

# MÜNCHENER STATISTIK

HERAUSGEGEBEN VOM STATISTISCHEN AMT DER LANDESHAUPTSTADT

NUMMER 5

MAI 1958



Inhalt: Zur Mietensituation in München — Münchener Krankenanstaltsstatistik 1957 — Münchens Handwerk in bezirklicher Sicht — 1957 war ein gutes Steuerjahr für die Großstädte — München im Zahlenspiegel.

## Zur Mietensituation in München

### Durchschnittsmiete der 3 und 4 Raum-Wohnungen



Nachkriegswohnungen



Über die wichtigsten Aufschlüsse, die die letzte Wohnungszählung im Herbst 1956 hinsichtlich der Mietpreise in München gebracht hat, ist bereits im Jahrgang 1957 der „Münchener Statistik“ (Heft 6/7, S. 135, und Heft 10, S. 213) berichtet worden. Die damals für die Stadt im ganzen und die einzelnen Stadtbezirke mitgeteilten Durchschnittsangaben können nun durch feiner gegliederte Ergebnisse ergänzt werden, die das Bayer. Statistische Landesamt an Hand einer repräsentativen Auszählung von 10% aller Mietwohnungen gewonnen hat. Es handelte sich um eine Zufallsstichprobe, die bei der Größe Münchens immerhin über 20 000 Einzelfälle umfaßte. Die in den folgenden Tabellen vorgenommene „Hochrechnung“ von 10 auf 100% begegnet infolgedessen kaum Bedenken hinsichtlich der Zuverlässigkeit der Ergebnisse.

Die Durchschnittsmiete aller reinen Mietwohnungen (ohne Dienst- und Werkwohnungen, ohne Berufs- und Geschäftsmietwohnungen und ohne mietfreie Wohnungen sowie Notwohnungen aller Art) belief sich im Herbst 1956 in München im Monat auf 70,24 DM, wobei Heizungs-, Warmwasser- oder Möblierungskosten selbstverständlich nicht berücksichtigt sind. „Typisch“ ist dieser Durchschnitt für die Münchener Wohnungen aber keineswegs. Die Tabelle 1, die die Gliederung der Wohnungen nach 10 Mietpreisstufen zwischen 15 und über 150 DM ersehen läßt, zeigt,

daß noch nicht ein Sechstel aller Wohnungen in der den Durchschnitt umfassenden Stufe (60—75 DM) liegt. Gut die Hälfte aller Wohnungen hat geringere und gut  $\frac{1}{3}$  z. T. weit höhere Mieten. Der häufigste Wert, der vorkommt, liegt in der Spanne zwischen 45 und 60 DM, wobei es gleichgültig ist, ob es sich um Altbauten, „Zwischenkriegsbauten“ oder Neuestbauten handelt. Natürlich verschieben sich außerhalb dieser häufigsten Werte die Akzente bei den Altbauten mehr nach unten und bei den Neuestbauten stark nach oben. Der zweithäufigste Wert liegt beispielsweise bei den vor 1918 bezugsfertig gewordenen Wohnungen in der Stufe von 25 bis 35 DM, bei den zwischen 1918 und 1948 fertig gewordenen in der Stufe 35—45 DM und bei den Bauten der jüngsten Zeit in der Stufe 60—75 DM. Es ist also nicht so, daß es in München nicht auch heute noch relativ billige Wohnungen gäbe. Von den 203110 reinen Mietwohnungen insgesamt haben 30040 oder 14,7% Mieten von höchstens 35 DM, wobei es sich in der Mehrzahl der Fälle (25730) um Alt- oder Zwischenkriegsbauten handelt. Das Mietniveau der Neuestbauten wird andererseits durch die darin enthaltenen öffentlich geförderten Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus erheblich herabgedrückt. Haben doch von diesen Wohnungen, zu denen schon im

