

Die Entwicklung des Wohnungsbestands in München und in den Landkreisen der Region 14 von 1987 bis 2000

Der Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen wird zwischen den Gebäude- und Wohnungszählungen durch die Fortschreibung der Ergebnisse mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik (Fertigstellungen und Abgänge) ermittelt.

Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungs- und zustimmungspflichtigen sowie nach der Baufreistellungsverordnung kenntnisgabepflichtigen Baumaßnahmen und Abgänge im Hochbau, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen, verändert oder der Nutzung entzogen wird.

Die laufende Fortschreibung des Gebäude- und Wohnungsbestandes basiert auf der Gebäude- und Wohnungszählung vom 25. Mai 1987. Dabei werden seit der letzten Zählung die Wohnheime bei der Fortschreibung des Wohngebäudebestandes nicht mehr berücksichtigt, sondern nur noch Wohngebäude ohne Wohnheimnutzung. Bei der Fortschreibung des Wohnungsbestandes werden die Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden berücksichtigt.

Nachdem vermehrt Interesse an einem Vergleich der Münchner Zahlen mit denen des Umlands und hier insbesondere der Planungsregion 14 besteht, wird der Wohnungsbestand für die einzelnen Gebiete seit dem Volkszählungsjahr 1987 dargestellt. Neben den absoluten Zahlen ist vor allem die jeweilige anteilmäßige Zunahme der Wohnungen in den einzelnen Raumeinheiten von Bedeutung. Dabei zeigt sich, dass der Zuwachs des Wohnungsbestands im sogenannten Speckgürtel Münchens recht unterschiedlich ausfällt.

Wir beschränken uns auf die reine Darstellung der ermittelten Zahlen und verzichten bewusst weitgehend auf eine Interpretation und Kommentierung, da die Zahlenwerte selbstredend sind und der Betrachter seine eigenen Schlüsse daraus ziehen kann. Zudem fehlen uns die jeweiligen Detailkenntnisse in den einzelnen Landkreisen. In die Betrachtung wurden folgende Merkmale einbezogen:

- Wohnungsbestand insgesamt
- Wohnungen nach Anzahl der Räume (Wohnungstyp)
- Wohnungen in Wohngebäuden nach Wohnungsgröße (qm)
- Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden nach Wohnungsgröße (qm)
- Wohnfläche pro Einwohner.

Die Wohnfläche von Wohnungen ist definiert als die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche von Wohnungen gehört die Fläche von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen (Dielen, Abstellräume, Bäder und dgl.). Nicht gezählt werden die Flächen der Zuhörräume (z.B. Keller, Waschküchen, Dachböden etc.), der Wirtschaftsräume sowie der Geschäftsräume und der zur gemeinsamen Benutzung verfügbaren Räume.

Der Wohnungsbestand in den Landkreisen der Region 14

Die Tabelle (auf Seite 98) zeigt die Entwicklung der absoluten Bestandszahlen von Wohnungen in München und dem Umland.

Aus den Zahlen ergibt sich, dass 1987 die Stadt München einen Anteil von 60,9% am Wohnungsbestand in der Region 14 hatte. Im Jahr 2000 ist dieser Anteil auf 57,7% zurückgegangen; d.h. in der Region wurden vermehrt Wohnungen gebaut. Dies zeigt sich auch in folgender Grafik (Abb.1), in der die anteilige Entwicklung des Wohnungsbestandes mit dem Basisjahr 1987=100% dargestellt wird. Hier fallen besonders ab 1995 die beiden Landkreise Erding und Freising mit hohen Zuwächsen auf. Dies dürfte auch auf den neuen Großflughafen im Erdinger Moos zurückzuführen sein. Zusätzlich zu den Landkreisen und den Regionsbezügen ist auch die Kurve für Bayern mit aufgeführt.

Da die Wohnungszahlen in München seit jeher schon auf hohem Niveau waren, sind die prozentualen Zuwächse erwartungsgemäß geringer als in den umliegenden Landkreisen. Ebenfalls einen unterdurchschnittlichen Wert hat der Landkreis Starnberg zu verzeichnen.

