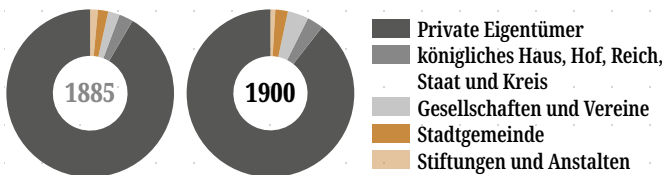
Anwesen mit ... Wohnungen



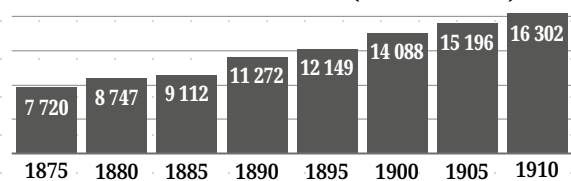
Wohnungen in Anwesen mit 1 bis 10 und mehr als 10 Wohnungen



Anwesen nach Eigentümern



Gesamtzahl der Anwesen (mit Gebäuden)



1890 zugunsten der Anwesen mit zehn und mehr Wohnungen änderte. Mit den Ergebnissen der Zählung von 1900 überschritt der Wohnungsbestand Münchens erstmals die 100 000er-Marke. Es wurden rund 118 000 Wohnungen ermittelt, was nahezu einer Verdoppelung gegenüber 1885 (61 000 Wohnungen) entspricht. In diesen Zahlen sind Anstalten sowie Gehilfenwohnungen gewerblicher Großbetriebe nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der damaligen Volkszählungen wurden Eigentümer der Anwesen nach der Art und ihrem Beruf ermittelt. Der Vergleich der Jahre 1885 und 1900 zeigt strukturell nur geringe Veränderungen. Der dominierende Anteil privater Eigentümer reduzierte sich von 92 % auf 89 %. Zuwächse waren bei den Gesellschaften und Vereinen zu verzeichnen, deren Anteil sich von 2 % auf 4 % im Jahr 1900 verdoppelte. Die sonstigen selbständigen Gewerbetreibenden stellten die mit Abstand größte Gruppe privater Eigentümer dar. Kaufleute sowie Witwen komplettieren die Top 3 der privaten Eigentümer.

Schlafgänger ...

(auch Schlafleute, -burschen oder -mädchen) konnten sich keine eigene Wohnung leisten und beschafften sich eine Mitschlafgelegenheit, meist in Haushalten von bedürftigen Witwen oder Arbeitern. Für diese stellte die stundenweise Vermietung eines Bettes eine wichtige Einnahmequelle dar. Die Schichtarbeit ermöglichte es, dass sich mehrere Personen abwechselnd eine Bettstatt teilten. Aus hygienischen und sittlichen Gründen galt das Schlafgängerwesen als bedenklich und man versuchte dies durch die Errichtung von Ledigenheimen einzudämmen. Das bis heute einzige, nach dem früheren Grundgedanken noch betriebene Ledigenheim in Europa befindet sich in der Bergmannstraße München. Das Haus wurde 1926/27 vom Architekt Theodor Fischer errichtet und bietet seitdem kostengünstigen Wohnraum für Arbeiter, Angestellte und Auszubildende.

Die Wohnverhältnisse in München zu Beginn des 20. Jahrhunderts

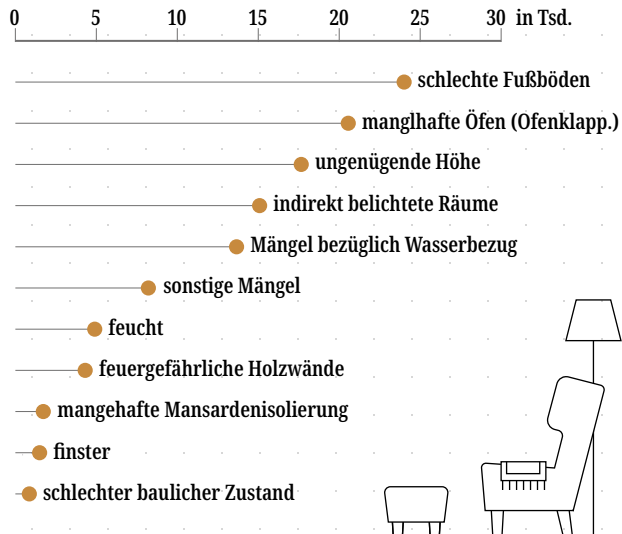
Aus der Kombination der Haushaltsangaben und den Wohnungsdaten der Volkszählung 1900 konnten wichtige Erkenntnisse zu den Wohnverhältnissen der Bevölkerung gewonnen werden. Erfragt wurden seinerzeit eine Reihe von Wohnungs- und Ausstattungsmerkmalen, wie die Zahl der heizbaren und nicht-heizbaren Zimmer, Bäder, Küchen, die Nutzung von Räumen zu gewerblichen Zwecken, ob es sich um eine Mietwohnung handelte, die Jahresmiete der Wohnung sowie Angaben zum Wohnungsleerstand.

Die im Rahmen der Zählung ermittelten gut 130 000 Haushalte setzten sich zu zwei Dritteln aus Haushalten zusammen, bei denen die Wohngemeinschaft ausschließlich aus Familienangehörigen des Eigentümers bzw. Mieters sowie dessen Dienstboten, Verwandten und Gewerbegehilfen bestand. Bei mehr als zehn Gewerbegehilfen wurden diese getrennt den Anstaltshaushalten zugerechnet. In einem Drittel der Haushalte lebten auch Personen, die nicht zum eigenen Haushaltsverband gehörten, unabhängig davon, ob es sich um Untermietverhältnisse für eigene Zimmer oder Kammern handelte oder ob einzelne Wohnräume gemeinsam genutzt wurden (Schlafgänger). Es zeigte sich zudem, dass das Schlafgängerwesen und eine generelle Überbelegung von Wohnungen vorwiegend in kleinen Wohnungen auftraten. Von den Wohnungen mit 1 bis 3 Räumen galten 5,9% als überfüllt. Eine Wohnung galt als überbelegt, wenn in einer 1-Raum-Wohnung vier oder mehr Personen lebten, in einer 2-Raum-Wohnung sieben oder mehr und in einer 3-Raum-Wohnung elf oder mehr Personen. Bezogen auf den Gesamtbestand an Wohnungen galten in München 3,2% als überbelegt. Gut 5% der Münchner Wohnbevölkerung lebte 1900 in einer solchen überfüllten Wohnung.

Besonders verbreitet war das sogenannte Astermietwesen (Untervermietung) in den Bezirken Maxstadt (37,9%), Altstadt (35,3%) und Ludwigstadt (35,0%). Während in diesen Bezirken die Vermietung ganzer Zimmer dominierte (22,5 bis 27,8% der Untermietverhältnisse), konzentrierte sich das Schlafgängerwesen vor allem auf die peripheren Bezirke Ostend (11,2%) und Westend (13,4%, im Vergleich zu 9,2% für die Stadt München insgesamt).

Ein umfassendes Bild über die prekären Wohnverhältnisse in der Stadt lieferte die Wohnungserhebung 1904 bis 1907. Ihr ging 1901 eine Probeerhebung bei 25 Gebäuden und 196 Wohnungen in verschiedenen Stadtgebieten voraus. Nachdem die ersten Ergebnisse im Gemeinderat diskutiert worden waren, wurde die Probeerhebung im folgenden Jahr auf mehrere Straßenabschnitte ausgeweitet. Unter der Aufsicht des Statistischen Amtes führten vier Ingenieure und Mitarbeiter

Im Rahmen der Untersuchung zu den Wohnverhältnissen 1904 bis 1907 wurden folgende Beanstandungen der Wohnungen festgestellt:



Kennzahlen zur Wohnungserhebung 1904 bis 1907

Anwesen	14 673	100%
Wasserbezug		
Wasserleitung	14 002	95,4%
Pumpbrunnen	311	2,1%
ohne eigenes Wasser	377	2,6%
Abschwemmung		
nach Kanal	11 809	80,5%
Bach	101	0,7%
Versitzgrube	2 203	15,0%
ohne Abschwemmung	571	3,9%
Aborte		
Anwesen mit Schwemmaborten	13 022	88,7%
Anwesen mit Trockenaborten	1 345	9,2%
Anwesen ohne eigenen Abort	306	2,1%
Zahl der Aborte insgesamt	116 383	
davon Schwemmaborte	111 338	
Sonstige Beanstandungen		
Waschküche fehlt	1 560	10,6%

der Lokalbaukommission die Befragung mit Haus- und Wohnungskarten durch. Um die Erhebung auf das gesamte Stadtgebiet auszuweiten, wandte sich die Stadt an die Staatsregierung, mit der Bitte um finanzielle Unterstützung. Die Ergebnisse der Erhebung offenbarten eklatante Missstände. Von den 14 673 untersuchten Anwesen befanden sich rund 18 % in einem vernachlässigten, schlechten baulichen Zustand oder waren sogar baufällig. Bei den Wohnungen waren die Abortanlagen häufig Gegenstand von Beanstandungen. Während heute eine in der Wohnung gelegene Toilette mit Wasserspülung selbstverständlich ist, verfügten damals lediglich 54 % der Wohnungen über einen eigenen Abort, 45 % hatten Zugang zu gemeinschaftlich genutzten Toiletten und 1 % war gänzlich ohne sanitäre Einrichtungen. Der Bericht zur Erhebung wies zudem auf qualitative Mängel hin, wie „unsauber“, „übelriechend“, „undicht“, oder „nur durch die Küche oder Wohnstube zugänglich“. Neben dem Mangel an sanitären Anlagen mangelte es auch an Schlaf-räumen und Betten. Im Durchschnitt standen pro Person nur 3 m² Wohnfläche zur Verfügung. Eine einräumige Wohnung hatte im Schnitt 16 m², während dreiräumige Wohnungen durchschnittlich 43 m² groß waren. Die kleinste Wohnung war gerade mal 3,7 m² groß. Obwohl für Neubauten ab dem Jahr 1895 eine Mindesthöhe von 2,75 m vorgeschrieben war, stellte die Wohnungserhebung nur eine durchschnittliche Zimmerhöhe von 1,7 m fest. Eine Zusammenstellung weiterer Ergebnisse der Erhebung findet sich in der oben abgebildeten Infografik.

