

KAPITEL IV WOHNEN

	Seite
1. Vorbemerkung	3
2. Ausgangslage	4
2.1 Wohnungsbestand	4
a) Entwicklung	4
b) Verteilung nach Wohnungsarten	5
2.2 Wohnungsbedarf	5
2.3 Entwicklungstendenzen	7
a) Freifinanzierter Wohnungsbau	7
b) Sozialer Wohnungsbau	8
c) Altbauwohnungen	10
d) Ergebnis	11
2.4 Sozialpolitische Bedeutung des Wohnens	11
3. Ziele der Münchner Wohnungspolitik	12
4. Maßnahmen der Münchner Wohnungspolitik	13
4.1 Vorschläge an den Gesetzgeber	13
a) Sozialer Wohnungsbau und Wohngeld	13
b) Dauerwohnrecht und Anteilseigentum	14
c) Modernisierung und Sanierung	14
d) Zweckentfremdung von Wohnraum	14
4.2 Maßnahmen, die die Landeshauptstadt München selbst verwirklichen kann	14
1) Erstellung und Fortschreibung einer Wohnungsprognose	14
2) Erstellung und Fortschreibung des Mietspiegels	15
3) Verbesserung der Wohnumfeldqualität	15
4) Wohnungsaufsicht	16

1. Vorbemerkung

Die weitere Entwicklung der Landeshauptstadt München hängt weitgehend davon ab, ob es gelingt, die seit 1973 erkennbare Abnahme der Bevölkerung wirksam einzudämmen. Die zentrale Aufgabe der Entwicklungsplanung ist deshalb darin zu sehen, Mittel und Möglichkeiten aufzuzeigen, die geeignet sind, die Ursachen zu beseitigen, die maßgebend dafür sind, daß die Bevölkerung zunehmend vor allem in das Umland abwandert.¹

Eine entscheidende Ursache für die Abwanderung, die am deutlichsten in den Innenstadtrandgebieten in Erscheinung tritt, liegt darin, daß der Wohnungsbestand und das Wohnumfeld in weiten Bereichen der Stadt nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und deshalb gegenüber den Verhältnissen im Umland nicht konkurrenzfähig sind. Das bedeutet, daß die Verbesserung der Wohnverhältnisse im Mittelpunkt der Münchner Kommunalpolitik stehen muß.

Kommunale Wohnungspolitik wird allerdings dadurch erschwert, daß für diesen Problembereich noch keine ausreichenden Untersuchungen in Wissenschaft und Praxis durchgeführt worden sind, weil in den zurückliegenden Jahren die Bemühungen in erster Linie darauf abgestellt waren, in pragmatischer Weise die akute Wohnungsnot zu beseitigen. Die Arbeiten, mit denen die Probleme des Wohnens in Verdichtungsräumen untersucht werden sollen, stehen deshalb erst am Anfang. Das hat zur Folge, daß auch die Entwicklungsplanung nicht auf fundierte Forschungsergebnisse zurückgreifen kann, sondern Ziele und Maßnahmen aus dem Ergebnis empirischer Untersuchungen, den vorhandenen Rechtsgrundlagen und den Möglichkeiten, die die Finanzausstattung zuläßt, ableiten muß. Dieser Zustand ist vor allem auch deshalb äußerst unbefriedigend, weil den Kommunen im Bereich der Wohnungswirtschaft nur eine sehr beschränkte Zuständigkeit eingeräumt ist und deshalb der Spielraum, in dem sie selbst aktiv zur Verbesserung der Wohnverhältnisse beitragen können, gering ist. Ihre Möglichkeiten erschöpfen sich daher häufig in Forderungen an den jeweils zuständigen Gesetzgeber.

2. Ausgangslage

2

2.1 Wohnungsbestand

Ende 1974 verfügte München über 539.100 Wohnungen einschließlich Wohnungen in Wochenend- und Ferienhäusern.

a) Entwicklung

Die Größe und die Zusammensetzung des jährlichen Wohnungsbauvolumens hat sich in den letzten Jahren bemerkenswert verändert (vgl. die folgende Tabelle IV-1):

¹ Vgl. Kapitel – Bevölkerung.

² Die Ausländerproblematik wird nicht gesondert angesprochen, da im Hinblick auf das Wohnen die Ausländer mit der deutschen Bevölkerung gleichgestellt werden. So wurden 1972 392, 1973 690 und 1974 628 ausländischen Arbeitnehmern Sozialwohnungen vermittelt.

Quelle: Amt für Wohnungswesen.

Tabelle IV - 1

Veränderungen im Wohnungsangebot in München

Jahr	Fertig- gestellte Wohnungen	Eigentums- wohnungen ³		Sonst, freifinanzierte Wohnungen		Öffentlich geförderte soziale Wohnungen ⁴		Anteil des Wohnungsbaus in München am Wohnungsbau in der Region
		abs.	%	abs.	%	abs.	%	
1962	17.224	1.760	10	7.731	45	7.733	45	69 v.H.
1963	17.148	1.758	10	9.275	54	6.115	36	65 v.H.
1964	16.036	3.003	19	6.574	41	6.459	40	65 v.H.
1965	10.525	3.056	29	3.614	34	3.855	37	56 v.H.
1966	14.347	3.979	28	5.351	37	5.017	35	56 v.H.
1967	14.536	3.709	25	6.096	42	4.731	33	58 v.H.
1968	15.098	4.436	29	7.034	47	3.628	24	60 v.H.
1969	14.363	5.775	40	4.949	35	3.639	25	60 v.H.
1970	10.892	7.150	65	2.128	19	1.714	16	48 v.H.
1971	13.219	8.413	64	2.741	21	2.055	15	49 v.H.
1972	22.083	16.527	75	3.414	15	2.255	10	55 v.H.
1973	16.800	13.200	78	2.140	13	1.460	9	53 v.H.
1974	14.300	11.700	82	1.900	13	700	5	45 v.H.

Quellen: Amt für Statistik und Datenanalyse Bewertungs

³ Die Zahlen enthalten auch leerstehende und durch Darlehen öffentlich geförderte Wohnungen

⁴ Die Zahlen enthalten nicht öffentlich geförderte Heimplätze, aber durch Zuschüsse öffentlich geförderte Eigentumswohnungen

- aa) Seit 1962 ist der Wohnungsbau in München im Durchschnitt rückläufig. Die von dem langfristigen Trend abweichende Zahl von 22.083 Wohneinheiten im Jahr 1972 ist lediglich die Auswirkung der olympiabedingten Bauhochkonjunktur in München.
- bb) Seit 1963 hat der Anteil der Eigentumswohnungen am gesamten Wohnungsneubau zunächst deutlich und dann ab 1970 sprunghaft zugenommen und 1974 ca. 82 % erreicht (1963 = 10 %).
- cc) Der Anteil des sozialen Wohnungsbaus an der Gesamtzahl der Fertigstellungen ist von 24 % im Jahre 1968 auf 5 % im Jahre 1974 abgesunken.
- dd) Der Wohnungsbau verlagerte sich in den vergangenen Jahren in erheblichem Umfange in die Region. So wurden 1970, 1971 und 1974 dort mehr Wohnungen als in der Kernstadt fertiggestellt.

b) Verteilung nach Wohnungsarten

Im Jahre 1974 ⁵ (539.100 Wohnungen) wurde hinsichtlich der Art der Wohnungen folgende Verteilung festgestellt:

- aa) 27 % der Wohnungen waren Mietwohnungen in bis 1948 errichteten Gebäuden (145.000).
- bb) 29 % waren nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen in 1949 oder später errichteten Gebäuden (einschließlich der vermieteten Eigentumswohnungen).
- cc) 18 % der Wohnungen waren öffentlich geförderte Mietwohnungen in 1949 und später errichteten Gebäuden.
- dd) 26 % der Wohnungen waren Eigentümerwohnungen in Eigenheimen und Mehrfamiliengebäuden.