Der Wohnungsbestand in den Landkreisen der Region 14 nach Zahl der Räume

Neben der reinen Anzahl von Wohnungen, wie in der Tabelle aufgeführt, sind auch die Wohnungstypen von Bedeutung. Aus Abbildung 2 (auf Seite 100) gehen die Anteile der einzelnen Wohnungstypen für die Landkreise der Region und für die Stadt München sowie zum Vergleich auch die für Bayern zum Jahresende 2000 hervor. Hier zeigen sich die höheren Anteile von kleinen Wohnungen in der Großstadt und die sehr hohen Anteile großer Wohnungen in der Region.

Neben dem derzeitigen Stand ist aber auch die regionale Entwicklung der Wohnungstypen von Interesse. Einen groben Überblick soll hier Abbildung 3 (auf Seite 101) vermitteln. Die Bezeichnung 1RW, 2RW steht hier für 1 Raum-Wohnung, 2 Raum-Wohnung usw..

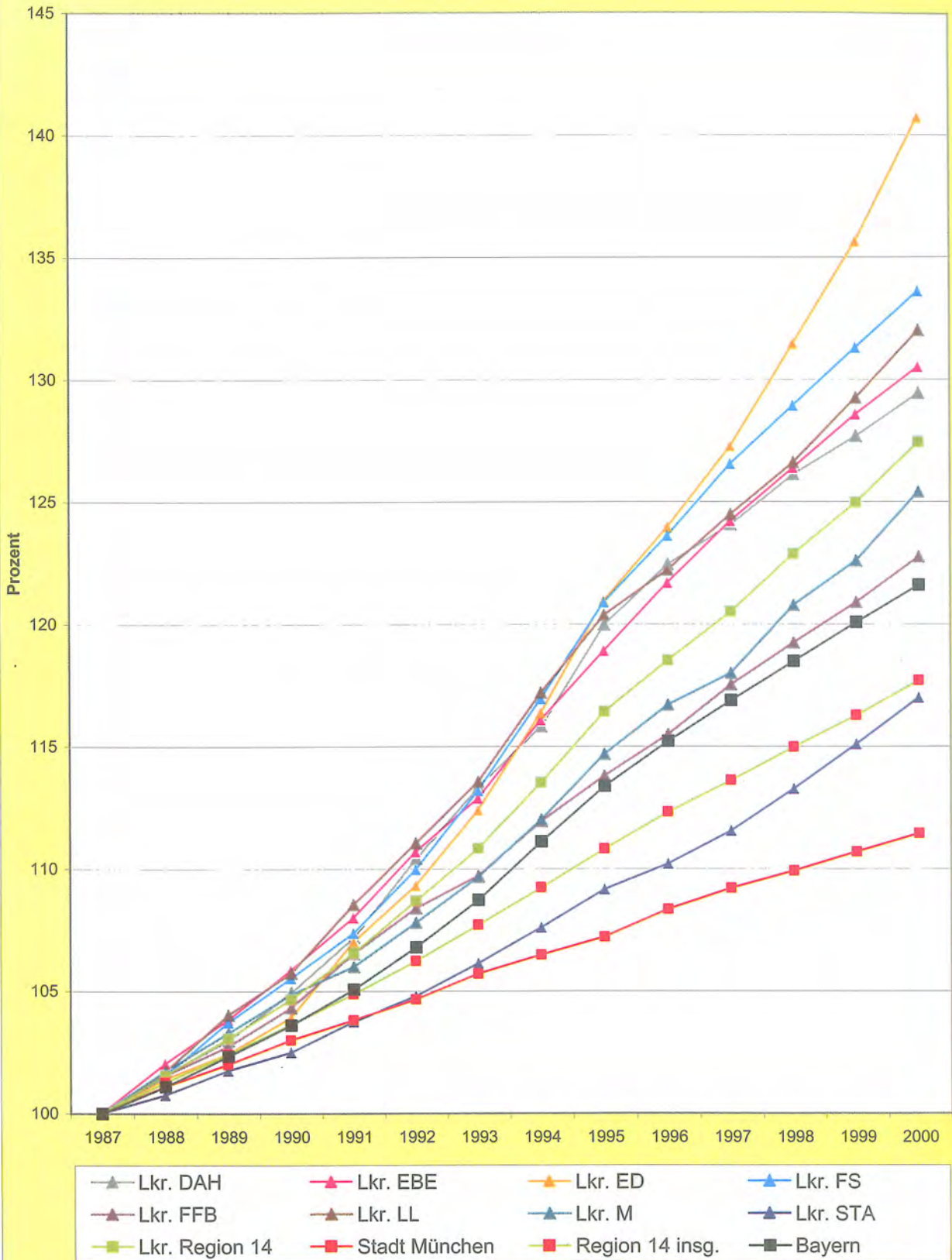
Der Wohnungsbestand in der Region 14

(Stand: jeweils Jahresende)

Gebietseinheit	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Lkr. Dachau	39 629	40 263	40 810	41 588	42 483	43 755	44 909	45 898	47 543	48 525	49 167	49 981	50 599	51 295
Lkr. Ebersberg	36 145	36 880	37 526	38 260	39 031	40 006	40 794	41 948	42 974	43 977	44 894	45 678	46 469	47 170
Lkr. Erding	30 125	30 549	30 859	31 305	32 237	32 930	33 856	35 052	36 433	37 343	38 339	39 601	40 863	42 392