Herbst 1956 fast jede sechste in München vorhandene Mietwohnung zu zählen war, 54,6%, d. s. mehr als die Hälfte, Monatsmieten von höchstens 60 DM. Die frei finanzierten oder nur mit Steuerbegünstigungen geförderten Wohnungen, deren Zahl mit nahezu 32000 die der Sozialwohnungen fast erreicht, haben andererseits zu mehr als  $\frac{3}{4}$  (76,9%) ein Mietniveau, das jenseits von 60 DM, dem häufigsten Wert nach sogar zwischen 90 und 120 DM liegt. Die wiederholten Mietsteigerungen für Alt- und Zwischenkriegsbauten und die von Jahr zu Jahr steigende Zahl teurer Neubauten haben die oberen Mietpreisstufen natürlich stärker hervortreten lassen, wie folgender Vergleich mit den etwa entsprechenden Ergebnissen der Wohnungszählung von 1950 zeigt: es trafen auf die

Monatsmiete DM .....	bis 15	15/25	25/35	35/45	45/60
	in % aller Wohnungen				
1950	1,0	10,3	20,6	20,7	19,4
1956	0,2	3,1	11,4	14,6	21,8
Monatsmiete DM .....	60/75	75/90	90/120	120/150	ü. 150
	in % aller Wohnungen				
1950	12,9	6,7	5,4	2,0	1,0
1956	15,6	11,6	11,8	5,4	4,5

Wohnungen mit Mieten bis höchstens 35 DM gab es 1956 in München nur noch

Tab. 1. Mietwohnungen in München nach Mietpreisstufen  
(Ergebnisse der Wohnungszählung v. 25. Sept. 1956)

Mietpreis- stufe (DM monatlich)	Miet- wohnungen überh.		davon bezugsfertig						von Sp. 7 sind			
			vor 1. 7. 18		v. 1. 7. 18— 20. 6. 48		nach d. 20. 6. 48		frei finanz.	öff. gefördert		
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
bis 15	510	0,2	280	0,3	130	0,2	100	0,2	70	0,2	30	0,1
üb. 15 b. 25	6280	3,1	4340	5,2	1070	1,9	870	1,3	450	1,4	420	1,3
„ 25 „, 35	23250	11,4	14040	16,8	5870	10,6	3340	5,2	1000	3,1	2340	7,2
„ 35 „, 45	29570	14,6	13400	16,1	9250	16,8	6920	10,7	1830	5,7	5090	15,6
„ 45 „, 60	44210	21,8	17480	21,0	12790	23,2	13940	21,6	4050	12,7	9890	30,4
„ 60 „, 75	31700	15,6	11010	13,2	8820	16,0	11870	18,4	5050	15,8	6820	20,9
„ 75 „, 90	23550	11,6	8130	9,8	6980	12,6	8440	13,1	4590	14,4	3850	11,8
„ 90 „, 120	24030	11,8	7600	9,1	5990	10,8	10440	16,2	7520	23,5	2920	9,0
„ 120 „, 150	10890	5,4	3610	4,3	2460	4,5	4820	7,5	3980	12,5	840	2,6
„ 150	9120	4,5	3500	4,2	1870	3,4	3750	5,8	3400	10,7	350	1,1
<b>zusammen</b>	<b>203110</b>	<b>100</b>	<b>83390</b>	<b>100</b>	<b>55230</b>	<b>100</b>	<b>64490</b>	<b>100</b>	<b>31940</b>	<b>100</b>	<b>32550</b>	<b>100</b>

Tab. 2. Durchschnittsmieten der Mietwohnungen in München nach Raumzahl und Baualter  
 (Ergebnisse der Wohnungszählung v. 25. Sept. 1956)

Wohnungen mit ... Räumen <sup>1)</sup>	Mietwohnun- gen überh.	DM pro Monat					
		davon bezugsfertig			v. Sp. 4 sind		
		vor 1. 7. 18	v. 1. 7. 18— 20. 6. 48	nach d. 20. 6. 48	frei finanziert	öffentl. gefördert	
1	54,37	35,57	48,23	60,19	68,40	42,09	
2	43,53	35,40	39,99	56,91	68,15	46,60	
3	61,36	52,40	59,02	73,32	88,62	62,65	
4	86,92	78,37	65,93	106,67	123,—	84,89	
5	116,73	108,92	118,92	137,07	149,85	111,37	
6	153,38	147,15	156,67	181,91	196,95	118,44	
7 u. mehr	204,38	186,58	225,55	278,16	288,87	238,—	
<b>zusammen</b>	<b>70,24</b>	<b>64,20</b>	<b>68,20</b>	<b>79,71</b>	<b>96,18</b>	<b>63,55</b>	

<sup>1)</sup> Räume ab 6 m<sup>2</sup> einschl. Küchen.

rd. 30 000 gegen 42 000 im Jahre 1950. Andererseits erhöhte sich die Zahl der Wohnungen mit über 120 DM Miete von damals rd. 3900 auf 20000, also auf mehr als das 5fache.