Insgesamt sind 74 % des gesamten Wohnungsbestandes Mietwohnungen. ⁶

2.1 Wohnungsbedarf

Über den tatsächlichen Bedarf an Wohnungen in München lassen sich zur Zeit keine eindeutigen Angaben machen. Erst eine umfassende Prognose, die nicht nur den zukünftigen Wohnungsbedarf (untergliedert in Nachholbedarf, Neubedarf und Ersatzbedarf), sondern auch die voraussichtliche Wohnungsnachfrage (unterschieden nach Wohnungstyp, Ausstattung, Preis und Standort) aufzeigt, kann hier einigermaßen zuverlässige Richtwerte geben.

Auch der gegenwärtige Wohnungsfehlbestand ist nicht genau zu beziffern. Es kann allerdings pauschal gesagt werden, daß sich der Wohnungsmarkt entspannt hat: Die drückende Wohnungsnot, die noch vor einigen Jahren unter der Münchner Bevölkerung zu verzeichnen war, ist heute nicht mehr in diesem Maße vorhanden. Die Ursache hierfür ist einerseits die in den letzten Jahren stark rückläufige Bevölkerungsbewegung ⁷ und andererseits die anhaltende Tätigkeit im freifinanzierten Wohnungsbau. Gegenwärtig besteht rechnerisch sogar ein Überangebot an Wohnungen. Dieses Überangebot betrifft allerdings in erster Linie Wohnungen in den teuren Preisklassen⁸, die nur von verhältnismäßig wenig Wohnungssuchenden bezahlt werden können,

⁵ Quelle: Amt für Statistik und Datenanalyse.

⁶ Zum Anteil der Mietwohnungen in den Stadtbezirken bzw. -bezirksteilen - allerdings Stand 1968 - vgl. Abb. IV - 1.

⁷ In den vergangenen Jahren ergaben sich folgende Wanderungssalden: 1969 + 50.515, 1970: + 44.949, 1971: 32.999, 1972: + 3.065, 1973: - 1.346, 1974: - 10.261; Quelle: Amt für Statistik und Datenanalyse.

⁸ Vgl. hierzu Abschnitt 2.3a dieses Kapitels.

sowie Klein- und Kleinstwohnungen mit einem oder zwei Zimmern. Schon Bevölkerungsschichten mit mittleren bis höherem Einkommen sind gegenwärtig nicht oder nur unter großen finanziellen Anstrengungen in der Lage, eine ihrem Bedarf entsprechende Wohnung zu mieten. Da dies in einem gesteigerten Maße für die Bevölkerungsschichten gilt, die nur ein niedriges bis mittleres Einkommen beziehen, sind diese häufig auf Wohnverhältnisse angewiesen, die nach heutigen Maßstäben nicht mehr zumutbar sind:

- a. So waren am 31.3.1975 über 9.000 Anwärter auf Zuteilung einer Sozialwohnung beim Amt für Wohnungswesen vorgemerkt. Darunter befanden sich 2.017 akute Wohnungsnotstandsfälle (d.h. Familien, die in räumlicher und gesundheitlicher Hinsicht absolut unzureichend untergebracht sind). Diese Zahl dürfte sogar noch höher sein, da die registrierten Wohnungssuchenden erfahrungsgemäß nur einen Teil der tatsächlich auch heute noch in Wohnungsnot lebenden Bevölkerungskreise widerspiegelt.
- b. Zum Zeitpunkt der Gebäude und Wohnungszählung im Jahre 1968⁹ ergab sich bei 10,7 % aller Mietwohnungen eine unzureichende Relation zwischen Personen und Wohnfläche: Bei ca. 7.000 Wohnparteien fehlten 2 und mehr Zimmer. Dieser Tatbestand dürfte sich bis heute nicht wesentlich geändert haben. Damals wohnten 21.250 Wohnparteien nur in Wohngelegenheiten (Wohnungen ohne eigene Küche oder Kochnische, Wohnungen in Kellergeschoßwohnungen, Wohnungen in Unterkünften).
- c. Schließlich läßt auch die Qualität der bestehenden Wohnungen noch häufig zu wünschen übrig. Wie die folgende Tabelle zeigt, sind zwar 2/3 des Wohnungsbestandes (67,8 %) weniger als 25 Jahre alt, wobei angenommen werden kann, daß der überwiegende Teil dieser Wohnungen zur bestausgestatteten Gruppe mit Bad, WC und Sammelheizung gehört. Andererseits gibt es noch 24.900 Wohnungen, die nicht einmal ein WC in der Wohnung haben und 65.900 Wohnungen, die zwar mit WC, aber ohne Bad ausgestattet sind. Das bedeutet, daß rund 17 % des gegenwärtigen Wohnungsbestandes nicht mehr heutigen Vorstellungen von einer angemessenen Wohnung entsprechen.

Tabelle IV -2

Alter und Ausstattung der Wohnungen 1974 in München

Alter			Ausstattung		
Zeit	abs.	%	Qualitätsmerkmale	abs.	%
bis 1900	52.800	9,8	Wohnungen insgesamt	539.100	100
1901-1918	38.700	7,2	mit Bad, WC und Sammelheizung	297.400	55,3
1919-1948	82.200	15,2	mit Bad, WC ohne Sammelheizung	150.900	27,9
1949 u. später	365.400	67,8	ohne Bad mit WC	65.900	12,2
insgesamt	539.100	100	ohne Bad und ohne WC	24.900	4

Quelle: Amt für Statistik und Datenanalyse

Der durchschnittliche Wohnungsstandard vor allem bei einem großen Teil des älteren Wohnungsbestandes konnte in aller Regel wegen des Mißverhältnisses zwischen den Kosten und den Durchschnittsmieten nicht im erforderlichen und technisch möglichen Umfang verbessert werden.

1.1 Entwicklungstendenzen

Eine Analyse der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt läßt mehrere Entwicklungstendenzen erkennen, die eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum auch weiterhin in Frage stellen:

a) Freifinanzierter Wohnungsbau

Im freifinanzierten Wohnungsbau sind zwei Teilmärkte zu unterscheiden: Der Mietwohnungsbau und der Eigentumswohnungsbau. Beide stehen gegenwärtig vor Schwierigkeiten¹⁰;

aa) Der Mietwohnungsbau ist in den letzten Jahren fast gänzlich zum Erliegen gekommen, weil einerseits ein Großteil der Bevölkerung nicht mehr in der Lage ist, die sich aus den Gestehungskosten ergebenden Mieten zu tragen, und andererseits die Personengruppen, die die hohen Mieten hätten bezahlen können, es seit 1965 verstärkt vorziehen, Eigentumsobjekte, zum Teil außerhalb der Stadt, zu erwerben.