Lkr. Freising	44 595	45 278	46 246	47 055	47 872	49 030	50 466	52 138	53 897	55 113	56 419	57 485	58 538	59 564
Lkr. Fürstenfeldbruck	69 191	70 276	71 087	72 186	73 716	74 994	75 914	77 454	78 738	79 905	81 312	82 501	83 644	84 928
Lkr. Landsberg a.L.	31 049	31 582	32 299	32 830	33 701	34 477	35 257	36 386	37 373	37 946	38 652	39 310	40 128	40 987
Lkr. München	102 561	104 342	105 935	107 548	108 710	110 552	112 477	114 868	117 612	119 675	121 010	123 867	125 730	128 608
Lkr. Starnberg	45 117	45 451	45 907	46 237	46 803	47 274	47 877	48 540	49 237	49 712	50 318	51 092	51 916	52 776
Lkr. Region 14	398 412	404 621	410 669	417 009	424 553	433 018	441 550	452 284	463 807	472 196	480 111	489 515	497 887	507 720
Stadt München	620 453	627 274	632 852	639 004	644 064	649 387	655 865	660 628	665 170	672 164	677 500	681 895	686 746	691 408
Region 14 insg.	1 018 865	1 031 895	1 043 521	1 056 013	1 068 617	1 082 405	1 097 415	1 112 912	1 128 977	1 144 360	1 157 611	1 171 410	1 184 633	1 199 128
Bayern	4 484 624	4 534 230	4 589 620	4 646 576	4 712 180	4 789 678	4 876 105	4 982 942	5 084 589	5 167 040	5 241 486	5 313 570	5 384 934	5 453 485

Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Region 14 (Basisjahr 1987=100%)