Es ist selbstverständlich, daß die aufgezeigte Streuung der Mieten außer vom Baualter in erster Linie von der Größe und dann auch von Ausstattung und Lage der Wohnungen bestimmt wird. Der Einfluß der Größe, und zwar nicht der Quadratmeterfläche, sondern der Raumzahl der Wohnungen auf die Miethöhe, kann aus Tabelle 2 abgelesen werden. Für eine 1-Raum-Wohnung (meist mit Kochnische) waren im Herbst 1956 im Durchschnitt 54,37 DM Monatsmiete aufzuwenden, für eine Wohnung mit 7 und mehr Räumen dagegen über 204 DM. Für die Hauptmasse der Mietwohnungen, die in allen Baualtersgruppen bei den 3-Raum-Wohnungen liegt (d. s. also Wohnungen mit 2 Zimmern und Küche) betrug die Durchschnittsmiete

in Altbauten ..... 52,40 DM  
 in Zwischenkriegsbauten ..... 59,02 DM  
 in öffentl. geförd. Neuestbauten ..... 62,65 DM  
 in frei finanzierten Neuestbauten ..... 88,62 DM

Die Differenzen in der Miethöhe sind also immer noch recht groß und entsprechen keineswegs den zweifellos vorhandenen Unterschieden im Wertverlust veralteter und neuzeitlicher Wohnungen. Interessant dürfte vor allem folgende Reihe sein, die

angibt, um wieviel Prozent in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen die Durchschnittsmiete bei den frei finanzierten Neubauten höher liegt als bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Sozialwohnungen.

Wohnun- gen mit	1	2	3	4	5	6	7 u. mehr Räumen
%	62,5	46,2	41,5	44,9	34,6	66,3	21,4

Besonders „überteuert“ erscheinen von den frei anmietbaren Neuestbauten also die 6- und die 4-Raum-Wohnungen. Bei letzteren läßt sich dies leicht durch den Hinweis darauf erklären, daß sie häufig in bevorzugter Stadtlage mit komfortabler Ausstattung errichtet wurden (Appartementwohnungen). Im Durchschnitt aller Wohnungsgrößen haben die Mieter einer frei finanzierten Wohnung lt. Tabelle 2 eine um die Hälfte höhere Miete zu entrichten als die einer öffentlich geförderten Sozialwohnung. Hieraus erhellt ohne weiteres der nicht nachlassende Druck auf das Wohnungssamt, das allein den Zutritt zu einer relativ billigen Neubauwohnung oder einer Altwohnung eröffnen kann. In Anbetracht der Einkommensschwäche breiter Volksschichten besteht wenig Aussicht, an diesem Niveauunterschied der Neuestbaumieten etwas zu ändern. Dagegen ist zwischen den Mieten

Tab. 3. Struktur der Mietwohnungen in München nach Größe und Baualter  
(Ergebnisse der Wohnungszählung v. 25. Sept. 1956)

Wohnungen, mit ... Räumen <sup>1)</sup>	Miet- wohnungen überh.		davon bezugsfertig .						von Sp. 7 sind			
			vor 1. 7. 18		v. 1. 7. 18 20. 6. 48		nach d. 20. 6. 48		freifinanziert	öff. gefördert		
	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%	Zahl	%		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	6040	3,0	1220	1,5	430	0,8	4390	6,8	3020	9,4	1370	4,2
2	46060	22,7	21770	26,1	8740	15,8	15550	24,1	7440	23,3	8110	24,9
3	85380	42,0	28780	34,5	29170	52,8	27430	42,6	11270	35,3	18160	49,7
4	45190	22,2	19520	23,4	12040	21,8	13630	21,1	7790	24,4	5840	17,9
5	14960	7,4	8370	10,0	3760	6,8	2830	4,4	1890	5,9	940	2,9
6	3780	1,9	2550	3,1	760	1,4	470	0,7	380	1,2	90	0,3
7 u. mehr	1700	0,8	1180	1,4	330	0,6	190	0,3	150	0,5	40	0,1
<b>zusammen</b>	<b>203110</b>	<b>100</b>	<b>83390</b>	<b>100</b>	<b>55230</b>	<b>100</b>	<b>64490</b>	<b>100</b>	<b>31940</b>	<b>100</b>	<b>32550</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Räume ab 6 m<sup>2</sup> einschl. Küchen.