bb) Für die gegenwärtigen Schwierigkeiten auf dem Eigentumswohnungsmarkt¹¹ sind neben den hohen Gestehungskosten noch weitere Gründe maßgebend: Die Grundstückspreise, die in München zwar nach wie vor sehr hoch sind, sind in den vergangenen Jahren zum Stillstand gekommen. Damit sind aber Eigentumswohnungen vor allem für Kapitalanleger uninteressant geworden, weil im Hinblick auf die hohen Erwerbskosten nur weitersteigende Grundstückspreise eine ausreichende Verzinsung ihres Kapitaleinsatzes gewährleisten könnten. Hinzu kommt, daß die Bauwirtschaft in der Zeit der Hochkonjunktur nicht ausreichend kalkuliert und den Markt nur ungenügend erforscht hat. Schätzungen der Wohnungswirtschaft für das Bundesgebiet, die grundsätzlich auch für München gelten dürften, zeigen deutlich, daß zwar ein Großteil der heute leerstehenden Eigentumswohnungen lediglich für die Zukunft vorausgebaut wurde, d.h. über kurz oder lang verkauft werden kann, daß aber im übrigen einfach am Markt vorbeigebaut wurde (ungünstige Standorte, schlechte Verkehrsanbindung, ungenügende Ausstattung und Größe). Die inzwischen von der Bundesregierung für eine Region vorgenommenen Bestandsaufnahmen bestätigen dieses Bild weitgehend. Daraus ergibt sich, daß im Grunde nur der freifinanzierte Mietwohnungsbau in einer echten Strukturkrise steckt, während der Eigentumswohnungsbau wohl nur mit Übergangsschwierigkeiten zu kämpfen hat. Er dürfte allerdings in Zukunft als Kapitalanlage eine geringere Rolle als bisher spielen.

cc) Als Folge der negativen Entwicklung im freifinanzierten Wohnungsbau ist die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen aus dem vorhandenen Wohnungsbestand ständig angestiegen und hat zu einem Mietpreisniveau geführt, das mit an der Spitze in der Bundesrepublik liegt¹². Für freifinanzierte Wohnungen beträgt die durchschnittliche Miete gegenwärtig zwischen 7,- und 8,-DM.

¹⁰ Dies gilt allerdings nicht für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Zwar sind 1974 nur 549 Einfamilienhäuser und 118 Zweifamilienhäuser (gegenüber 929/1 57 im Jahre 1973 und 882/193 im Jahre 1972) fertiggestellt worden (Quelle: Amt für Statistik und Datenanalyse). Dieser Rückgang ist jedoch im wesentlichen auf die allgemeine Wirtschaftslage zurückzuführen; er beruht nicht auf einer Strukturkrise.

¹¹ Gegenwärtig stehen schätzungsweise ca. 5.000 Eigentumswohnungen in München leer; exakte Berechnungsgrundlagen sind nicht vorhanden. Vgl. auch Abb. IV-2 über den Anteil der Eigentumswohnungen an allen nach 1948 errichteten Wohnungen in den Stadtbezirken.

¹² Eigene Ermittlungen des Stadtentwicklungsreferates aus Wohnungsannoncen in Tageszeitungen

Daraus ergeben sich für durchschnittliche Einkommensempfänger Mietbelastungen, die erheblich über der zumutbaren Belastung des Wohngeldgesetzes von ca. 20 % liegen.¹³ Diese Entwicklung wird in Zukunft vor allem solche Mieter treffen, die die Wohnung wechseln müssen, weil das neue Wohnraum- kündigungsschutzgesetz zwar Mieterhöhungen für bestehende Mietverhältnisse erschwert, den Wohnungswechsel aber nicht erfaßt. Bei Neuvermietung können die Mieten deshalb an die am Markt erzielbaren Mieten angepaßt werden. Im Augenblick sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, daß dieses hohe Mietpreisniveau im freifinanzierten Wohnungsbau in absehbarer Zeit abgebaut werden kann.

b) Sozialer Wohnungsbau

- aa) Auch im sozialen Wohnungsbau zeigen sich schwerwiegende Probleme. Wie aus der Tabelle IV — 1 zu entnehmen ist, konnten im Jahr 1972 noch 2.255 Wohnungen, 1973 hingegen nur noch 1.460 Wohnungen fertiggestellt werden. Im Jahre 1974 ist die Zahl sogar auf 700 Wohneinheiten gesunken. Die Ursachen hierfür liegen wiederum in den erheblichen Kostensteigerungen. So sind die Gesamtkosten je Wohnung im sozialen Wohnungsbau von 12.600 DM im Jahre 1950 über 57.697 DM im Jahre 1969 auf 110.367 DM im Jahre 1973 gestiegen.¹⁴ Beeinflusst wurde die Kostensteigerung allerdings nicht allein durch Preiserhöhungen bei den Bau- und Grundstückskosten, sondern nicht zuletzt durch die Größe und die bessere qualitative Ausstattung der Wohnungen.¹⁵

Der Rückgang des sozialen Wohnungsbaus kann auch nicht dadurch ausgeglichen werden, daß einkommensschwache Wohnungssuchende in leerstehenden Eigentumswohnungen untergebracht werden. Es ist zwar auf die Dauer unbefriedigend und für Bürger, die eine Wohnung suchen, auch ein Ärgernis, wenn wirtschaftliche Werte, an denen ein dringendes öffentliches Interesse besteht, längere Zeit nicht genutzt werden, aber die nachträgliche Einbeziehung der Eigentumswohnungen in eine globale Wohnungsbauförderung scheidet in der Regel deshalb schon aus, weil die Kosten dieser Wohnungen über den im sozialen Wohnungsbau üblichen Ansätzen liegen, teilweise auch mit den Förderungsgrundsätzen nicht übereinstimmen und in den Wohnungstypen und der Grundrißgestaltung dem im sozialen Bereich auftretenden Bedarf nicht voll gerecht werden. Nur in den Fällen, in denen die Förderungsvoraussetzungen erfüllt sind, kommt nachträglich eine öffentliche Förderung in Frage. Im übrigen aber kann es nicht Aufgabe der öffentlichen Hand sein, den Unternehmern das Risiko abzunehmen, das mit jeder Investition verbunden ist.

- bb) Der abnehmenden Zahl neuer Wohnungen stehen auch im sozialen Wohnungsbau steigende Mieten gegenüber, die gerade für Mieter mit niedrigem Einkommen immer unerschwinglicher werden. Schon die derzeitige Nettoanfangsmiete von 4,20 DM für Neubauwohnungen kann von vielen Mietern nur mit Hilfe des Wohngeldes¹⁶ erbracht werden.

13 Beispiel: Eine Angestelltenfamilie mit 2 Kindern und einem monatlichen Nettoeinkommen des Haushaltsvorstandes von 1.700,- DM muß für eine familiengerechte Wohnung mit 80 qm bei einer Miete von 7,-DM/qm ca. 560,- DM aufbringen, d.h. 33 % des verfügbaren Einkommens. Legt man eine zumutbare Mietbelastung von 20 % des Nettoeinkommens zugrunde, so wären Mieten bis zu 4,- DM/qm noch als tragbar zu bezeichnen. Ein Ausgleich über das Wohngeld ist im Beispielsfall angesichts der Höhe des Einkommens nicht möglich.

14 Quelle: Baureferat.

15 Gegenwärtig muß in München die durchschnittliche Kostenmiete von 12,- DM/qm durch öffentliche Mittel auf 4,20 DM gesenkt werden; Quelle: Baureferat.

16 Über den Anteil der Wohngeldempfänger an allen Haushalten in den Stadtbezirken vgl. Abb. IV - 3.

Als besonders nachteilig erweist sich dabei das System der zeitlich abgestuften Aufwendungszuschüsse, bei denen die Subventionen in regelmäßigen Abständen abgebaut werden müssen. Vor allem das von 1972 bis 1974 praktizierte Förderungssystem führt — wie die folgende Tabelle zeigt — zu hohen Mietpreissteigerungen:

Tabelle IV — 3
Mietentwicklung

Zeitraum	Förderungsmethode bis 1974	Förderungsmethode ab 1975
1. mit 3. Jahr	4,20 DM	4,20 DM
4. mit 5. Jahr	4,60 DM	4,70 DM
6. mit 8. Jahr	5,10 DM	5,20 DM
9. mit 10. Jahr	5,60 DM	5,80 DM
11. Jahr	7,22 DM	5,80 DM
12. Jahr	7,22 DM	6,40 DM
13. und 14. Jahr	8,43 DM	6,40 DM
ab 15. Jahr	9,64 DM	7,00 DM
Quelle: Baureferat		

Die Förderungsmethode, die bis 1974 angewendet wurde, führte also dazu, daß sich die Miete bis zu Beginn des fünfzehnten Jahres nach Bezugsfertigkeit um fast 130 % erhöht. Die Folge davon ist, daß wegen der festgelegten Miethöchstbeträge¹⁷ schon nach verhältnismäßig kurzer Zeit nicht einmal mehr ein Ausgleich über das Wohngeld möglich sein wird, wenn die Bestimmungen des Wohngeldgesetzes nicht im Laufe der nächsten Jahre geändert werden.