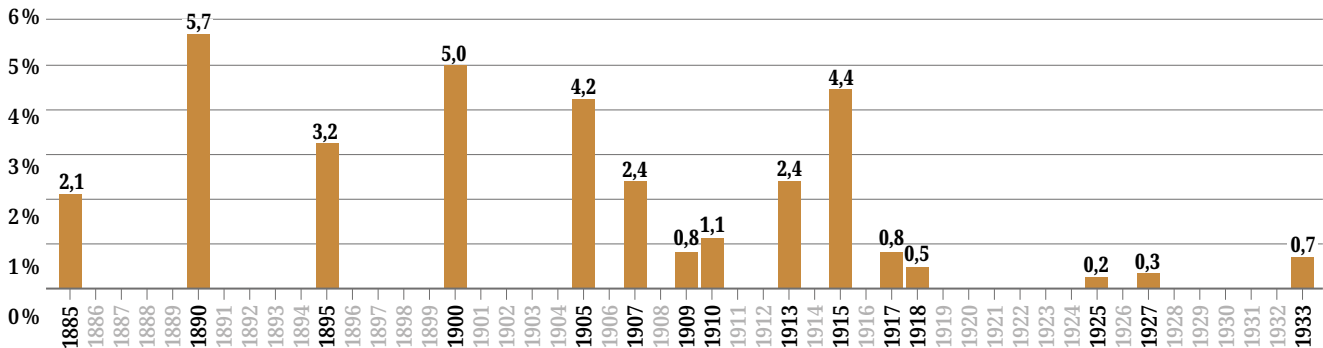
Vor dem Hintergrund der Wohnungsnot entstand 1911 das Münchner Wohnungsamt, welches umfangreiche Aufgaben im Hinblick auf die Wohnungsaufsicht und -fürsorge, aber auch auf die Statistik hatte: Neben der Erstellung einer Wohnungsstatistik wurden Durchschnittspreise der Wohnungen nach räumlich-sachlichen Kriterien erfasst sowie eine Statistik zu Leerständen nach deren Dauer und Ursachen geführt. Ein Teil dieser Aufgaben wurde ab 1913 bis zum Ende des Ersten Weltkrieges auf das Statistische Amt übertragen.

Wohnungsleerstand

Als wichtiger Indikator für das Verhältnis von Wohnungsnachfrage und -angebot wurden Leerstandsziffern herangezogen. Ein gewisser Leerstand ist notwendig, um kurzfristige Nachfragesteigerungen, etwa durch Zuzug oder Flüchtlingswellen auffangen zu können sowie Haushalten Spielraum für Umzüge in den Anforderungen entsprechende Wohnungen innerhalb des Stadtgebiets zu ermöglichen. Nach der Hesseschen Regel Ende des 19. Jahrhunderts wurde häufig eine Leerstandsquote von 3 bis 5% als angemessen für einen funktionierenden Wohnungsmarkt angesehen. Berücksichtigt werden muss aber, dass nicht alle leerstehenden Wohnungen zur unmittelbaren Vermietung vorgesehen sind. Gründe hierfür sind, dass die Wohnung beispielsweise unbewohnbar oder zum Abriss vorgesehen ist oder weil umfangreiche Instandsetzungen und Modernisierungen anstehen. Auch Wohnungen, für die bereits ein neuer Mietvertrag mit späterem Mietbeginn existiert, zählen zum Leerstand, sind jedoch nicht mehr verfügbar. Die Leerstandsreserve und der marktaktive Leerstand sind dadurch tatsächlich geringer.

Die frühen Gebäude- und Wohnungszählungen erfassten regelmäßig die Mietpreise der Wohnungen sowie deren Größe und Lage. Diese Daten waren eine wertvolle Informationsquelle für Wohnungssuchende und Vermieter. Wohnungssuchende konnten erkennen, wie viele Wohnungen zu welchem Mietpreis verfügbar waren. Für Hausbesitzer und Bauunternehmer stellten die Daten eine Grundlage zur Kalkulation möglicher Einnahmen dar.

Wie Grafik 4 zeigt, bewegten sich unter dem Einfluss der mal mehr oder minder stark ausgeprägten Bautätigkeit sowie der unterschiedlichen Dynamik des Bevölkerungswachstums die Leerstandsziffern zwischen 0,2% (10.5.1925) und 5,7% (1.12.1890). In diesen Ziffern sind jedoch jeweils sämtliche zum jeweiligen Zeitpunkt leerstehenden Wohnungen enthalten. Würde man jeweils nur die Wohnungen berücksichtigen, die tatsächlich am Markt angeboten werden können, wären die Leerstandsquoten nochmals geringer. Die Leerstandsquote von 1,1% des Jahres 1910 beträgt unter Herausrechnung der nicht

Grafik 4 Der Anteil der leerstehenden Wohnungen am Wohnungsbestand in Prozent

vermietbaren Wohnungen nur 0,7 %. Über den betrachteten Zeitraum hinweg zeigt sich, dass in München Wohnungsknappheit und Wohnungsnot ein beständiges Thema waren. Der mit 4,43 % (über 7000 Wohnungen) recht hohe Leerstand im Jahr 1915 während des Ersten Weltkriegs ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Soldaten ihre Wohnungen aus finanziellen Gründen nicht mehr halten konnten. Ihre Familien wurden in der Regel bei Verwandten einquartiert. Die Wende trat Mitte des Jahres 1917 ein. Der Anteil der leerstehenden Wohnungen sank auf unter 1 %, und in den folgenden Jahren gab es faktisch keine Wohnraumreserven mehr.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts offenbarte sich mit Blick auf die Größe der leerstehenden Wohnungen ein starkes Missverhältnis. Es herrschte ein besonderer Mangel an Kleinwohnungen, während bei mittleren und größeren Wohnungen kaum ein Mangel bemerkbar war. Besonders im Zeitraum 1905 bis 1909 war die Bautätigkeit nicht nur insgesamt zu niedrig, um mit dem Bevölkerungswachstums mitzuhalten. Es wurden auch weniger Kleinwohnungen mit 1 oder 2 Zimmern errichtet, während gleichzeitig so viele große Wohnungen mit 4 und mehr Räumen gebaut wurden wie nie zuvor. Als ursächlich für diese Entwicklung wurden der hohe Zinsfuß sowie der Umstand angesehen, dass sich Häuser mit großen Wohnungen leichter beleihen ließen als der Kleinwohnungsbau. Die fehlende Privatbautätigkeit von Kleinwohnungen konnte durch den zunehmend bedeutenden Wohnungsbau von Baugenossenschaften und gemeinnützigen Verbänden sowie dem Bau mit öffentlichen Mitteln nicht vollständig kompensiert werden. Auch die Gebäude- und Wohnungszählungen der folgenden Jahre bestätigten, dass die Überbelegung hauptsächlich in Kleinwohnungen auftrat und die Leerstandsquoten in diesem Segment besonders gering waren.

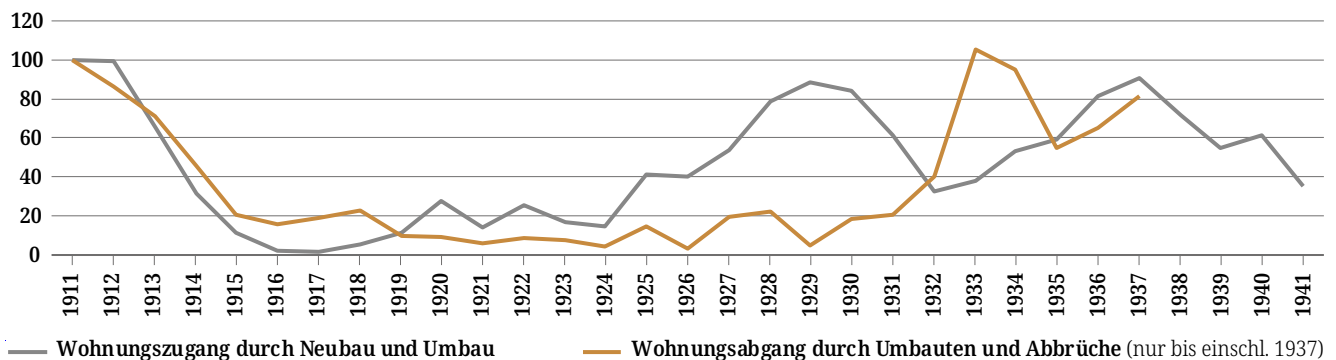
Die Bautätigkeit in der Zeit von 1911 bis 1945

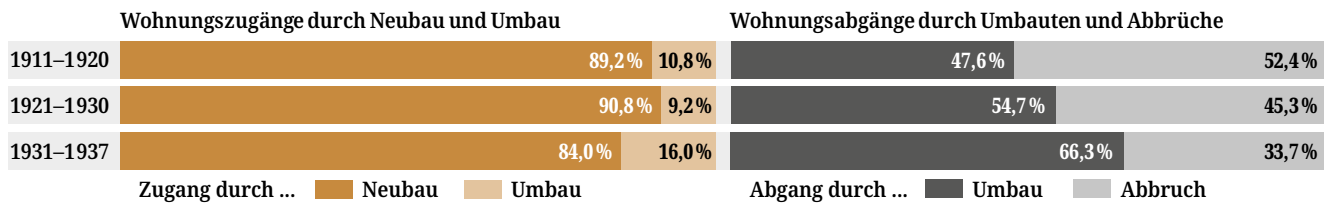
In der Zeit ab 1909 erfuhr die Baustatistik einige Veränderungen: Da dem Markt durch Abbrüche und Umbauten Wohnungen entzogen wurden, begann man diese Verluste statistisch zu erfassen. Bis 1910 stellten die Mitteilungen der Lokalbaukommission über die erfolgten Rohbauabnahmen der Gebäude die Grundlage für die statistische Berichterstattung dar. Ab 1911 wurde stattdessen der Termin der Bezugfertigkeit des Neubaus als Grundlage verwendet. Neben Unschärfen durch mögliche Doppelerfassungen in der Umstellungszeit ist die Vergleichsmöglichkeit der neuen Zahlen mit denen bis einschließlich 1911 eingeschränkt. Da die Statistik der Fertigstellungen nunmehr lediglich die wohnreifen und bezugsfertigen Gebäude und Wohnungen erfasste und damit die Lage am Wohnungsmarkt nur unvollkommen und nicht in die Zukunft gerichtet abbildete, wurde ergänzend die Statistik der Baubeginne eingeführt. Als Baubeginn galt die Grundaushhebung.

Bis zum April 1923 waren es lediglich einige Städte, die eigene Statistiken zur Bautätigkeit erstellten. Um den Wohnungsmarkt und die Wohnraumversorgung nach dem Ersten Weltkrieg besser beurteilen zu können, wurde rückwirkend ab 1919 eine einheitliche Bautätigkeitsstatistik als Bundesstatistik eingeführt.

Der Verlauf der Bautätigkeit zwischen 1911 bis 1937 ist in Grafik 5 abgebildet. Neben dem Wohnungszugang durch Neu- und Umbauten sind auch die seit 1911 erfassten Wohnungsabgänge durch Umbauten und Abbrüche dargestellt. Ergänzend dazu wird die anteilmäßige Verteilung zwischen Neu- und Umbau sowie den Abgängen durch Abbruch und Umbau in der Grafik 6 dargestellt. Eine Zusammenstellung wichtiger Kennziffern findet sich in Tabelle 3.