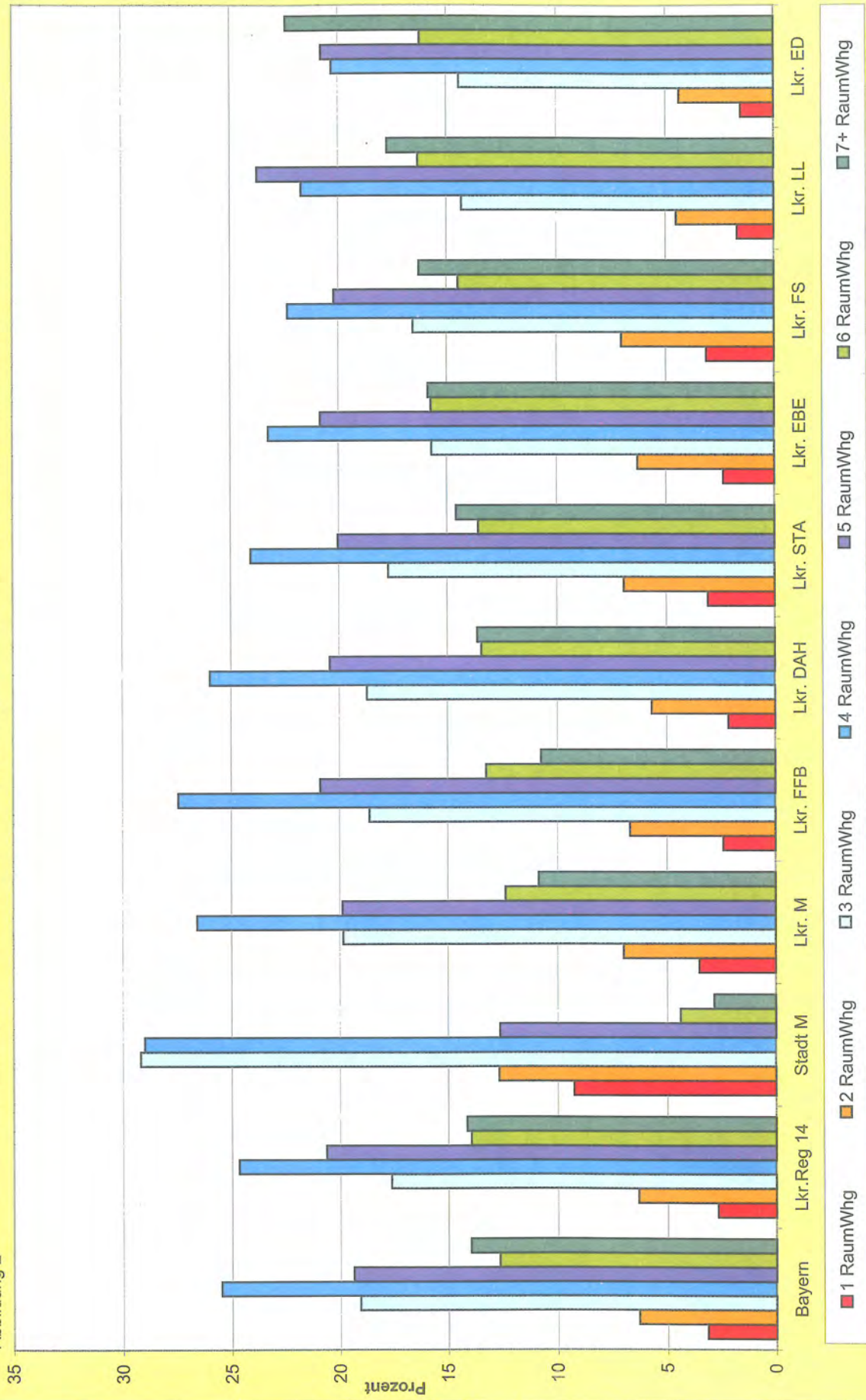
Abbildung 1



Statistisches Amt München

Wohnungsbestand nach Wohnungstyp in der Region 14 zum Jahresende 2000

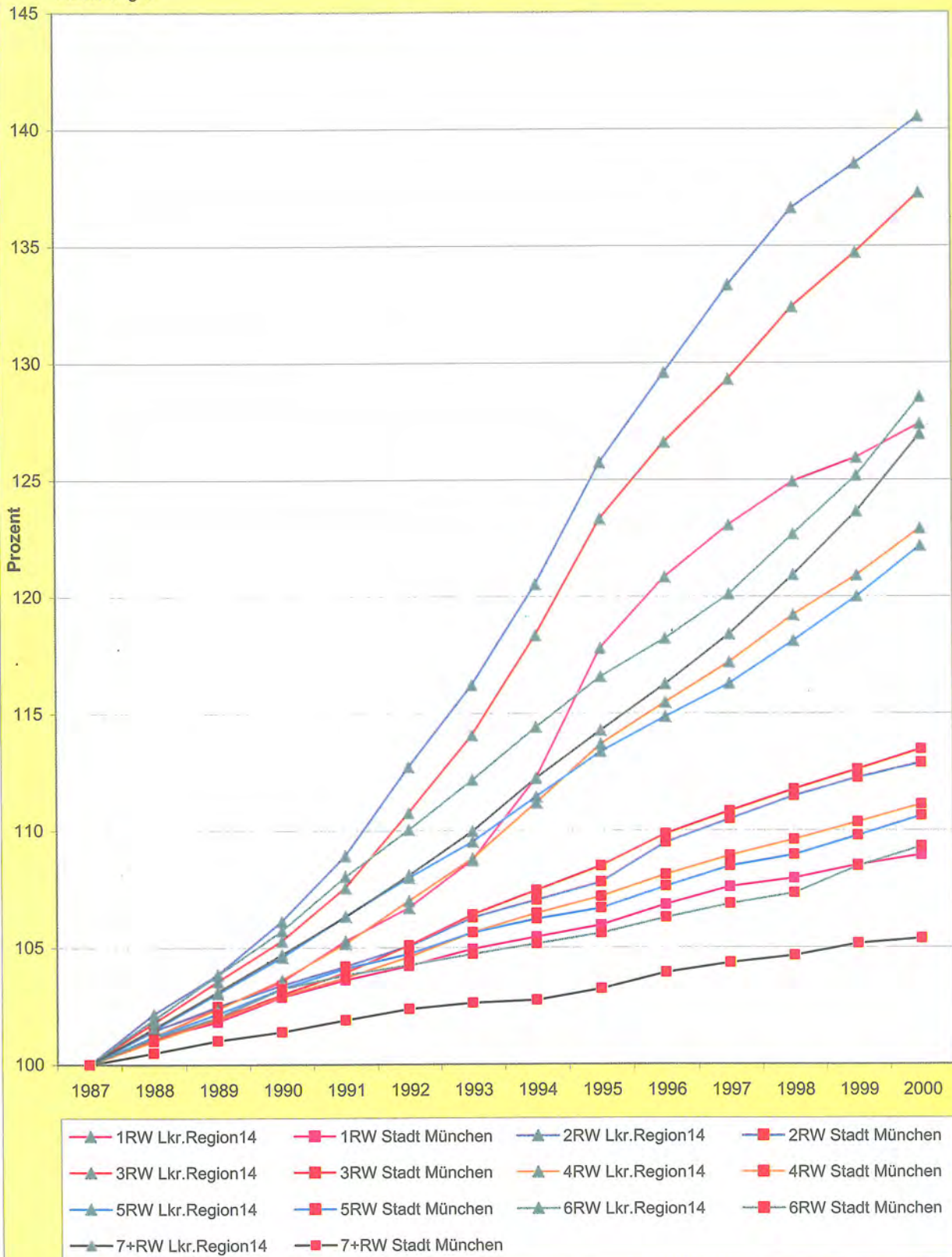
Abbildung 2



Statistisches Amt München

Entwicklung des Wohnungsbestands in der München und den Landkreisen der Region 14 nach Wohnungstyp (Basisjahr 1987=100%)