Die ab 1975 geltende Förderungsmethode dürfte zwar der voraussichtlichen Einkommensentwicklung wesentlich mehr entsprechen, aber auch sie ist nur dann tragbar, wenn die Mietobergrenzen des Wohngeldgesetzes der Mietpreisentwicklung im sozialen Wohnungsbau angepaßt werden. Dabei darf nicht übersehen werden, daß es sich bei den angegebenen Mieten nur um die Nettomiete handelt. Die Nebenkosten für Sammelheizung, Antennengebühr, Wasserpauschale, Treppenreinigung von gegenwärtig durchschnittlich 1,50 DM/qm monatlich kommen also noch hinzu. Dies bedeutet aber, daß bereits jetzt teilweise Mieten bezahlt werden müssen, die über den im Wohngeldgesetz festgesetzten Höchstbeträgen liegen. Dazu kommt, daß sich durch den Wegfall der Grundsteuerbefreiung ab dem 10. Jahr eine zusätzliche Mieterhöhung um 0,30 bis 0,35 DM/qm monatlich ergibt. Außerdem konnten in den angegebenen Mieten zwangsläufig nicht berücksichtigt werden die Mehrkosten, die sich gegebenenfalls während der Bauzeit ergeben, und eine Anhebung

¹⁷ Vgl. § 8 des Zweiten Wohngeldgesetzes.

der Grundsteuerhebesätze, der sonstigen Gebühren und der Betriebs- und Hausbewirtschaftungskosten, die im Verlauf von 10 Jahren eintreten können.

- cc) Neben diesen finanziellen Problemen haben sich auch Verteilungsmängel herausgestellt, die sich darin zeigen, daß der soziale Wohnungsbau bisher nicht in der Lage war, allen Bevölkerungsschichten, die sich zu den Mieten des freien Wohnungsmarktes keinen ausreichenden Wohnungsraum beschaffen konnten, zu preiswerten Wohnungen zu verhelfen.¹⁸ Einer der Gründe dafür ist zweifellos die zu weit gefaßte und nicht auf bestimmte Bevölkerungsgruppen zugeschnittene Abgrenzung des Personenkreises, der Anspruch auf Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus hat. Der Gesetzgeber hat den Anspruch auf eine verbilligte Sozialwohnung lediglich durch eine sehr hoch angesetzte Einkommensgrenze beschränkt und damit den Kreis derjenigen, die Anspruch auf eine verbilligte Sozialwohnung haben, sehr weitgezogen. Das hatte zur Folge, daß bis 1972 ständig mehr als die Hälfte der Bevölkerung Anspruch auf eine Sozialwohnung hatte und nach der letzten Anpassung der Einkommensgrenzen im Jahre 1972 sogar etwa 80 % der gesamten Einkommensbezieher unter den anspruchsberechtigten Personenkreis fallen¹⁹. Die Verteilung der Wohnungen wurde dadurch zwangsläufig in einer Weise beeinflußt, die mit Sicherheit vom Gesetzgeber nicht gewollt war: unter den Anspruchsberechtigten bekamen in erster Linie diejenigen eine Wohnung, die höhere Einkommen hatten und deshalb als die Mieter mit dem geringsten finanziellen Risiko erschienen.

Auch die Individualförderung über das Wohngeld kann in der gegenwärtigen Form diese Fehlentwicklung nicht neutralisieren, solange die derzeitigen Mietobergrenzen gelten, obwohl grundsätzlich sie sich am besten dazu eignen würde, die Unterversorgung der Familien mit Wohnraum und eine unangemessen hohe Mietbelastung auszugleichen.²⁰

a) Altbauwohnungen

In den vergangenen Jahren verringerte sich in zunehmendem Maß in der Innenstadt und in den Innenstadtrandgebieten der Altbauwohnbestand, der für eine heutigen Bedürfnissen entsprechenden Wohnnutzung geeignet ist:

- aa) Die durch die hohe wirtschaftliche Attraktivität des Stadtzentrums bedingte Konzentration von Handel und Verwaltung im Stadtkern und die damit verbundene bauliche Verdichtung lösten einen ständig steigenden Flächenbedarf aus, der zu einem extremen Ansteigen der Bodenpreise führte²¹, Das hatte zur Folge, daß die Wohnnutzung in der Innenstadt, aber zunehmend auch in den Innenstadtrandgebieten, für die Grundstückseigentümer immer unwirtschaftlicher und unattraktiver und deshalb der lukrativen gewerblichen Nutzung der Vorzug gegeben wurde. Die Voraussetzungen wurden durch Abbruch bzw. Zweckentfremdung der Wohngebäude geschaffen.
- bb) Dazu kommt, daß das mangelhafte Wohnumfeld in der Innenstadt und in den Innenstadtrandgebieten und die zumeist schlechte Ausstattung der Wohnungen²² einen großen Teil der Bevölkerung — vorwiegend

18 Hiervon zu unterscheiden ist das Problem der "Fehlbelegung" von Sozialwohnungen, das bisher noch nicht ausreichend untersucht worden ist.

19 Schriftenreihe des Bundesministers, für Jugend, Familie und Gesundheit, Band 20, "Familie und Wohnen", S. 80 ff.

20 Schriftenreihe a.a.O., S. 71 ff.

21 Vgl. Kapitel III - Polyzentrische Stadtentwicklung.

22 Vgl. 2.2 c dieses Kapitels.

junge Familien und einkommensstarke Haushalte — veranlaßte, an den Stadtrand und in das Umland zu ziehen. Zurück blieben einmal eine wirtschaftlich schwächere und überalterte deutsche Restbevölkerung und zum anderen Ausländer, die in steigendem Maße die Wohnungen auch unter Zunahme der Belegungsdichte in Anspruch nahmen.

- cc) Eine der Ursachen für diese Entwicklung war die Mietpreisbindung bei Altbauten, weil die Vermieter angesichts der niedrigen Mieten kein Interesse oder keine Möglichkeit hatten, die Wohnungen instand zu halten bzw. zu modernisieren. Hinzu kam, daß auch eine wirksame öffentliche Förderung der Modernisierung fehlte, die einen Anreiz zur notwendigen Qualitätsverbesserung des Altbaubestandes gegeben hätte. Die Gefahr einer Verelendung einzelnen Innenstadtrandgebiete ist heute schon in greifbare Nähe gerückt.