Grafik 5 Die Entwicklung der Wohnungszu- und -abgänge 1911 bis 1937
(1911 = 100)



Grafik 6 Der Anteil der der Wohnungszu- und -abgänge 1911 bis 1937**Tabelle 3 Die Bautätigkeit in der Zeit von 1911 bis 1937**

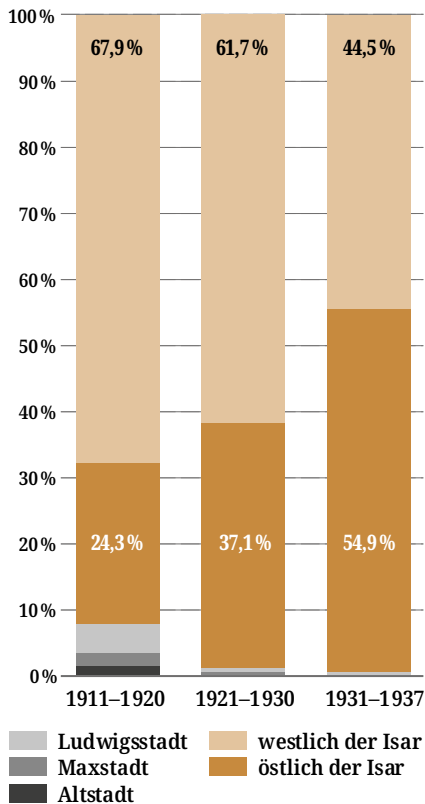
Jahre	Neubau von ..		Wohnungszugang durch Neubau und Umbau	Wohnungsabgang durch Abbrüche und Umbauten	Reinzugang an Wohnungen
	Anwesen	Einzelgebäude			
1911–1920	2 618	2 929	20 743	1 715	19 028
1921–1930	5 959	6 511	26 627	466	26 161
1931–1937	8 831	9 556	24 257	1 984	22 273

Die zu Beginn der betrachteten Epoche noch recht hohe Bautätigkeit kam mit dem Ersten Weltkrieg aufgrund eines Verbots für Neubauten und der Rationierung von Baumaterialien nahezu völlig zum Erliegen. Die Regierung der Weimarer Republik verankerte die Verantwortung für die Wohnversorgung in den Artikeln 115 und 155 der Verfassung und sicherte „jedem Deutschen das Recht auf eine gesunde Wohnung“ zu. Die verschärfte Wohnraumlage versuchte man durch verschiedene Gesetze, Verordnungen und Notstandsmaßnahmen zu bekämpfen. Zu den wohnungszwangswirtschaftlichen Maßnahmen gehörten neben der Wohnraumbewirtschaftung die Mietpreiskontrolle und der Kündigungsschutz.

Der fehlende Wohnungsbau während der Kriegsjahre und die gestiegene Wohnungsnachfrage durch Kriegsrückkehrer, Geflüchtete und Kriegsgetraute zwangen die Stadt zum Handeln. Neben der Errichtung von Notwohnungen und provisorischen Massenquartieren in Pensionen, Garagen, gewerblichen Räumen, Baracken und dergleichen wurde der Zuzug nach München zeitweise untersagt.

Aufgrund der schwierigen politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse blieb der Wohnungsbau in der Nachkriegszeit bis zum Krisenjahr 1923 weit hinter dem Bedarf zurück. Die Hyperinflation von 1923 führte zu einer Entschuldung der Hauseigentümer. Zum Ausgleich wurde 1924 eine Ertragssteuer auf Mieterträge (die „Hauszinssteuer“) eingeführt, welche dem Staat Mittel für den Neubau von Wohnungen verschaffte. Im Folgenden stabilisierten sich die Verhältnisse und die Bautätigkeit nahm in den goldenen Zwanzigern wieder Fahrt auf. Im Jahr 1929 mit über 5 000 neu errichteten Wohnungen, erreichte die Bautätigkeit wieder annähernd das Niveau der Rekordjahre 1911/1912.

Grafik 7 Neue Anwesen nach Stadtbezirken 1911 bis 1937



Altstadt: Max-Josephplatz, Angerviertel, Sendlingerstraße, Promenadeplatz;

Maxstadt: Ludwigstraße, Königsplatz, Nördlicher Friedhof, Marsfeld;

Ludwigsstadt: Theresienwiese, Schlachthausviertel, Wittelsbacherstraße, Gärtnerplatz, Max-II.-Denkmal;

östlich der Isar: Haidhausen-Nord, Haidhausen-Süd, Untere Au, Obere Au, Ramersdorf, Giesind, Harlaching, Haidhausen-Ost, Bogenhausen;

westlich der Isar: Sendlingerstraße, Westend, Neuhausen, Schwabing-Ost, Nymphenburg, Gern, Thalkirchen, Laim, Schwabing-West, Schwabing-Nord, Milbertshofen, Äußere Dachauerstraße, Moosach.

In dieser Zeit entstanden einige größere Siedlungen wie beispielsweise die Arbeitersiedlung Alte Heide (1919–1929) und die Borstei (1924–1929). Die Stadt München legte zudem mehrere Sonderprogramme für den Wohnungsbau auf. Diese konnten jedoch aufgrund der 1929 einsetzenden weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise sowie den damit verbundenen Einschränkungen bei öffentlichen Zuschüssen nicht mehr richtig greifen. Geplante Großsiedlungen wie in Neuhausen, am Walchenseeplatz, Neu-Ramersdorf, Neuharlaching und Friedenheim wurden nur noch mit reduziertem Umfang umgesetzt. Dem Aufschwung wurde wiederholt ein jähes Ende gesetzt.

Mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten änderte sich die Wohnungspolitik grundlegend. Statt der innerstädtischen Wohnraumförderung wurde der Bau von Kleinsiedlungen, welche aus Eigenheimen mit Nutzgärten für die Selbstversorgung bestanden, vorangetrieben. Obwohl die Bautätigkeit zunächst rege war – auch aufgrund einiger größerer Wohnprogramme – verschlechterte sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt aufgrund der Einkommensverhältnisse und steigenden Geburtenzahlen. Gleichzeitig wurden dem Wohnungsmarkt in nicht unerheblichem Umfang durch Umwandlungen von Wohnungen in Büro- und Geschäftsräume zur Erweiterung von Dienststellen der Partei und der NS-Verwaltung sowie von Firmen entzogen. Auch die Abbrüche von Wohnungen erreichten hier anlässlich der Neugestaltung der „Hauptstadt der Bewegung“ einen noch nie da gewesenen Rekord.

Grafik 7 zeigt die räumliche Verteilung der Neubautätigkeit in den Bezirken im Zeitraum von 1911 bis 1937. Bis 1920 entstanden in den wenigen noch vorhandenen Baulücken der Altstadt, Maxstadt und Ludwigsstadt neue Anwesen. Danach fand dort aufgrund der bereits dichten Bebauung und mangels Freiflächen keine nennenswerte Neubautätigkeit mehr statt. Diese verlagerte sich zunehmend in der äußeren Peripherie westlich der Isar und ab 1931 mehrheitlich in den Lagen östlich der Isar. Mit Beginn des Zweiten Weltkriegs kam die Wohnungsbautätigkeit in München erneut zum Erliegen. Die differenzierte Berichterstattung des Statistischen Amtes endet jedoch schon mit dem Abschluss des Berichtsjahres 1937. Für die Wohnungsbautätigkeiten im Gesamten liegen Angaben für die Folgezeit nur unvollständig vor.

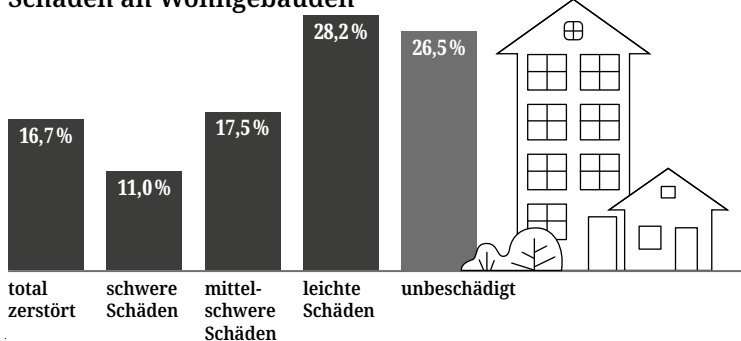
Die Bautätigkeit in der Zeit nach 1945

Luftkriegsschäden an Gebäuden und Wohnungen

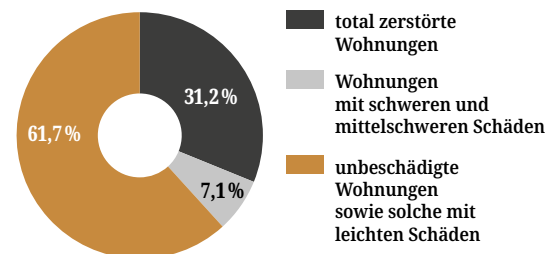
Nach dem Krieg erfolgte zunächst eine Bestandsaufnahme der Gebäude und Wohnungen. Mit einer Zählung vom 9.9.1945 wurden Luftkriegsschäden an Gebäuden ermittelt, siehe Grafik 8. Als Totalschäden galten Gebäude, die völlig unbenutzbar waren. Gebäude mit schweren Schäden waren etwa zur Hälfte unbenutzbar, während leichte Schäden Gebäude betrafen, die nur Fenster-, Dach- oder Fassadenschäden aufwiesen, aber keine total zerstörten Wohnungen hatten. Die Ergebnisse der Befragung, die bayernweit bei den Oberbürgermeistern und Landräten durchgeführt wurde, basierten teilweise auf Schätzungen. In München stellte das städtische Wiederaufbaureferat Schäden bei drei Viertel aller Wohngebäude fest. Als total zerstört galten 17 % der Wohngebäude (9 155 Wohngebäude). Weitere 28 % der Wohngebäude verzeichneten schwere und mittelschwere Schäden (15 619 Wohngebäude). Hinsichtlich Wohnungen galten 31 % als total zerstört und weitere 7 % wiesen schwere und mittelschwere Schäden auf. Die Verlustquoten im Wohnungsbestand in anderen bayerischen Städten lagen teilweise noch höher (Würzburg: 72 %, Augsburg und Schweinfurt: jeweils 50 % und Nürnberg: 49 %). Insgesamt 62 % der Münchner Wohnungen blieben unbeschädigt oder wiesen allenfalls geringe Schäden auf, die keinen Einfluss auf die Nutzbarkeit sämtlicher Räume hatten. Innerhalb der Stadt wiesen die damaligen Stadtbezirke 4 Promenadeplatz (92 %), 8 Marsfeld (81 %) und 6 Königsplatz (77 %) die höchsten Totalverluste bei den Wohnungen auf.