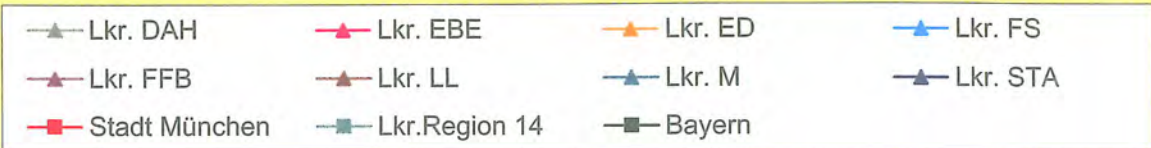
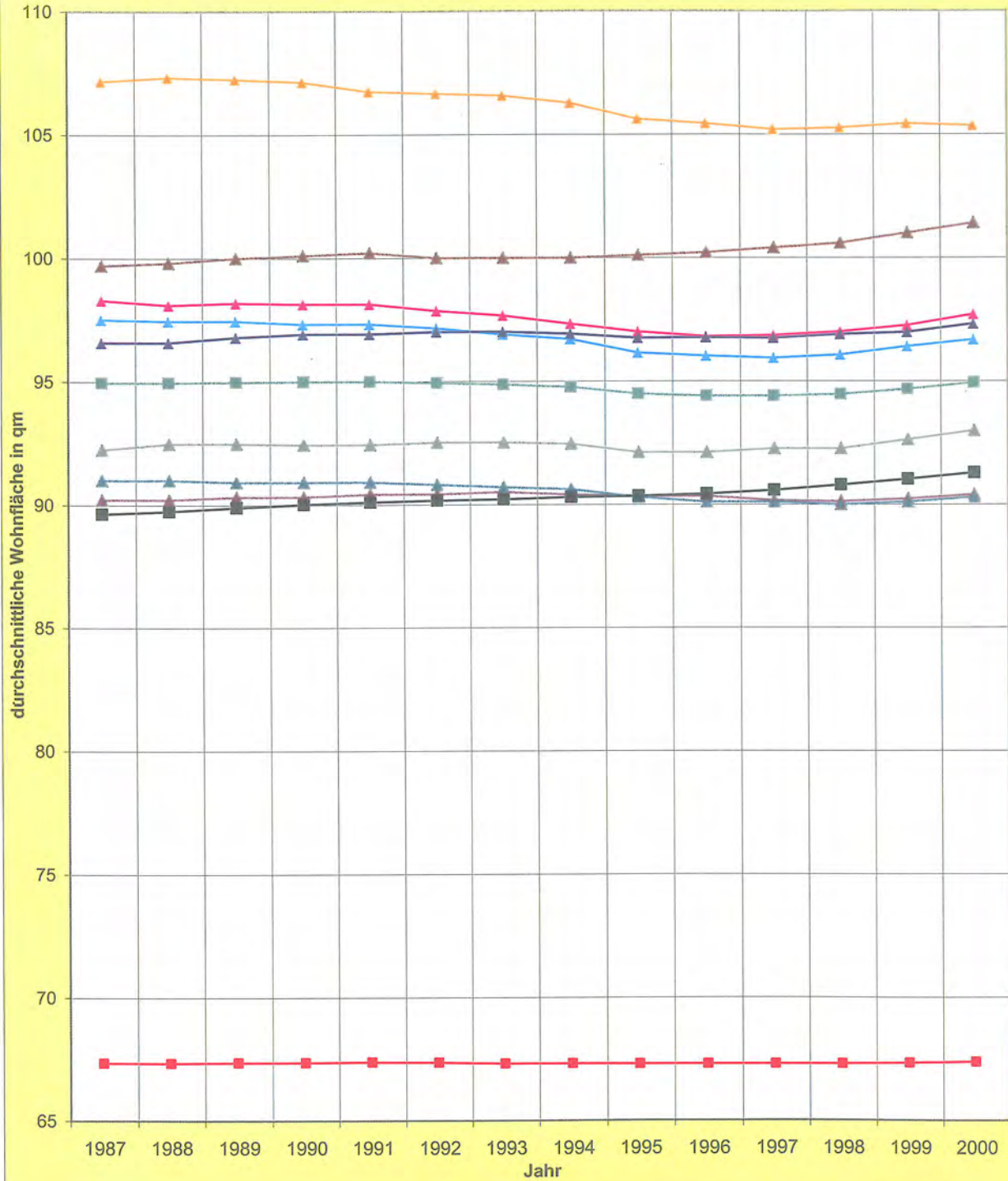
Abbildung 3



Statistisches Amt München

Durchschnittliche Wohnflächen je Wohnung in Wohngebäuden in den Landkreisen der Region 14