Ein erster Schritt zur Erhaltung des Altbaubestandes wurde allerdings bereits mit dem sogenannten Rosa-Zonen-Plan²³ und der darauf beruhenden Änderung des Flächennutzungsplanes getan.

a) Ergebnis

- aa) Im gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht mehr generell von einer akuten Wohnungsnot gesprochen werden. Für einen großen Teil der Bevölkerung, vor allem Familien mit Kindern, besteht jedoch weiterhin ein Mangel an preisgünstigen Mietwohnungen.
- bb) Der freifinanzierte Wohnungsbau ist aufgrund der Kostenentwicklung in den letzten Jahren zur Zeit nicht in der Lage, preisgünstige familiengerechte Wohnungen anzubieten.
- cc) Der soziale Wohnungsbau ist in der gegenwärtigen Form dann geeignet, die unteren Einkommensschichten mit ausreichendem und preisgünstigem Wohnraum zu versorgen, wenn die Wohngeldbestimmungen den gehobenen Sozialmieten angepaßt werden.
- dd) Ein großer Teil des Wohnungsbestandes der Innenstadt und in den Innenstadtrandgebieten ist überaltert und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

1.2 Sozialpolitische Bedeutung des Wohnens

Die Wohnung und das Wohnumfeld hat einen erheblichen Einfluß auf die Sozialisation²⁴ der Kinder und auf das Verhalten der Erwachsenen. Zwar sind die Sozialisationsprozesse in der Familie sehr vielfältig, aber Untersuchungen haben gezeigt, daß eine wesentliche Ursache unerwünschter Sozialisationswirkungen in der ungenügenden Wohnungsversorgung zu suchen ist.²⁵ So verhindert räumliche Enge die volle Entfaltung von Lernfähigkeit und Intelligenz; das Fehlen eines eigenen Arbeitsplatzes beeinflusst die Schulleistungen des Kindes und des Jugendlichen negativ. Die Entwicklung der Lernfähigkeit steht auch in engem Zusammenhang mit der Fähigkeit, soziale Kontakte aufzunehmen. Hier spielen die räumlichen Verhältnisse der Wohnung ebenfalls eine wichtige Rolle: eine zu eng bemessene Wohnung behindert bzw.

²³ Beschluß des Stadtrates vom 4.4.1973, betreffend: Entwicklung der Innenstadtrandgebiete.

²⁴ Der Begriff Sozialisation umfaßt alle Vorgänge der Wechselbeziehung zwischen Individuum und gesellschaftlich geprägter Umwelt, die zur Persönlichkeitsformung führen. Im einzelnen werden unter diesem Begriff sowohl die durch Eltern, Lehrer und andere Personen bewußt und zielgerichtet beeinflussten Lernprozesse ("Erziehung") verstanden als auch die Nachwirkungen unbeabsichtigter Beeinflussung des Individuums durch seine Mitwelt und seinen aktiven Auseinandersetzungen mit ihr.

²⁵ Schriftenreihe des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, a.a.O. S., 14 ff.

erschwert das Zusammensein mit Spiel- und Schulkameraden. Beengte Wohnverhältnisse schränken die Rückzugsmöglichkeiten ein; dies kann zu negativen Verhaltensweisen (erhöhte Nervosität, Gereiztheit, Aggressivität) führen und zur Ausbildung eines psychisch abweichenden Verhaltens beitragen.

Das Fehlen des eigenen Bereichs in der zu engen Wohnung wirkt sich im übrigen nicht nur auf die Kinder, sondern auch auf die Eltern aus und von diesen wiederum auf die Kinder. Auch bei ihnen ist festzustellen, daß zu hohe Dichte des Zusammenlebens zu wachsender Aggressivität führt. Diese äußert sich häufig darin, daß die Eltern besonderes Gewicht auf Gehorsam und Disziplin legen und das Verhalten der Kinder insgesamt ungewöhnlich stark kontrollieren. Außerdem übertragen sich familiäre Spannungen vor allem bei kleineren Kindern unmittelbar auf die psychosoziale Entwicklung. Häufig trägt die Überbelegung von Wohnungen auch dazu bei, daß Kinder zur Unzeit aus der Wohnung gewiesen werden und etwa ohne Aufsicht in den erweiterten Nahbereich der Wohnung abgeschoben werden.

Schließlich gilt bereits für Vorschulkinder, in verstärktem Maße aber für ältere Kinder und Jugendliche, daß sich der Charakter des näheren und weiteren Nahbereichs der Wohnung (Wohnumfeld) — zum einen das Vorhandensein oder Fehlen von Spielplätzen und deren Nähe zur Wohnung, zum anderen der Anregungsgehalt der gesamten Siedlungsstruktur — auf die geistige und soziale Entwicklung auswirkt.

Eine den jeweiligen Bedürfnissen entsprechende Wohnungsversorgung ist also nicht nur ein bauwirtschaftliches Problem, sondern eine sozialpolitische Notwendigkeit.

3. Ziele der Münchner Wohnungspolitik

3.1 Im Mittelpunkt der kommunalen Wohnungspolitik muß das Bestreben stehen, dafür zu sorgen, daß der Bevölkerung ein in Qualität und Quantität hinreichend differenziertes, vor allem breitgefächertes Angebot an Wohnraum zur Verfügung steht, das in der Lage ist, die Nachfrage — je nach Bedarf und Mietzahlungsbereitschaft — zu befriedigen. Es gilt also, die Wahlmöglichkeiten im Hinblick auf die Qualität und den Preis zu erhöhen.

Dieses unter den gegebenen Verhältnissen zweifellos nur schwer zu erreichende Ziel zwingt die kommunale Wohnungspolitik dazu, nicht nur den sozialen, sondern auch den freifinanzierten Wohnungsbau in ihre Überlegungen miteinzubeziehen, auch wenn sie hier wesentlich geringere Einflußmöglichkeiten hat als beim sozialen Wohnungsbau.

Dieses Ziel kann außerdem nur dann verwirklicht werden, wenn die kommunale Wohnungspolitik sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters und des Eigenheimbesitzers ausreichend berücksichtigt.

Dies war in der Vergangenheit auch der Fall. Die Mietpreisbindung in München, die eine Erhöhung der Altbaumieten für einen bestimmten Zeitraum zu einem bestimmten Prozentsatz zuließ (Beispiel: für 2 Jahre 10 %) und dem Eigentümer nur für den Fall des Nachweises einer unter der Ertragsberechnung liegenden Miete eine darüber hinausgehende Mieterhöhungsmöglichkeit einräumte, hat wesentlich dazu beigetragen, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten zu erhalten.

Es wäre mit Sicherheit falsch, die Wohnungsmieten zu einem bestimmten Zeitpunkt einzufrieren oder nur in einem Ausmaß steigen zu lassen, der unter den Gestehungskosten und den gestiegenen Erhaltungskosten liegt, weil die Vermieter kein Interesse mehr an der Erhaltung der Wohnungssubstanz hätten und sie verkommen lassen würden.

Dem Hauseigentümer muß unter Berücksichtigung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums ein angemessener Ertrag gesichert werden. Um gleichzeitig die Interessen der Mieter zu schützen, müssen Förderungsmaßnahmen und Mieterhöhungsmöglichkeiten so gekoppelt werden, daß die Mieten das sozial vertretbare Ausmaß nicht übersteigen. Auch damit kann eine unerwünschte Verelendung dieser Wohngebiete verhindert werden.

Die negativen Auswirkungen einer Mietpreisbindung wurden bereits dargelegt (vgl. S. IV — 16). Ein Ausgleich durch die öffentliche Hand erscheint angesichts ihrer permanenten Finanznot ausgeschlossen.²⁶

3.2 Vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Überlegungen und angesichts des Mangels an preisgünstigen Wohnungen für die unteren Einkommensschichten ist gegenwärtig zwar noch der Forderung nach Sozialwohnungen höchste Priorität zuzuerkennen, gleichzeitig müssen aber Wege gefunden werden, die Unzuträglichkeiten des gegenwärtigen Systems von Objekt- und Individualförderung abzubauen.