Grafik 8 Die Luftkriegsschäden an Wohngebäuden und Wohnungen (Zählung vom 9.9.1945)

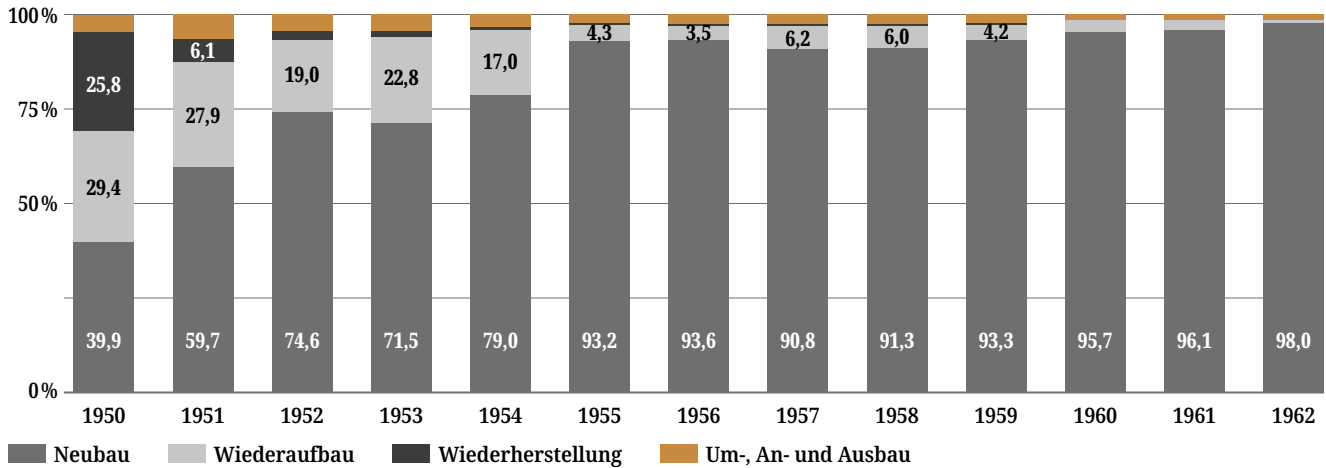
Schäden an Wohngebäuden



Schäden an Wohnungen



Grafik 9 Der Wohnungsrohzugang in der Zeit von 1950 bis 1962 nach Art des Zugangs



Neuausrichtung der Bautätigkeitsstatistiken

Nach dem Krieg wurde die Bautätigkeitsstatistik wiederbelebt und neu ausgerichtet. Die bisher periodischen Sammelmeldungen zur Bautätigkeit erwiesen sich als nicht geeignet, das tatsächliche Geschehen abzubilden. Aufgrund der hohen Dynamik und der zunehmend unübersichtlichen Verhältnisse (z. B. Bautätigkeit ohne behördliche Genehmigung, keine baubehördliche Abnahme) gingen viele Fälle nicht in die Statistik ein. Die Sammelnachweise wurden daher durch Individualzählkarten für jedes einzelne Bauvorhaben ersetzt. Diese stellten sicher, dass jedes ab dem 1. Januar 1949 ausgeführte genehmigungspflichtige Bauvorhaben statistisch erfasst wird.

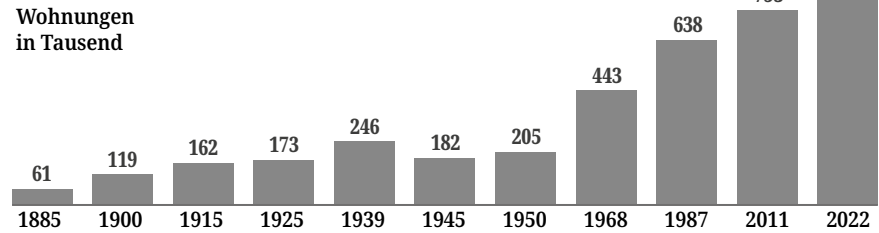
Um eine zielgerichtete Wohnungspolitik zu ermöglichen, sollte die Statistik fortan Information über die Zahl der Gebäude und Wohnungen, aber auch Qualitäten bzw. qualitativen Mängeln hinsichtlich der Ausstattung (z. B. Bad, Dusche, WC) liefern. Statt den Gebäude- und Wohnungsbestand nur punktuell mit Großzählungen zu erfassen, sollte dieser unter Berücksichtigung der Zugänge und Abgänge nunmehr jährlich aktualisiert und fortgeschrieben werden.

Die Bautätigkeit konzentrierte sich in der Nachkriegszeit zunächst auf den Wiederaufbau und die Wiederherstellung von Gebäuden in den Trümmergebieten, was auch auf einen Mangel an Baumaterial zurückzuführen ist. Die Statistik differenzierte die Baufertigstellungen daher nach verschiedenen Kategorien. Tabelle 4 und Grafik 9 zeigen die Bauleistung der Jahre 1950 bis 1962. Wie man der Darstellung entnehmen kann, schritt der Wiederaufbau von Wohnungen in rasantem Tempo voran. Der Anteil des Wohnungsrohzugangs durch die Wiederherstellung sank bereits von 1950 auf 1951 von 26 % auf nur noch 6 %. Ab 1951 wurden bereits mehrheitlich Wohnungen durch Neubauten geschaffen und der Wiederaufbau galt 1960 als abgeschlossen.

Tabelle 4 Die Baufertigstellungen 1950 bis 1962

Kennziffer	Anzahl
Wohngebäude	32 945
Gewerbliche und sonstige Gebäude	15 384
Notbauten (Wohn- und Nichtwohnbau) ..	1 523
Wohnungsrohzugang	187 623
darunter Notwohnungen	1 346
Vom Wohnungsrohzugang entfielen auf Neubau	160 066
... Wiederaufbau	18 266
... Wiederherstellung	3 919
... Um-, -An- und Ausbau	5 372

Grafik 10 Die Entwicklung des Wohnungsbestands in München seit 1885¹⁾



¹⁾ Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählungen.

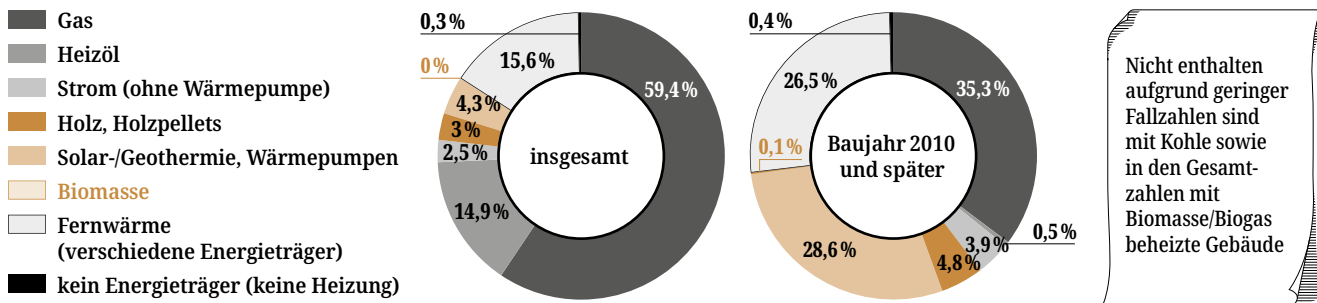
Zugangsarten im Detail
Vereinfacht lassen sich die Zugangsarten wie folgt beschreiben: Zum **Neubau** zählte die Errichtung neuer Gebäude auf bislang unbebautem Grund. Als **Wiederaufbau** wurde der Aufbau zerstörter Gebäude mit und ohne Verwendung alter Mauerreste definiert. Im Gegensatz dazu bezieht sich die **Wiederherstellung** auf die Beseitigung von Schäden an Gebäuden, in denen oberhalb des Kellergeschosses noch Wohn- und Nutzraum vorhanden ist. In einer weiteren Kategorie wurden **Umbau, Ausbau** und **Erweiterung** zusammengefasst. Dabei beschreibt der **Umbau** bauliche Tätigkeiten, die die innere Einteilung oder den Verwendungszweck ändern, ohne dass zusätzlicher Wohnraum gewonnen wird. Durch **Ausbauten** wird hingegen zusätzlicher Wohnraum in bisher ungenutzten oder anderweitig genutzten Gebäudeteilen, wie z.B. dem Dachgeschoss gewonnen, ohne dass sich das vorhandene Gebäudevolumen ändert.

Um der Wohnungsnot nach dem Krieg zu begegnen, wurden vielerorts einfache **Notbauten und Notwohnungen** geschaffen. Im Gegensatz zum Normalbau, der nach der Ausführung und Ausgestaltung auf eine dauernde Benutzung ausgerichtet war, handelte es sich bei Notbauten um überwiegend in primitiver Bauweise errichtete Unterkünfte, die lediglich zu einer temporären Nutzung vorgesehen waren. Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 1950 unterschied man Normal- und Notwohnungen zudem anhand der Ausstattungsmerkmale (Herd- und Wasseranschluss, Bad, WC, Heizung). Ermittelt wurden damals 50 312 normale Wohngebäude mit 192 391 Wohnungen sowie 6 101 Notwohngebäude. Bei den Notwohngebäuden handelte es sich vornehmlich um Behelfsheime mit einer Fläche von weniger als 30 m² (55 %), Wohnbaracken (21 %) sowie Wohnlauben und Wohnwagen (17 %). Der Rest umfasste Gebäudereste, Luftschutzbunker und Ähnliches. Auch nach der Zählung von 1950 wurden noch, wenn auch in geringem Umfang, weiterhin Notbauten und Notwohnungen errichtet.

Der **Wohnungsbegriff** wurde inhaltlich mit den Gebäude- und Wohnungszählungen immer wieder neu belegt. Eine wesentliche Änderung wurde mit der Zählung 1950 vollzogen. Bis dahin basierte der Wohnungsbegriff auf dem mietrechtlichen Vertragsverhältnis. Als Wohnung galten demnach jene Wohnräume, für die ein selbständiger Mietvertrag mit dem Hauseigentümer bestand. Weil sich in der Nachkriegszeit häufig mehrere Parteien eine Wohnung teilten und separate Mietverträge mit dem Eigentümer abgeschlossen hatten, war dieser Wohnungsbegriff für die Beurteilung der Wohnraumversorgung nicht mehr geeignet. Stattdessen wurde der Wohnungsbegriff seither an der bautechnischen Erfassung ausgerichtet. Grafik 10 zeigt die Entwicklung des Wohnungsbestandes zu verschiedenen Zählungszeitpunkten. Seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs hat sich der Wohnungsbestand in München mehr als vervierfacht. Die letzte Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 ermittelte für München einen Bestand von über 813 000 Wohnungen.

Die Differenzierung zwischen Wohnungen und Notwohnungen war mit der zunehmenden Beseitigung der Kriegsfolgen durch die rasche Wiederaufbauleistung bald obsolet. Daher wurde der Begriff der Not-

Grafik 11 Die Wohngebäude (ohne Wohnheime) am 15. Mai 2022 nach Energieträger der Heizung in München (Zensus 2022)



Erneuerbare Energien

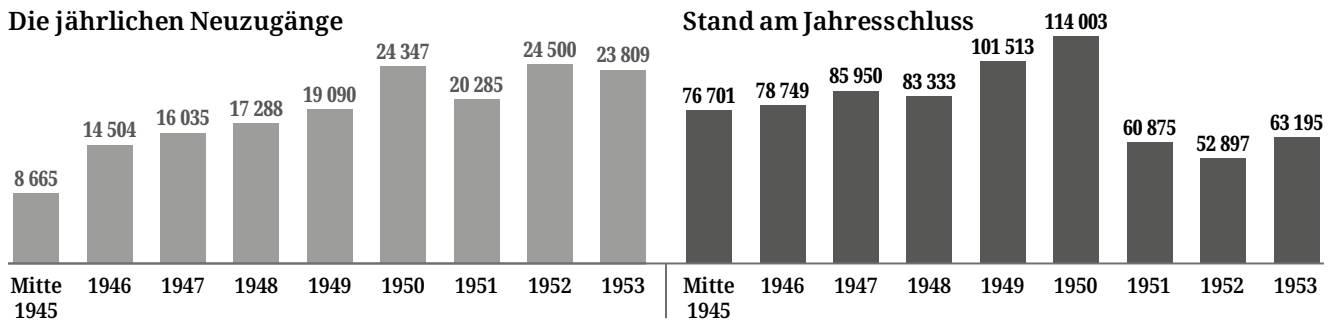
Der Zensus 2022 ermittelte, dass 7,6% der Wohngebäude in München mit erneuerbaren Energien wie Holz/Holzpellets, Solar-/Geothermie oder Wärmepumpen beheizt werden. Von den Wohngebäuden, die 2010 und später errichtet wurden, wird bereits jedes dritte Gebäude mit erneuerbaren Energien beheizt, siehe Grafik 11.

wohnung zunächst durch „Wohngelageheit“ ersetzt und später durch „Sonstige Wohneinheit“. Diese unterschied sich von der Wohnung durch das Fehlen einer eigenen Küche bzw. Kochgelegenheit. Zu den sonstigen Wohneinheiten zählten vor allem einzelne oder zusammenhängende Räume in Wohnheimen. Mit der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 entfiel die Unterscheidung zwischen Wohnungen auf der einen und sonstigen Wohneinheiten auf der anderen Seite. Seitdem wird unter dem Begriff Wohnung eine Sammlung von nach außen abgeschlossenen und i. d. R. zusammenliegenden Räume verstanden, die zum Wohnen und Schlafen genutzt werden können, unabhängig davon, ob eine Küche oder Kochgelegenheit vorhanden ist oder nicht. Dies ist bei der Interpretation der Daten im langfristigen Vergleich zu berücksichtigen.