der Altbauten und der Zwischenkriegsbauten fast kaum mehr eine Differenz vorhanden, wie folgender Vergleich mit 1950 zeigt:

#### Durchschnittsmiete<sup>1)</sup> DM monatlich

	1950	1956	Zunahme %
in Altbauten.....	47,21	64,20	36,0
in Zwischenkriegsbauten .....	54,13	68,20	26,0
in Neuestbauten ..	62,34	79,71	27,9
<b>zusammen</b>	<b>51,15</b>	<b>70,24</b>	<b>37,3</b>

<sup>1)</sup> Für reine Mietwohnungen (ohne Dienst- und Werkwohnungen, ohne Berufs- und Geschäftswohnungen und ohne mietfreie Wohnungen sowie Notwohnungen aller Art).

Die Annäherung der Alt- und Zwischenkriegsmieten ist also durch eine besonders starke Steigerung der ersten erfolgt, weil offenbar neben den generellen Mietzuschlägen vom Herbst 1952 und 1955 in vielen Einzelfällen Kostenerhöhungen der Hausbesitzer im Rahmen der gesetzlich gegebenen Möglichkeiten an die Mieter weitergegeben und z. B. auch Untermietzuschläge zugelassen wurden. Nach allem, was bisher aus anderen Großstädten über die Mietensituation bekannt ist, scheint die Steigerung der Durchschnittsmiete in München in den letzten Jahren besonders groß gewesen zu sein. Der weit über  $\frac{1}{3}$  hinausgehenden Erhöhung bei uns entsprach z. B. in Hamburg nur

eine solche um gut  $\frac{1}{5}$ , so daß sich das Durchschnittsmietenniveau, das 1950 in beiden Städten gleich hoch gewesen ist (rd. 51 DM), im Herbst 1956 zuungunsten von München um rd. 8 DM (Hamburg rd. 62, München 70 DM) unterschied<sup>1)</sup>. Die Ursache hierfür dürfte in erster Linie darin zu suchen sein, daß München als Stadt keinen so intensiven Sozialwohnungsbau betreiben konnte wie das Land Hamburg, das in der Wohnungsversorgung der Bevölkerungsschichten mit geringeren Einkommen schon viel weiter vorangekommen ist. Die Durchschnittsmiete der seit der Währungsreform erstellten Neuestbauten liegt in der Hansastadt nur bei rd. 64 gegenüber 80 DM in der Hauptstadt Bayerns.

<sup>1)</sup> Vgl. „Hamburg in Zahlen“, Jg. 1958, Heft 6.

Tab. 4. Verteilung der Mietwohnungen in München auf die einzelnen Baualtersstufen

Wohnungen, mit ... Räumen <sup>1)</sup>	Miet- wohnun- gen über- haupt	davon bezugsfertig			von Sp. 4 sind	
		vor 1. 7. 18	vom 20. 6. 48	nach dem 20. 6. 48	frei- finan- ziert	öff. gefördert
1	100	20,2	7,1	72,7	68,8	31,2
2	100	47,3	19,0	33,7	47,8	52,2
3	100	33,7	34,2	32,1	41,1	58,9
4	100	43,2	26,6	30,2	57,2	42,8
5	100	56,0	25,1	18,9	66,8	33,2
6	100	67,5	20,1	12,4	80,9	19,1
7 u. m.	100	69,4	19,4	11,2	78,9	21,1
<b>zusammen</b>	<b>100</b>	<b>41,1</b>	<b>27,2</b>	<b>31,7</b>	<b>49,5</b>	<b>50,5</b>

<sup>1)</sup> Räume ab 6 m<sup>2</sup> einschl. Küchen.