3.3 Daneben muß größeres Gewicht als bisher auf die Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes (einschließlich des sozialen Wohnungsbaus) gelegt werden, wobei auch das jeweilige Wohnumfeld gleichgewichtig in die Verbesserungen einzubeziehen ist.²⁷

Die Tabelle IV — 2 hat gezeigt, daß ca. 52.800 Wohnungen vor 1900 und ca. 38.700 Wohnungen zwischen 1901 und 1918 — das sind insgesamt etwa 17 % des gegenwärtigen Wohnungsbestandes — gebaut wurden und deshalb in dem begründeten Verdacht stehen, modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig zu sein. Geht man dabei davon aus, daß die Modernisierung von Wohnungen, die vor der Jahrhundertwende gebaut wurden, nach Ansicht der Fachleute ebenso teuer ist wie der Neubau, wird die Größe der Aufgabe deutlich, die in den kommenden Jahren und Jahrzehnten auf die Landeshauptstadt München zukommt.

3.4 Weiter muß — wie bisher — die zum Teil bereits vorhandene gute Wohnungsversorgung erhalten und ein Absinken verhindert werden.

3.5 Schließlich muß es Ziel der städtischen Wohnungspolitik sein, daß sich in Zukunft der soziale und freifinanzierte Wohnungsbau im Interesse einer sinnvollen Mischung der Funktionen soweit als möglich nach den Grundsätzen des polyzentrischen Konzepts richtet.

4. Maßnahmen der Münchner Wohnungspolitik

Wie bereits in der Vorbemerkung zu diesem Kapitel ausgeführt wurde, sind die Möglichkeiten der Landeshauptstadt München für eine aktive Wohnungspolitik sehr beschränkt.

4.1 Im folgenden werden daher zunächst Maßnahmen vorgeschlagen, die beim Gesetzgeber anzuregen sind.

a. Sozialer Wohnungsbau und Wohngeld

Die Landeshauptstadt München hat beim Bundesgesetzgeber darauf hinzuwirken, daß der soziale Wohnungsbau (Objektförderung) und das Wohngeld (Individualförderung) besser als bisher aufeinander abgestimmt werden. Langfristig wird zu prüfen sein

26 In diesen Zusammenhang gehört auch die Überlegung, daß — im Gegensatz zur Auffassung weiter Bevölkerungskreise — die Wohnung kein "billiges Gut" sein kann. Bereits vor Jahrzehnten wurden Mieten in Höhe von 20 bis 30 % des Nettoeinkommens als normal angesehen. Im Hinblick auf die hohen Kosten, die mit der Errichtung und Unterhaltung von Wohnungen verbunden sind, die beschränkten öffentlichen Mittel und den insgesamt steigenden Wohnungsstandard wäre es unehrlich — weil gegen jede wirtschaftliche Vernunft —, Mieten zu fordern, die unter 20 % des Nettoeinkommens der Mieter liegen sollen.

27 In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß der Abbau der Kapazität in der Bauwirtschaft nicht unter das Niveau sinken sollte, das zur Modernisierung und Sanierung erforderlich ist.

ob den Bevölkerungsschichten, die mit Wohnraum unterversorgt sind (Familien mit mehreren Kindern, einkommensschwache Gruppen), nicht besser allein über das Wohngeld geholfen werden kann und die Objektförderung nur noch zur Sanierung und Modernisierung eingesetzt werden sollte.

Kurzfristig muß gefordert werden, daß die Mieter der in den Jahren 1971 bis 1974 finanzierten Sozialwohnungen nicht schlechtergestellt werden als die Mieter der nach dem neuen System geförderten Sozialwohnungen. Dies kann beispielsweise dadurch geschehen, daß die Aufwendungszuschüsse länger als zunächst vorgesehen gewährt werden. Unbeschadet dessen muß auch die Gewährung von Wohngeld den laufenden Mietpreissteigerungen angepaßt werden. Im übrigen sollten auch die für das Wohngeld maßgebenden Mietobergrenzen wenigstens so weit angehoben werden, daß sie die steigenden Belastungen der Sozialwohnungen in vollem Umfang berücksichtigen.

b. Dauerwohnrecht und Anteilseigentum

Die Bemühungen um die Schaffung der Voraussetzungen für ein Dauerwohnrecht und für Anteilseigentum sind verstärkt zu unterstützen.

c. Modernisierung und Sanierung

Der Bundes- und Landesgesetzgeber muß veranlaßt werden, die gesetzlichen Bestimmungen und Finanzierungsprogramme für die Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes mehr als bisher aufeinander abzustimmen und die Durchführung soweit wie möglich zu vereinfachen. Die Vorschriften sollten einheitlich in einem Gesetz verankert werden, um nicht nur den Kommunen, sondern auch den interessierten Hauseigentümern einen guten Überblick über die Modernisierungsmöglichkeiten zu verschaffen. Das Wohnumfeld muß ebenfalls in die Modernisierungs- und Sanierungsbestrebungen einbezogen werden.

Es ist anzustreben, daß die Voraussetzungen für die Modernisierung von ca. 1 % des Gesamtwohnbestandes jährlich geschaffen werden können.

d. Zweckentfremdung von Wohnraum

Die Bestimmungen über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum haben zwar zur Erhaltung von preisgünstigen Wohnungen beigetragen, indem sie die Beseitigung von Wohnraum erschwert haben, aber die Erwartungen, die in die Möglichkeiten der Vorschriften gesetzt wurden, wurden trotzdem nicht ganz erfüllt. Zum einen ist die Rechtsgrundlage für das Verbot der Zweckentfremdung nicht deutlich genug gefaßt, so daß es erst eines Urteiles des Bundesverfassungsgerichtes bedurfte²⁸, um die Schwierigkeiten beim Vollzug auszuräumen, zum anderen wurde erkennbar, daß die Zweckentfremdungsverordnung zwar das Vordringen anderer Nutzungen in Wohnbereiche verhindern kann, nicht aber, daß die durch die Anwendung der Zweckentfremdungsverordnung erhalten gebliebenen Wohnungen, die häufig nicht mehr den Ansprüchen der Mieter entsprechen, auch tatsächlich bewohnt werden. Beim Bundesgesetzgeber ist daher darauf zu dringen, daß die bisherigen restriktiven Möglichkeiten zur Erhaltung der Wohnnutzung mit aktiven Förderungsmaßnahmen (Modernisierung) künftig gekoppelt werden. Es gilt, anwendbare Instrumente zu schaffen, die es ermöglichen, bei Vernichtung von nicht mehr erhaltenswerter oder nicht mehr erhaltbarer Wohnsubstanz den Neubau von Wohnraum sicherzustellen.

4.2 Für die Landeshauptstadt München selbst bestehen folgende Möglichkeiten, die o.a. Ziele zu verwirklichen:

a. Erstellung und Fortschreibung einer Wohnungsprognose

Die offenen Fragen und Probleme des Wohnens sind zu untersuchen; besonders

²⁸ Vgl. Urteil vom 4.2.1975, Neue Juristische Wochenschrift 1975, S. 727 ff.

dringlich ist dabei die Erstellung einer Wohnungsbedarfs- und Wohnungsnachfrageprognose, die alle drei Jahre fortgeschrieben werden sollte.