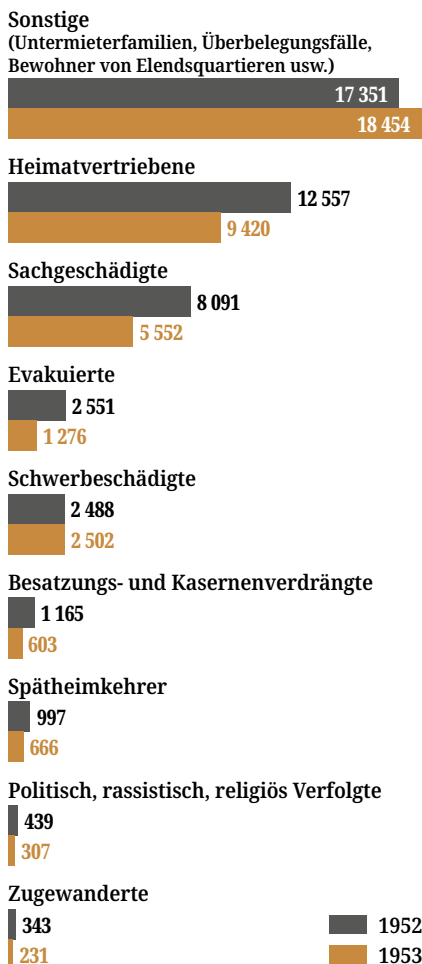
Mit dem gestiegenen Informationsbedarf seitens Politik und Wirtschaft im Hinblick auf nachhaltiges Bauen und aufgrund gesetzlicher Änderungen bezüglich energetischer Gebäudemerkmale wurde die Baugenehmigungsstatistik ab 2010 angepasst. Die bis dahin lediglich in einer Kategorie zusammengefassten Energiequellen für Heizung (Umwelthermie, Geothermie, Biogas, Biomasse, Holz) wurden nun in separaten Kategorien erfasst. Da Kohle als Brennstoff zunehmend an Bedeutung verlor, wurde diese in die Sammelkategorie „Sonstige“ integriert. Auch hinsichtlich der Baustoffe wurde die Kategorisierung überarbeitet und an den aktuellen Bedarfen ausgerichtet. Eine Ausweitung der erhobenen Merkmale erfolgte zudem aufgrund der Anforderungen zur Erfüllung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). Im Rahmen der Baugenehmigungsstatistik machen die Bauherren zudem nun Angaben zur Art der Warmwasseraufbereitung (inkl. der vorgesehenen Energiequelle) sowie Anlagen zur Lüftung und Kühlung.

Eine weitere Änderung des Hochbaustatistikgesetzes, welches die Grundlage für die Baustatistiken liefert, steht bereits bevor. Auf Initiative des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen soll das Berichtssystem künftig um eine monatliche Erhebung der Baubeginne erweitert werden. Zudem soll die Statistik der Baufertigstellung statt jährlich im vierteljährlichen Turnus erscheinen. Darüber hinaus

Grafik 12 Die vorgemerkten Wohnungssuchenden 1945 bis 1953



Grafik 13 Vergabe von Wohnraum 1952 und 1953 nach Personenkreis



ist eine Ausweitung um Merkmale des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen. Das Gesetzgebungsverfahren ist zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht abgeschlossen.

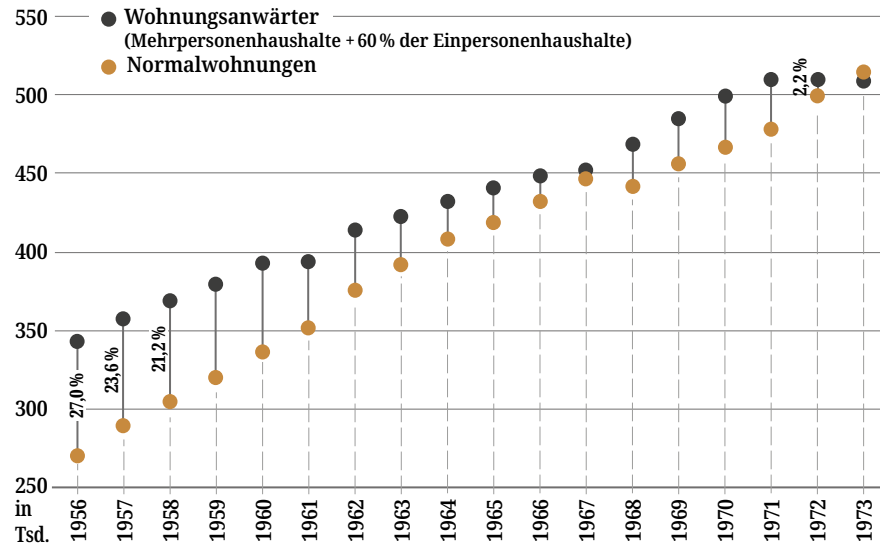
Von den Fortschritten der Digitalisierung soll künftig auch die Bautätigkeitsstatistik profitieren. Ziel ist es, die für die Statistik relevanten Merkmale aus den digitalen Bauanträgen zu extrahieren. Damit manuelle Datenerfassungen reduziert und die Plausibilisierung der Daten unterstützt werden, um künftig schneller und in kürzeren Abständen Daten zum Baugeschehen bereitzustellen.

Wohnungssuchende und Vergabe von Wohnraum 1945 bis 1953

Die bereits in Zeiten der Weimarer Republik angewendete Wohnungszwangswirtschaft, die während der Zeit des Nationalsozialismus wieder aufgenommen wurde, musste aufgrund der nach dem Krieg herrschenden Wohnungsnot auf Beschluss der Alliierten fortgeführt werden. Wohnraum wurde weiterhin von staatlicher Seite zugeteilt und verwaltet. Ebenso wurden die Mieten eingefroren. Die Grafik 12 zeigt die jährlichen Neuzugänge an vorgemerkten Wohnungssuchenden der Wohnungsaufsicht des Wiederaufbaureferats zwischen 1945 und 1953 sowie den jeweiligen Bestand der Wohnungssuchenden am Jahresende. Der deutliche Rückgang der Bestandsfälle im Jahr 1951 ist auf eine Bereinigung bereits überholter Anträge zurückzuführen. In dem betrachteten Zeitraum von rund 8,5 Jahren erfolgten Zuweisungen von mehr als 100 000 Wohnungen und 165 000 Unterkünften. Zwischen 1945 und 1949 wurden etwas mehr als 104 000 Zugangsgenehmigungen erteilt. Ab dem 15.6.1950 waren Zuzüge lediglich für Deutsche aus der Ostzone, aus Ost- und Westberlin sowie für „Volksdeutsche“ aus dem Ausland möglich. Zwischen 1950 und 1953 wurden daher nur noch knapp 17 000 Zugangsgenehmigungen in die Stadt ausgestellt.

Für die Jahre 1952 und 1953 sind die Wohnraumvergaben nach dem Personenkreis in Grafik 13 aufgeschlüsselt. Es zeigt sich, dass die Mehrheit der Wohnungssuchenden aus Untermieterfamilien, Überbelegungsfällen sowie Bewohnern von Elendsquartieren oder abbruchreifen Häusern bestand. Die zweitgrößte Personengruppe stellen die Heimatvertriebenen dar.

Gr. 14 Die Entwicklung des Wohnungsdefizits 1956 bis 1973



Entwicklung des Wohnungsdefizits

Die noch für Altbauten bestehende Wohnungszwangswirtschaft sollte mit dem Abbau-Gesetz (nach dem damaligen Minister für Wohnungsbau, Paul Lücke, auch als Lücke-Plan bezeichnet) ab 1960 abgebaut werden, sodass zunächst wieder eine schrittweise Erhöhung und ab 1963 eine gänzliche Freigabe der bis dahin eingefrorenen Mieten möglich ist. Voraussetzung war, dass das lokale Wohnungsdefizit unter 3% lag und die Stadt bzw. der Landkreis somit fortan als „weißer Kreis“ galt. Bis zum November 1963 zählte die Bundesrepublik Deutschland 397 „weiße Kreise“.

In München belief sich das Wohnungsdefizit am 25.9.1956 auf 27%. Dies errechnete sich aus der Differenz der Wohnungsanwärter (Mehrpersonenhaushalte + 60% der Einpersonenhaushalte) zu den vorhandenen Normalwohnungen in Relation zu den Normalwohnungen. Zwar verringerte sich das Wohnungsdefizit mit der noch hohen Bautätigkeit kontinuierlich, siehe Grafik 14, aber das Drei-Prozent-Ziel wurde 1963 mit einem Defizit von 7,8% deutlich verfehlt. Die Zwangsbewirtschaftung wurde für die noch „schwarzen Kreise“ über das Jahr 1963 hinaus für einige Städte und Kreise (u.a. Hamburg, Bonn, Freiburg, Stadt und Landkreis München) bis 1967, für das Land Berlin bis Ende 1968 verlängert.

Die Fertigstellungen von Wohnungen im zeitlichen Verlauf

Erst nach der Währungsreform setzte in München ein wahrer Bauboom ein. Dies war aufgrund des rasanten Bevölkerungszuwachses auch dringend erforderlich. Bereits im Jahr 1950 erreichte Münchens Einwohnerzahl wieder das Vorkriegsniveau. Mit den Aufbauhilfen aus dem Marshall-Plan sowie der Förderung des sozialen Wohnungsbaus nahm auch der Neubau kräftig an Fahrt auf und so konnte der befürchtete Wohnungsnotstand aufgrund der Aufhebung der Zuzugssperre abgewendet werden.

Im Jahr 1960 verabschiedete der Münchner Stadtrat den Gesamtplan zur Behebung der Wohnungsnot, den 1. „**Münchner Plan**“. Dieser sah vornehmlich die Erschließung neuer Siedlungsgebiete auf bis dahin noch freiem und unerschlossenen Gelände vor. Gestiegene Grundstückskosten sowie allgemeine Preissteigerungen führten dazu, dass die Schaffung von 48 000 Wohnungen erst im Jahr 1968 erreicht wurde. Im gleichen Zeitraum entstanden außerdem rund 78 000 freifinanzierte Wohnungen und übertrafen damit die allgemeinen Erwartungen. Zu den in den 1960er Jahren realisierten Bauprojekten gehört die Siedlung am Hasenberg, bei dem ein Großteil der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet wurde. Etwa zeitgleich entstand an der südwestlichen Stadtgrenze die Siedlung Fürstenried.