Die letzten beiden Tabellen geben einen allgemeinen Überblick über die Struktur der im Herbst 1956 in München vorhandenen Mietwohnungen in dem einleitend definierten begrifflichen Umfang. Hingewiesen sei auf das Vorherrschen der 3-Raum-Wohnungen unter den Neu- und Neuestbauten; die mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen des sozialen Wohnungsbauens setzen sich nahezu zur Hälfte aus Wohnungen dieser Größengruppe zusammen. Dagegen hat von den freifinan-

zierten Wohnungen fast jede dritte mehr als 4 Räume. Noch höher ist allerdings der Anteil der größeren Wohnungen bei den Altbauden. Eine Sonderstellung nehmen die 1-Raum-Wohnungen ein. Ihre Zahl ist durch die Neuestbauten ab Währungsreform von rd. 1600 auf über 6000 angewachsen. Der Zugang solcher Wohnungen, für die offenbar in München ein besonders starkes Bedürfnis vorhanden ist, war ganz überwiegend (zu 69%) eine Leistung des freifinanzierten Wohnungsbauens. Dr. E.

## Münchener Krankenanstaltsstatistik 1957

Von den Hinterlassenschaften des Krieges bereiten den großen Städten die Wohnungs-, Schulraum- und Krankenbettennot immer noch die meisten Sorgen. Während aber z. B. in den Brennpunkten des Wohnungsbedarfs niemand erwartet, die eigene Finanzkraft der Städte könne zur Beseitigung des Fehlbestandes an Wohnungen ausreichend sein, ist der Bau von neuen Schulhäusern überwiegend eine kommunale Angelegenheit. Den kreisfreien Städten obliegt nach dem Gesetz ferner die Aufgabe, Krankenhäuser zu errichten und zu betreiben. Deshalb stellt die sog. „Krankheit der Krankenhäuser“ — zu wenig Betten, zu wenig Pflegepersonal — auch ein kommunalpolitisches Problem ersten Ranges dar, und die zuständigen Gremien in den Stadtverwaltungen sind an allem, was damit zusammenhängt, lebhaft interessiert. Auch in der bayerischen Landeshauptstadt gibt es fast keine Erörterung besonders aktueller Probleme, ohne daß dabei die Krankenhausfrage angeschnitten würde. Man wird es deshalb sicherlich begrüßen, wenn die Statistik der Münchener Krankenanstalten für das Kalenderjahr 1957 wenigstens in ihren wichtigsten Ergebnissen schon in unseren Monatsheften abgedruckt und textlich erläutert wird. Es handelt sich dabei um Zahlen und Tabellen, die das städt. Statistische Amt für den einschlägigen Abschnitt im „Statistischen Jahrbuch Deutscher Gemeinden“ (45. Jhrg.) zusammengestellt hat. Die Unterlagen hie-

für konnten dankenswerterweise zum größten Teil vom städt. Gesundheitsamt zur Verfügung gestellt werden.

Die Zahlen unserer Krankenhausstatistik beziehen sich auf insgesamt 69 Anstalten (Stand Ende 1957, s. Tab. S. 86f.), d.h. auf alle im Stadtgebiet befindlichen und die beiden auswärtigen Krankenhäuser in Kempfenhausen und Achatswies (städt.). Nach den sog. Kostenträgern gliedern sie sich in

- 10 städtische,
- 14 staatliche,
- 2 vom Landkreis betriebene,
- 14 frei-gemeinnützige und
- 29 private Anstalten.

Der Leser hätte vielleicht Mühe, auch nur die größten von ihnen aus dem Gedächtnis aufzuzählen. Jedermann kennt zwar das Schwabinger Krankenhaus und das Krankenhaus rechts der Isar, die beide städtisch sind. Aber schon bei der im Anschluß hieran naheliegenden Erwähnung des Krankenhauses links der Isar wäre richtigzustellen, daß von dem ehemaligen Komplex dieses Namens die Urologie und Dermatologie nunmehr das städt. Krankenhaus an der Thalkirchner Straße bilden, während die übrigen Abteilungen seit 1953 staatlich sind. Als vierstes städt. Krankenhaus wäre München-Harlaching zu nennen, dessen frühere Bezeichnung „Sanatorium“ vielen noch geläufiger ist. Die vier städt. Krankenhäuser neuesten Datums sind in einem