- b. Erstellung und Fortschreibung des Mietspiegels
Gemäß dem Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz ist für den Bereich der Landeshauptstadt München ein Mietspiegel zu erstellen und in geeigneten Abständen fortzuschreiben. Der Mietspiegel soll repräsentativ die durchschnittlichen Mieten ausweisen, die in München für die einzelnen Kategorien von nichtpreisgebundenen Wohnungen zu entrichten sind. Die Entwicklung der Mieten ist laufend zu beobachten und fortzuschreiben.
- c. Verbesserung der Wohnumfeldqualität
Im Rahmen der Maßnahmen, die der Entwicklung einer polyzentrischen Stadtstruktur dienen, kommt der Gestaltung des Wohnumfeldes eine besondere Bedeutung zu. Nur wenn das Wohnumfeld in den Stadtteilzentren den Bedürfnissen der dort wohnenden Bürger entspricht, kann erwartet werden, daß diese Zentren mit Leben erfüllt werden. Die Entstehung der dafür erforderlichen sozialen Mischstruktur kann gezielt durch einen umweltgerechten Ausbau der Infrastruktur und eine räumliche Lenkung des Wohnungsneubaus unterstützt werden. Die notwendigen Maßnahmen fallen weitgehend in den Zuständigkeitsbereich der Landeshauptstadt:
1. Die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen sind so zu verbessern, daß für alle Stadtviertel ein gleichmäßiges Niveau der infrastrukturellen Versorgung angestrebt werden kann. Zu diesem Zweck ist ein Katalog der erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen und der Prioritäten aufzustellen.²⁹
 2. Der Wohnungsneubau — insbesondere der soziale Wohnungsbau — hat in solchen Gebieten stattzufinden, die infrastrukturell bereits gut versorgt sind. Hierbei sind diejenigen Räume zu bevorzugen, die den Ausbau der vorgesehenen Stadtteilzentren³⁰ unterstützen und fördern.
 3. In den locker bebauten Stadtrandbereichen sollte der Verdichtungsprozeß, der baurechtlich nicht zu verhindern ist, so gesteuert werden, daß die dort vorhandenen Wohnumfeldqualitäten vor allem hinsichtlich Stadtgestalt, Verkehr und Ökologie erhalten bleiben und eine den finanziellen Möglichkeiten entsprechende qualifizierte infrastrukturelle Versorgung geschaffen werden kann.
 4. In Gebieten, in denen sich eine Zuordnung von Wohnen zu öffentlichen Freiräumen anbietet, sollte im Rahmen des Möglichen keine andere als Wohnnutzung zugelassen werden.
 5. Der Bau von Großsiedlungen hat wegen der nicht mehr zu lösenden Probleme der sozialen und infrastrukturellen Nachfolgelasten künftig grundsätzlich zu unterbleiben.
 6. Bestehende Siedlungen sollten grundsätzlich erst dann erweitert werden, wenn die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen es zulassen.
 7. Sozialer Wohnungsbau sollte so weit wie möglich im Stadtgebiet stattfinden, um keine attraktiven Angebote zur Abwanderung in das Umland zu machen.

²⁹ Vgl. Kapitel IX – Infrastruktur.

³⁰ Vgl. Kapitel III – Polyzentrische Stadtentwicklung.

8. In den Innenstadtrandgebieten ist die Wohnumfeldqualität zu verbessern.

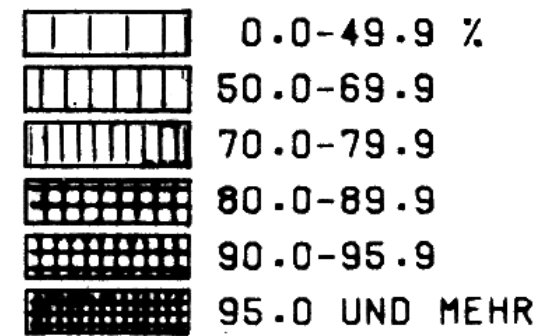
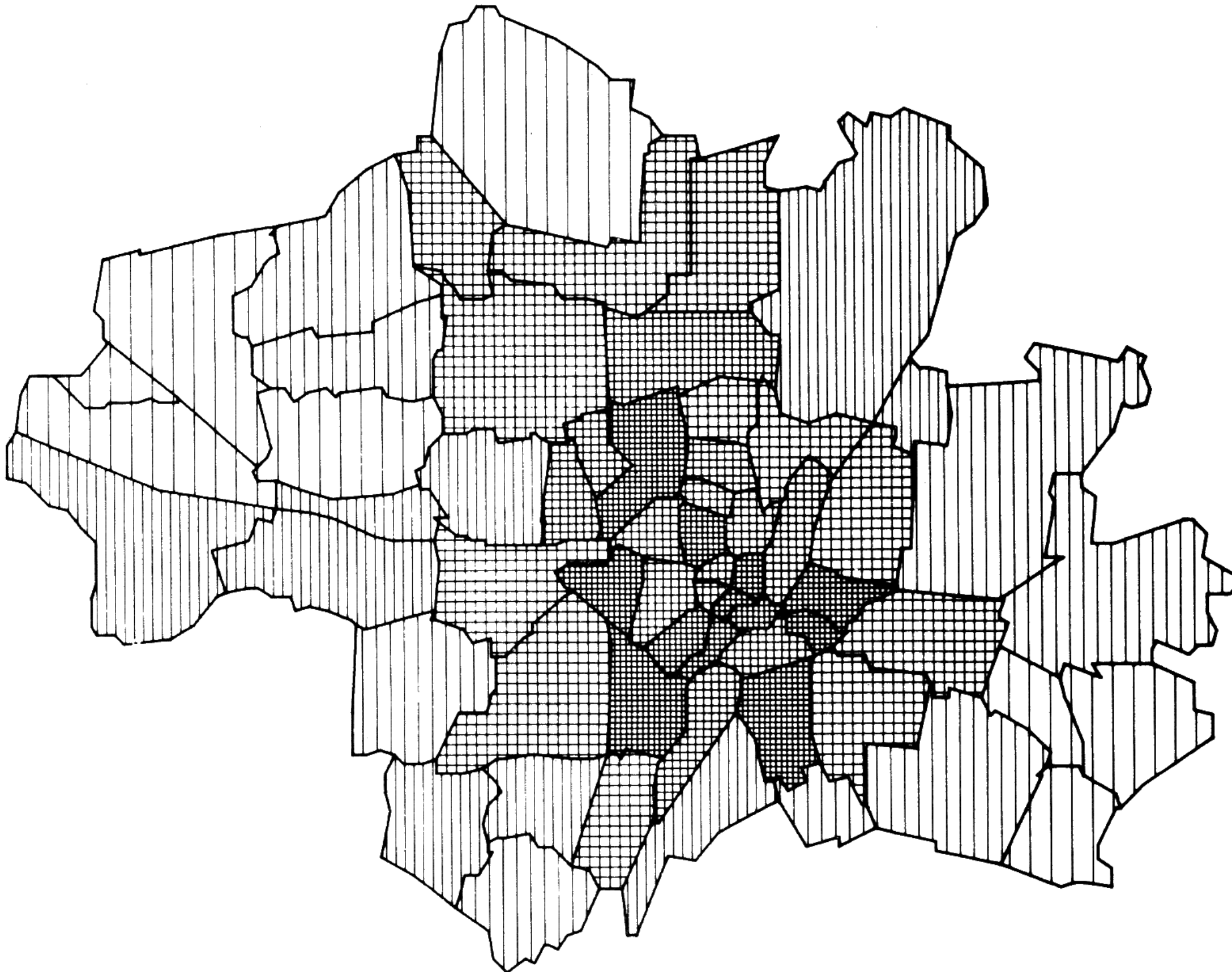
Dabei muß vorrangig die Wohnqualität durch Modernisierung und infrastrukturelle Ergänzungsmaßnahmen sowie durch verkehrliche Beruhigungsmaßnahmen gehoben werden. Störende Unternehmen, die innerhalb von Wohnquartieren liegen, sollten zu einer Verlagerung bewegt bzw. soweit und solange dies nicht möglich ist, zur Vornahme aller Schutzvorkehrungen, die den jeweiligen Erkenntnissen und den technischen Möglichkeiten entsprechen, veranlaßt werden. Außerdem ist zu versuchen, auch private Initiativen zu wecken, um z.B. durch Entkernen von Innenhöfen Freiflächen für Freizeitanlagen und Spielplätze zu schaffen. Dadurch kann auf die Dauer die Attraktivität der Innenstadt als Wohnquartier für alle Bevölkerungsgruppen nachhaltig erhalten und gehoben werden. Auf Unterstützung durch öffentliche Mittel wird man dabei allerdings nicht verzichten können.