Die hohe Bautätigkeit hielt bis in die frühen 1970er Jahre an, bevor sich einige zentrale Planungsgrößen für den Wohnungsbau änderten. Das Bevölkerungswachstum der Stadt stagnierte, bzw. war in der Tendenz bis Mitte der 1980er Jahre sogar leicht rückläufig. Zudem veränderten sich vor allem aufgrund der Ölkrise die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Der neue Stadtentwicklungsplan von 1975 legte das Augenmerk daher auf die bereits gut erschlossenen Flächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Ebenso rückten die Sanierung und Modernisierung der Altbestände in den Vordergrund. Wie die Gebäude- und Wohnungszählungen der 1960er Jahre offenbarten, verfügten längst nicht alle Wohnungen über eine eigene sanitäre Ausstattung mit Bad und WC. Auch hinsichtlich der Beheizung der Wohnungen bestanden noch qualitative Mängel: 1968 befanden sich in über 110 000 Wohnungen noch Einzel- oder Mehrraumöfen, die mit Holz, Kohle oder Torf befeuert wurden.

Nach dem Mauerfall 1989 zeichnete sich bedingt durch die deutsche Wiedervereinigung und die Zuwanderung aus osteuropäischen Staaten wieder eine Verschärfung der Lage am Wohnungsmarkt ab. Zudem traten zunehmend Studierende und Auszubildende mit dem Wunsch nach einer eigenen Wohnung als Nachfrager auf. Die Stadt beschloss eine Reihe von Maßnahmen, um zusätzliche neue Flächen für den Wohnungsbau auszuweisen. Dazu zählte die 1986 beschlossene Verlagerung des Flughafens von Riem ins Erdinger Moos. In den 1990er Jahren entstand daraufhin die Messestadt Riem. Durch den Standortwechsel der Messe nach Riem wurden für den Wohnungsbau zusätzliche Flächen auf der Theresienhöhe gewonnen, wo später das Stadtquartier „Am Messepark“ errichtet wurde. Durch die Umstrukturierung der Bundeswehr, die mit der Aufgabe einiger Kasernen einherging, wurden wichtige Flächen für den Wohnungsbau gewonnen: Beispielsweise entstand auf dem früheren Gebiet der Waldmannkaserne und der Stettenkaserne das Quartier am Ackermannbogen (ca. 2 250 Wohnungen und

Münchner Plan

Der „Münchner Plan“ sah den Bau von drei **Trabantenstädten** vor.

Die Großsiedlungen sollten im Westen bei Freiam, im Osten bei Perlach und im Norden Richtung Schleißheim errichtet werden.

Von diesen drei Projekten wurde als erstes die Entlastungsstadt Neuperlach (geplante 25 000

Wohnungen) als das größte Städtebauprojekt Europas in der Nachkriegszeit realisiert, deren Grundsteinlegung 1967 erfolgte.

Bereits 1968 waren die ersten Wohnungen bezugsfertig.

In der Folgezeit standen diese „anonymen Wohnsiedlungen“ und „Vorstadtghettos“ häufig in der öffentlichen Kritik

600 Arbeitsplätze). Auf dem Gelände der früheren Funkkaserne befindet sich nun das Stadtquartier am Domagkpark (ca. 1 800 Wohnungen) und der ehemalige Truppenübungsplatz Panzerwiese wandelte sich zum neuen Stadtteil Nordhaide (ca. 2 500 Wohnungen). Auch die Bahn gab Flächen entlang der Bahnachse Hauptbahnhof – Laim – Pasing auf. Hier entstand zu Beginn des 21. Jahrhunderts unter anderem das Quartier am Arnulfpark. Weitere Flächen für den Wohnungsbau konnten durch die Verlagerung oder Freigabe von Produktionsflächen gewonnen werden. Hierzu gehört beispielsweise das ehemalige Gelände der Paulaner Brauerei am Nockherberg (ca. 500 Wohnungen), das frühere Agfa-Gelände in Obergiesing (ca. 950 Wohnungen und 1 200 Arbeitsplätze) sowie die vormals von E.ON genutzten Flächen in Obersendling, auf dem sich nun das Quartier „Am Südpark“ mit rund 1 100 Wohnungen befindet. Nicht unerwähnt bleiben darf das seit 2016 zunehmend Gestalt annehmende Neubaugebiet Freiham im Münchner Westen, welches Wohnraum für über 25 000 Menschen bieten soll.

Mit dem neuen Stadtentwicklungsplan „Perspektive München“ Ende der 1990er Jahre, wurde ein flexibler Orientierungsrahmen für den Städte- und Wohnungsbau geschaffen. München ist bundesweit die Stadt mit der höchsten Siedlungsdichte. Für den Bau von Wohnungen im größeren Stil bestehen nur bedingt Flächenreserven. In den Fokus rückte daher zunehmend die Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete durch das Auffüllen von Baulücken und Aufstockungen bestehender Gebäude, zumal besonders Letzteres auch der Neuversiegelung von Bodenflächen entgegenwirkt. Darüber hinaus entwickelte sich in den letzten Jahren die Klimaneutralität und die Minimierung des Wärmeenergiebedarfs durch hohe energetische Gebäudestandards als wichtiges Handlungsfeld der Stadtplanung.

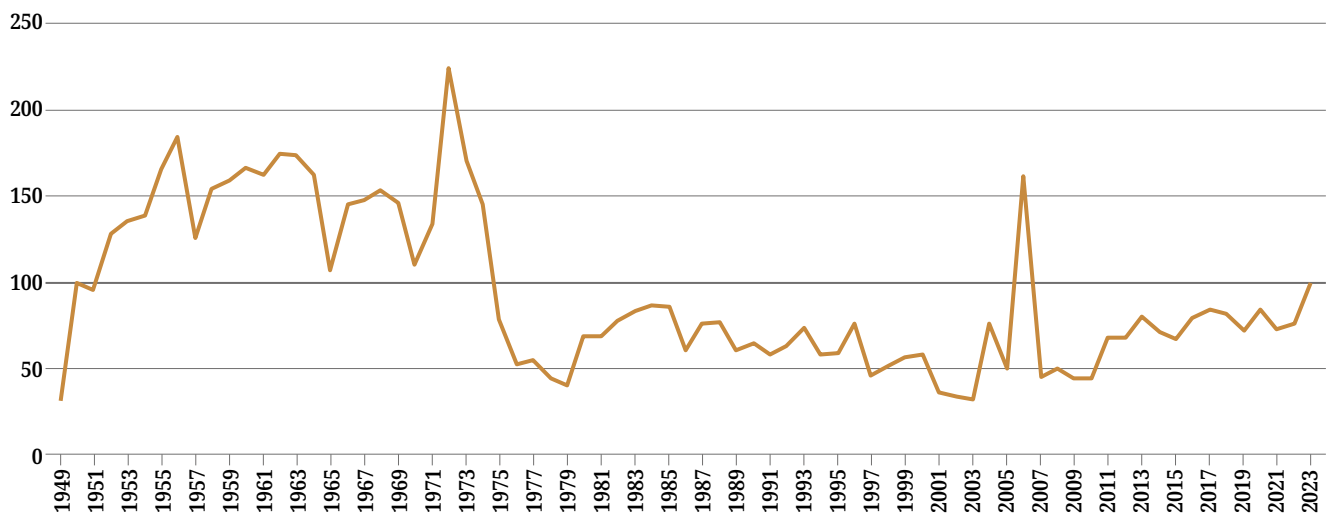
Die Baufertigstellungen bewegen sich seit 1975 auf einem Niveau zwischen 5 000 und 7 600 Wohnungen. Besonders wenige Wohnungen wurden zu Beginn der 2000er Jahre errichtet. Es ist zu vermuten, dass aufgrund einer wenig ausgeprägten Meldebereitschaft viele Fertigstellungen nicht in die Statistik gelangen. Im Rahmen von zwei Sonderaktionen in den Jahren 2004 und 2006 wurden daher vom Statistischen Amt und der Lokalbaukommission umfangreiche Recherchen durchgeführt, die zu einer erheblichen Zahl an Nachmeldungen in die Statistik führten. Seit dem Jahr 2012 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in München wieder leicht an. Ein umfassendes Bild zur Entwicklung der Bautätigkeit findet sich in Tabelle 5 sowie Grafik 15.

Tabelle 5 Die Wohnungsbautätigkeit in München 1949 bis 2023

Jahr	Fertiggestellte Wohnungen	Neubau von Wohngebäuden					Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	Errichtete Neubauwohnungen nach Zahl der Räume
		darunter geförderte Wohnungen	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen			
1949–1960	156 138	63 475	11 523	5 828	10 296	120 805	26,9% 35,1% 26,6% 11,4%	
1961–1970	146 141	48 278	9 061	2 371	7 668	117 325	34,0% 17,2% 31,2% 17,7%	
1971–1980	99 840	13 353	8 960	1 392	4 775	83 716	41,4% 14,0% 24,5% 20,2%	
1981–1990	73 031	21 948	8 628	1 647	5 086	56 702	21,0% 28,2% 28,6% 22,2%	
1991–2000	59 214	12 336	4 655	759	4 855	47 629	21,4% 36,0% 26,4% 16,2%	
2001–2010	56 498	13 744	7 088	598	4 325	45 610	16,0% 28,7% 29,7% 25,5%	
2011–2020	74 473	14 038	6 975	527	4 842	52 902	37,0% 27,9% 20,5% 14,7%	
2021–2023	24 499	4 401	1 657	131	1 343	18 481	49,7% 25,8% 15,7% 8,8%	

1 u. 2 Räume
 3 Räume
 4 Räume
 5 u. mehr R.