- d. Durch verstärkte Wohnungsaufsicht ist die Vernachlässigung oder die mangelnde Instandhaltung von Wohnraum wirksam zu verhindern. Dazu sind die gesetzlichen Möglichkeiten des Bayerischen Wohnungsaufsichtsgesetzes voll zu nutzen. Die Wohnungsaufsicht muß vorbeugend gegen Mißstände tätig werden. Hierbei ist besonders auch auf die Wohnverhältnisse von Ausländern zu achten.

Abb. IV – 1

STADTENTWICKLUNGSPLAN W O H N E N

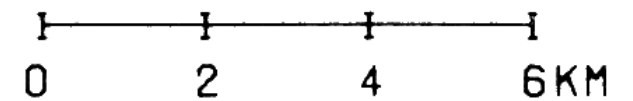
DER ANTEIL DER MIETWOHNUNGEN
IN DEN STADTBEZIRKEN BZW.
-BEZIRKSTEILEN IN V.H.



STAND: 1968

QUELLE DER DATEN:
GEBÄUDE-UND WOHNUNGSZÄH-
LUNG 1968

M 1:200000

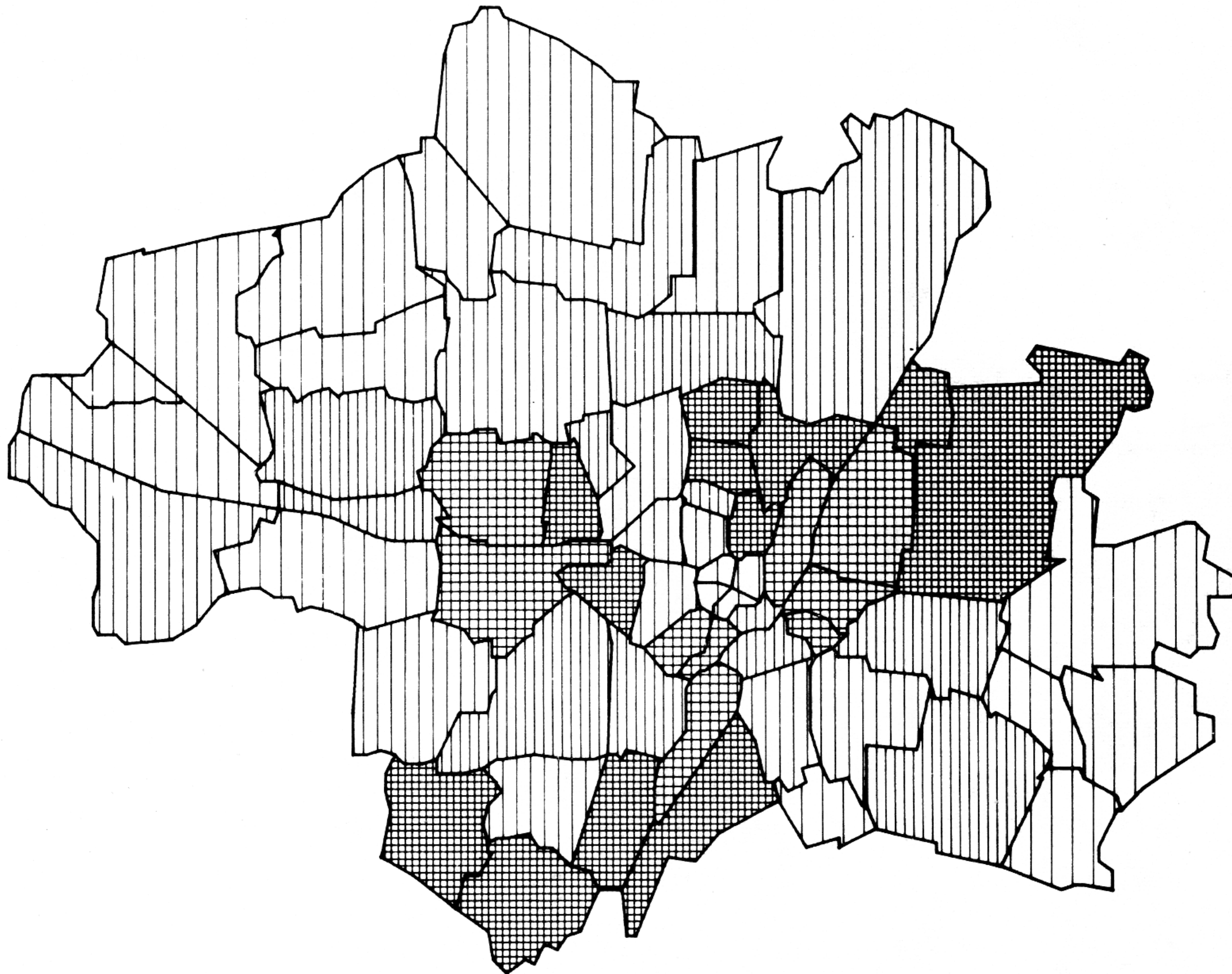


Landeshauptstadt München
Referat für Stadtforschung
und Stadtentwicklung

Abb. IV – 2

STADTENTWICKLUNGSPLAN W O H N E N

DER ANTEIL DER EIGENTUMSWOH-
NUNGEN AN ALLEN NACH 1948
ERRICHTETEN WOHNUNGEN IN DEN
STADTBZIRKEN BZW. -BEZIRKS-
TEILEN IN V.H.

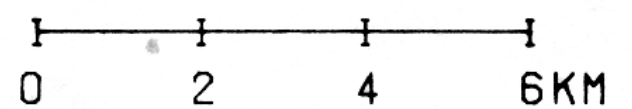


	0.0- 4.9 %
	5.0- 9.9
	10.0-14.9
	15.0-19.9
	20.0 UND MEHR

STAND:1968

QUELLE DER DATEN:
GEBÄUDE- UND WOHNUNGS-
ZÄHLUNG 1968

M 1:200000

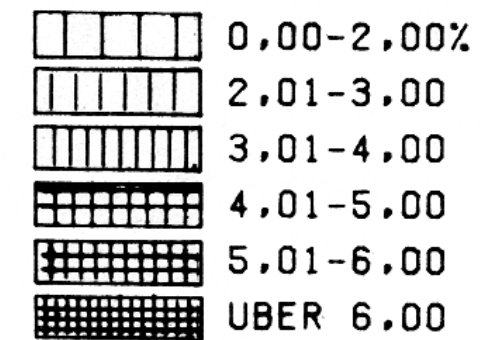


Landeshauptstadt München
Referat für Stadtforschung
und Stadtentwicklung

Abb. IV – 3

STADTENTWICKLUNGSPLAN W O H N E N

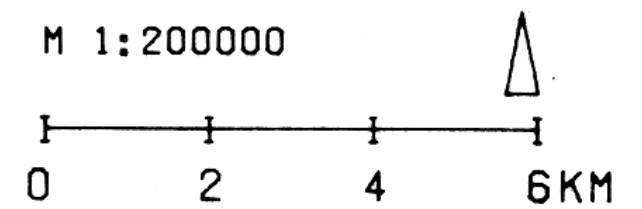
DER ANTEIL DER WOHNGELDEMPFÄNGER
AN ALLEN HAUSHALTEN IN DEN STADT-
BEZIRKEN IN V.H.



STAND: 1972

QUELLE DER DATEN:
EIGENE BERECHNUNGEN AUF DER
GRUNDLAGE VON ANGABEN DES AMTES
FÜR WOHNUNGSWESEN 1972

M 1:200000



Landeshauptstadt München
Referat für Stadtforschung
und Stadtentwicklung