Grafik 15 Die Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit 1949 bis 2023 (1950 = 100)



Grafik 16
Die Neubauwohnungen
1949 bis 1995 nach
Bauherren

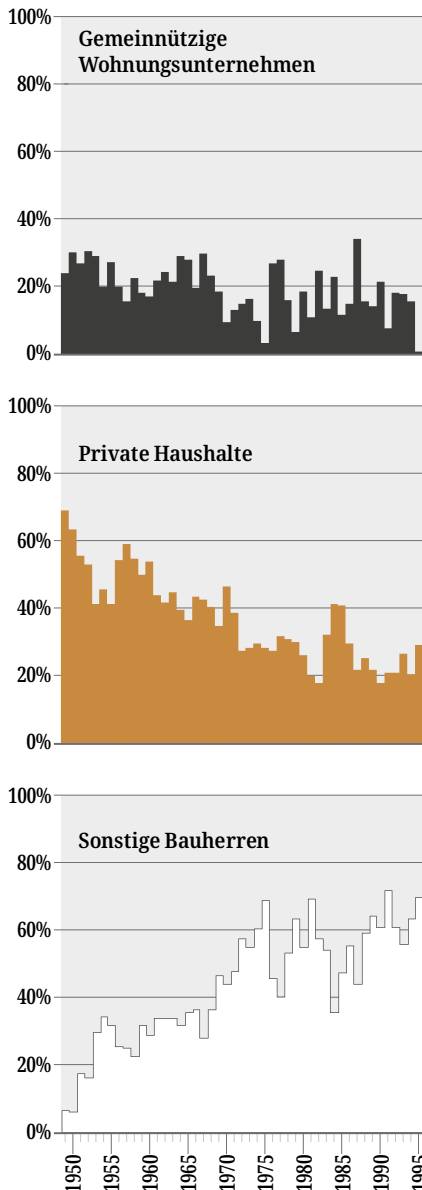


Tabelle 7 Die fertiggestellten Neubauwohnungen nach Bauherren 1949 bis 1995

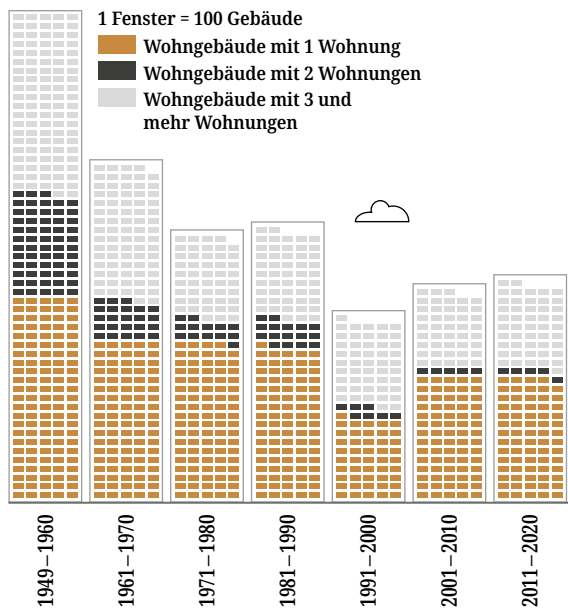
Jahr	Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	Private Haushalte	Sonstige Bauherren
1949–1960	35 831	80 894	39 413
1961–1970	33 237	60 612	52 296
1971–1980	14 620	29 891	55 329
1981–1990	13 542	20 104	39 385
1991–1995	3 818	7 339	19 696

Bauherren verfolgen unterschiedliche Ziele. Für die Zeit von 1949 bis 1995 unterschied die Statistik drei Bauherrngruppen: Gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Private Haushalte sowie Sonstige Bauherren. Die privaten Haushalte – bis Mitte der 1960er Jahre – die stärkste Gruppe – verloren an Bedeutung. Umgekehrt konnten sonstigen Bauherren ihre Anteile deutlich ausweiten. Der Anteil der durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen errichteten Wohnungen bewegte sich überwiegend zwischen 15 und 25 %, siehe Tabelle 7 und Grafik 16.

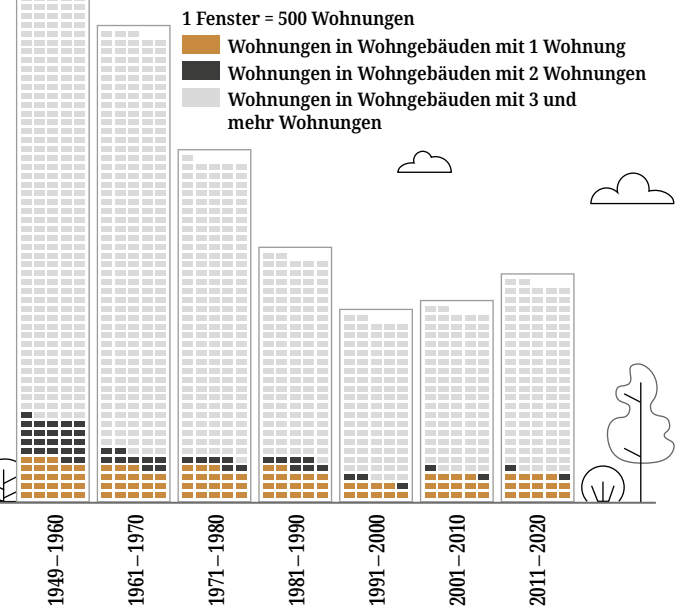
Sozialer Wohnungsbau

Das erste Wohnungsbaugesetz wurde 1950 verabschiedet und machte den Weg für umfangreiche Zuschüsse und Darlehen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus frei. Damit trug es maßgeblich zu der außerordentlichen Wohnungsherstellung in der jungen Bundesrepublik Deutschland bei. Vorrangiges Ziel des sozialen Wohnungsbaus war es, diejenigen mit Wohnraum zu versorgen, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Situation auf dem freien Markt schlechte Chancen hatten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Im Zeitraum von 1949 bis 1995 beläuft sich der Mittelwert der fertiggestellten geförderten Wohnungen auf 27 %. In Grafik 17 ist der zeitliche Verlauf des geförderten Wohnungsbaus in Bezug auf diesen Mittelwert dargestellt. In einer ersten Phase, die bis ins Jahr 1967 reicht, wurden überdurchschnittlich viele Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet. Der Spitzenwert wurde 1951 erreicht, als über 8 000 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau (85 % an den fertiggestellten Wohnungen) errichtet wurden. Ab dem Jahr 1968 bewegt sich der Anteil der mit Fördermitteln errichteten Wohnungen – bis auf vereinzelte Ausnahmen – unterhalb des Durchschnitts.

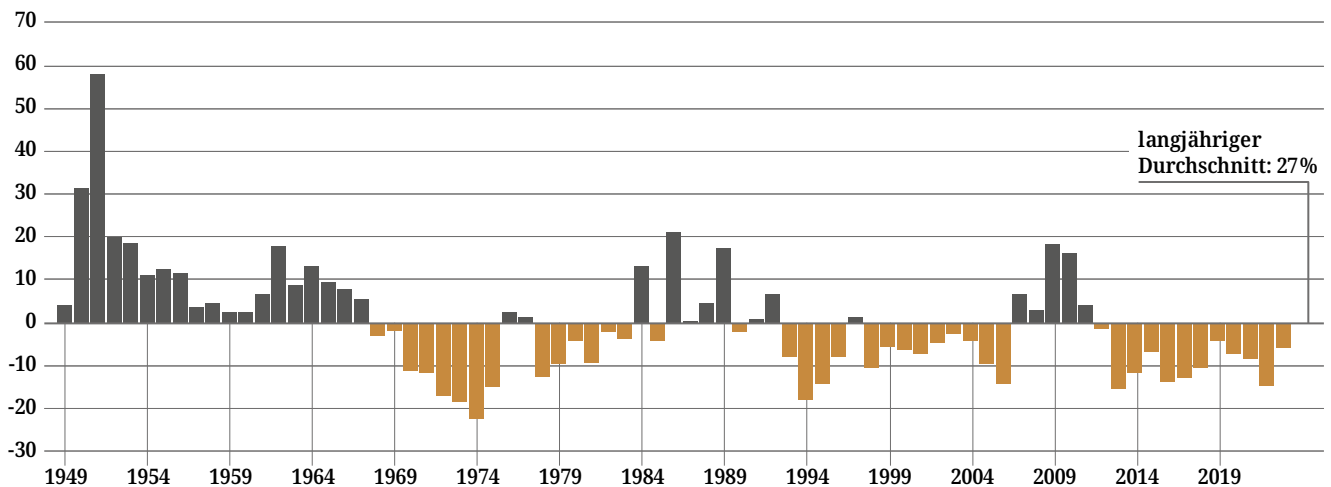
Fertiggestellte Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude



Fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Wohnungen im Gebäude



Grafik 17 Abweichungen des Durchschnitts beim Anteil der geförderten Wohnungen 1949 bis 2023 in Prozent

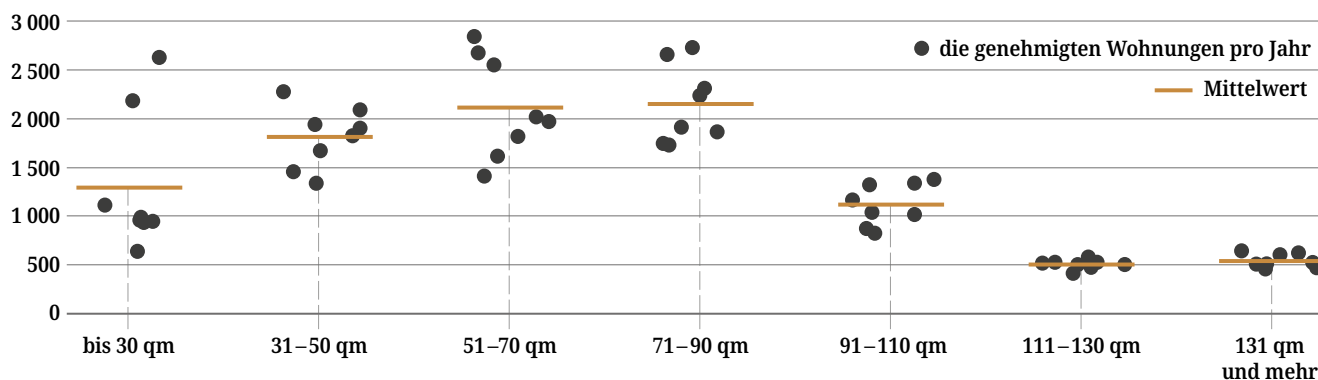


Entwicklung der Baugenehmigungen seit 1968

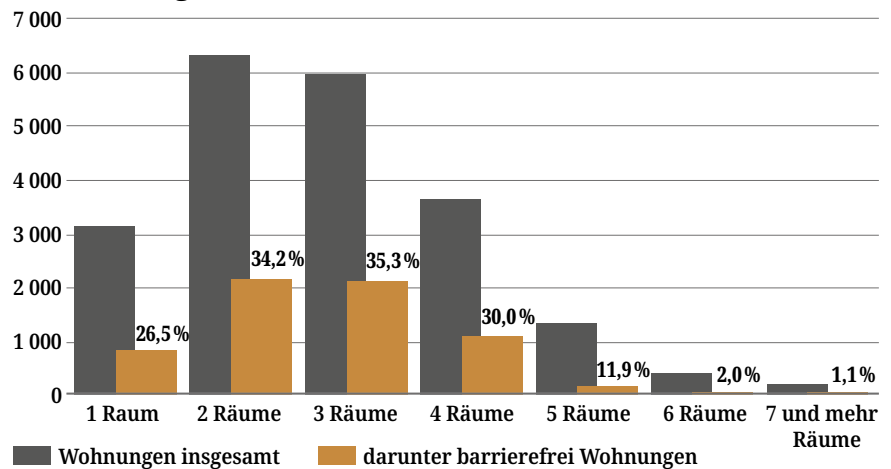
Die Baugenehmigungen stehen in direktem Zusammenhang mit der Entscheidung, Bauprojekte zu starten, und sind somit ein wichtiger Indikator für die zukünftige Entwicklung der Bauwirtschaft und Bautätigkeit. Jedoch wird nicht jede Genehmigung unmittelbar oder tatsächlich auch genutzt. In die Statistik gehen nur die genehmigungspflichtigen bzw. zustimmungsbedürftigen Baumaßnahmen ein, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Der Großteil der Bautätigkeit erfolgt durch Neubau. Darüber hinaus erfasst die Bautätigkeit auch Maßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden wie z.B. Aufstockungen, den Ausbau von Dachgeschossen, Umbauten sowie Nutzungsänderungen. Diese machen – bezogen auf Wohngebäude – rund ein Drittel der Bautätigkeit aus. Die Baugenehmigungsstatistik liefert hingegen keine Informationen zu Reparaturen, reinen Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden.

Die für die Statistikerstellung erforderlichen Angaben werden von den Bauherren gemacht und zusammen mit dem Genehmigungsgesuch bei der Lokalbaukommission eingereicht. Das Statistische Amt der Stadt München erfasst unabhängig von den Merkmalen für die amtliche Statistik zusätzliche Daten, um die Grundlage für die kommunale Planung zu verbessern und das Baugeschehen in München noch detaillierter beschreiben zu können. Während beispielsweise die amtliche Statistik des Bundes und der Länder Nichtwohngebäude (hierzu zählen Anstalts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Fabriken, Hotels, Schulen, Sporthallen etc.) nach dem überwiegenden Nutzungsschwerpunkt kategorisiert, ermittelt das Statistische Amt bis zu vier Nutzungsarten je Gebäude mit ihrem jeweiligen Anteil und der zugehörigen Bruttogeschossfläche.

Grafik 18 Genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden 2016 bis 2023 nach Wohnfläche



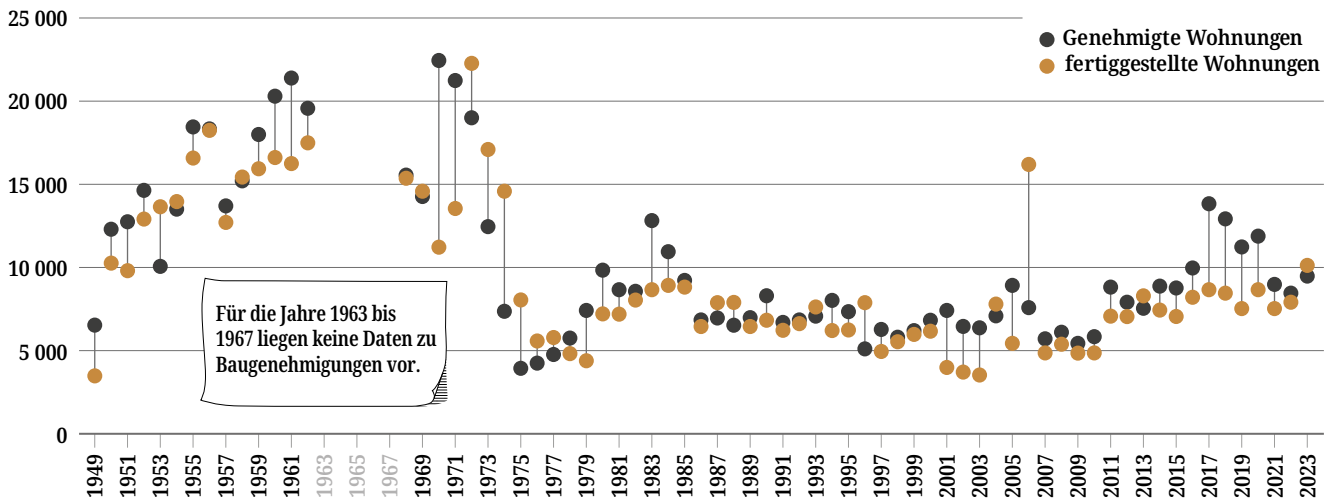
Grafik 19 Die genehmigten Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2021 bis 2023 nach Zahl der Räume



In jüngster Vergangenheit wurde die eigene Baugenehmigungsstatistik um eine kategorisierte Erfassung der Wohnungen nach Größe ausgeweitet. Deren Verteilung wird in Grafik 18 dargestellt. Jeweils ca. 22 % der genehmigten Wohnungen verfügten über eine Wohnfläche von 51–70 m² bzw. 71–90 m². Im Jahr 2020 wurden nicht nur absolut (2 627 Wohnungen), sondern auch anteilmäßig (24,7 %) die meisten Kleinwohnungen mit bis zur 30 m² bewilligt. Seit 2021 werden zudem barrierefreie Wohnungen in der eigenen Statistik nachgewiesen. Rund 30 % der zwischen 2021 und 2023 genehmigten Neubauwohnungen in neuen Wohngebäuden fallen in diese Kategorie. Dabei erfüllen Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern anteilmäßig häufiger die Kriterien hinsichtlich der Barrierefreiheit als Wohnungen mit 4 und mehr Zimmer, siehe Grafik 19.

Im zeitlichen Verlauf folgen die Fertigstellungen den Genehmigungen von Wohnungen, siehe Grafik 20 auf Seite 276. Da aber nicht jede Genehmigung tatsächlich realisiert wird, liegt die Zahl der Wohnungsgenehmigungen meist oberhalb der Zahl der errichteten Wohnungen. Leider liegen für die Jahre 1963 bis 1967 keine bzw. nur unvollständige Daten zu den Baugenehmigungen vor. Dennoch spiegelt sich das Baufieber, welches nach der Währungsreform einsetzte und bis zu Beginn der 1970er Jahre andauerte, wider. Im Rekordjahr 1970 erteilte die Lokalbaukommission Genehmigungen für mehr als 22 000 Wohnungen. In den Folgejahren ging die Zahl der Genehmigungen deutlich zurück und pendelte sich auf Werte zwischen 6 000 bis 8 500 genehmigte Wohnungen pro Jahr ein. Einen Ausreißer stellen hier die Jahre 1983/84 dar, wo die Genehmigungszahlen nochmals die Zehntausendergrenze überschritten.

Grafik 20 Die genehmigten und fertiggestellten Wohnungen 1949 bis 2023



Die Ereignisse seit Beginn des neuen Jahrtausends wie der Börsencrash im Jahr 2000, der Krieg im Irak, die Finanzmarktkrise 2008/2009, die Flüchtlingskrise ab 2015 sowie das langfristig niedrige Zinsniveau blieben nicht ohne Auswirkungen auf die Bautätigkeit. Während die erteilten Wohnungsbaugenehmigungen zwischen 2001 und 2010 in Summe denen des Jahrzehnts 1991 bis 2000 entsprachen, wurde ihre Zahl im vergangenen Jahrzehnt mit einem Plus von 35 000 Wohnungen deutlich übertroffen, siehe Tabelle 7. Das Baugeschehen in München hat sich in der Vergangenheit als recht robust erwiesen. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob und in welchem Umfang sich die Ereignisse der jüngsten Vergangenheit und deren Nachwirkungen – die Corona-Pandemie und der Ausbruch des Krieges in der Ukraine, verbunden mit Materialengpässen und einer deutlichen Steigerung der Baukosten und Energiepreise – noch auf die Bautätigkeit in München durchschlagen.

Tabelle 7 Die Baugenehmigungen von 1968 bis 2023

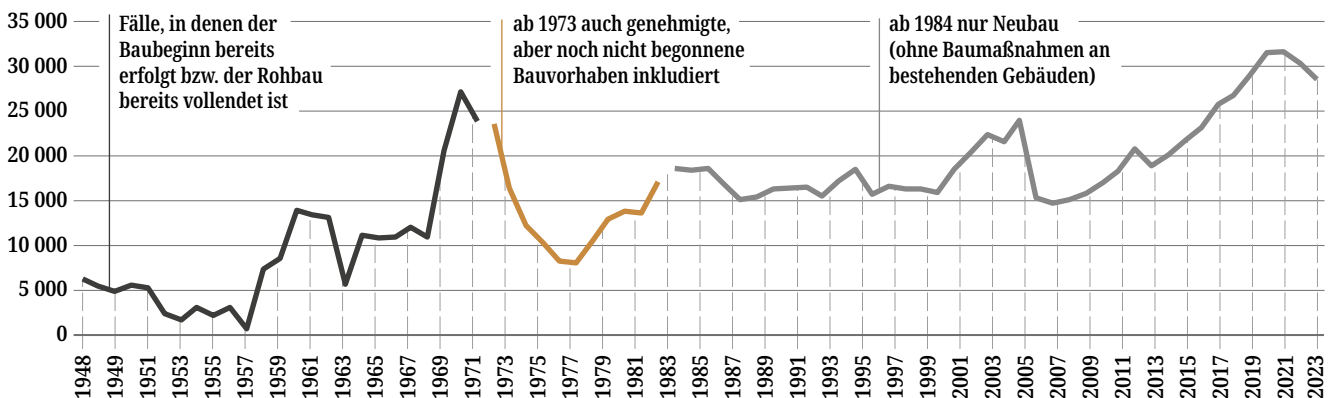
Jahr	Genehmigte Wohnungen insgesamt	Genehmigung neuer ...	
		Wohngebäude	Nichtwohngebäude
1968–1978	127 559	.	.
1979–1990.....	98 811	.	.
1991–2000.....	62 151	11 776	4 115
2001–2010.....	62 863	13 917	3 678
2011–2020.....	98 348	14 032	4 265
2021 und später.....	25 846	3 552	1 082

Entwicklung des Bauüberhangs seit 1948

Zum Abschluss des Beitrags soll ein Blick auf den Bauüberhang geworfen werden. Diese Statistik stellt das verbindende Element zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellung dar und wird seit 1948 geführt. Dabei wird für die jeweils zum Jahresende noch offenen Bauvorhaben geprüft, ob sie nicht bereits fertiggestellt sind. Für die offenen Genehmigungen wird ermittelt, ob mit dem Bau bereits begonnen wurde oder ob ggf. schon der Rohbau errichtet ist. Die Statistik gibt also Aufschluss über den Baufortschritt.

Grafik 21 stellt die jeweils am Jahresende im Bauüberhang befindlichen Wohnungen dar. Leider liegen die Zahlen nicht durchgängig nach einheitlicher Definition vor. Bis 1972 sind nur die bereits im Bau befindlichen Fälle sowie die enthalten, bei denen die Rohbaufertigstellung bereits erfolgt ist. Ab 1973 sind hingegen auch Bauvorhaben inkludiert, bei denen der Baubeginn noch nicht erfolgt ist. Mit dem Berichtsjahr 1984 liegt der Fokus auf den Genehmigungen für Neubauten. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind nicht mehr enthalten. Den neuesten Ergebnissen der Statistik des Jahres 2023 zufolge befinden sich in München noch rund 4 700 neue Wohngebäude mit 28 500 darin befindlichen Wohnungen im Bauüberhang. In über 41% der Fälle ist ein Baubeginn jedoch bereits erfolgt.

Grafik 21 Die Entwicklung des Bauüberhangs von Wohnungen seit 1948 ¹⁾



¹⁾ Bauüberhang von Wohnungen im Wohnungsbau (ohne Wohnungen in Nichtwohngebäude). Zahlen von 1948–1972 enthalten lediglich im Bau befindliche Wohnungen bzw. Fälle, in denen der Rohbau bereits fertiggestellt ist. Ab 1973 sind in den Wohnungszahlen auch genehmigte Wohnungen enthalten, bei denen der Bau noch nicht begonnen wurde. Ab 1984 beziehen sich die Zahlen nur auf den Neubau von Wohnungen (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).