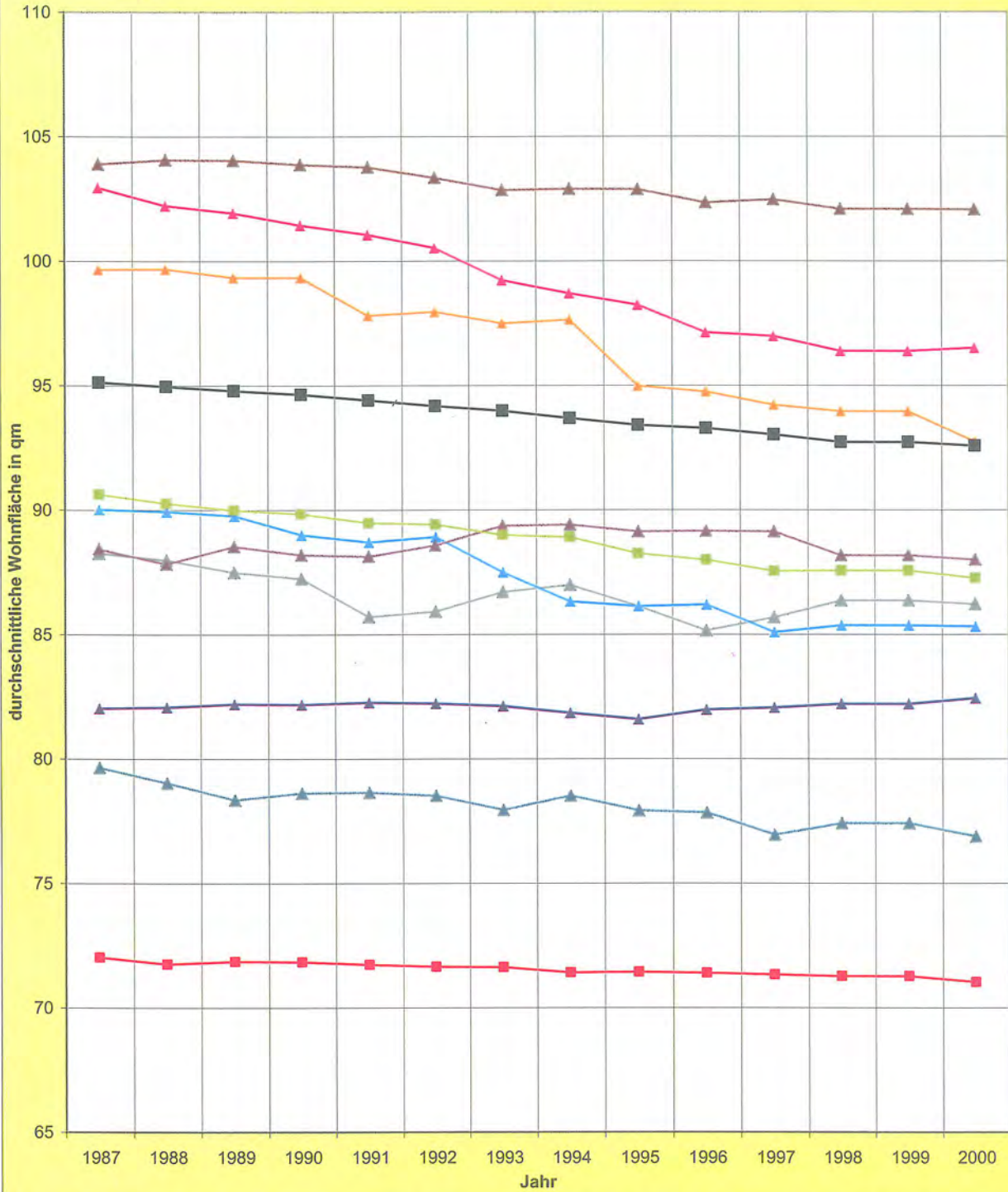
Abbildung 4



Statistisches Amt München

Durchschnittliche Wohnflächen in Nichtwohngebäuden in den Landkreisen der Region 14

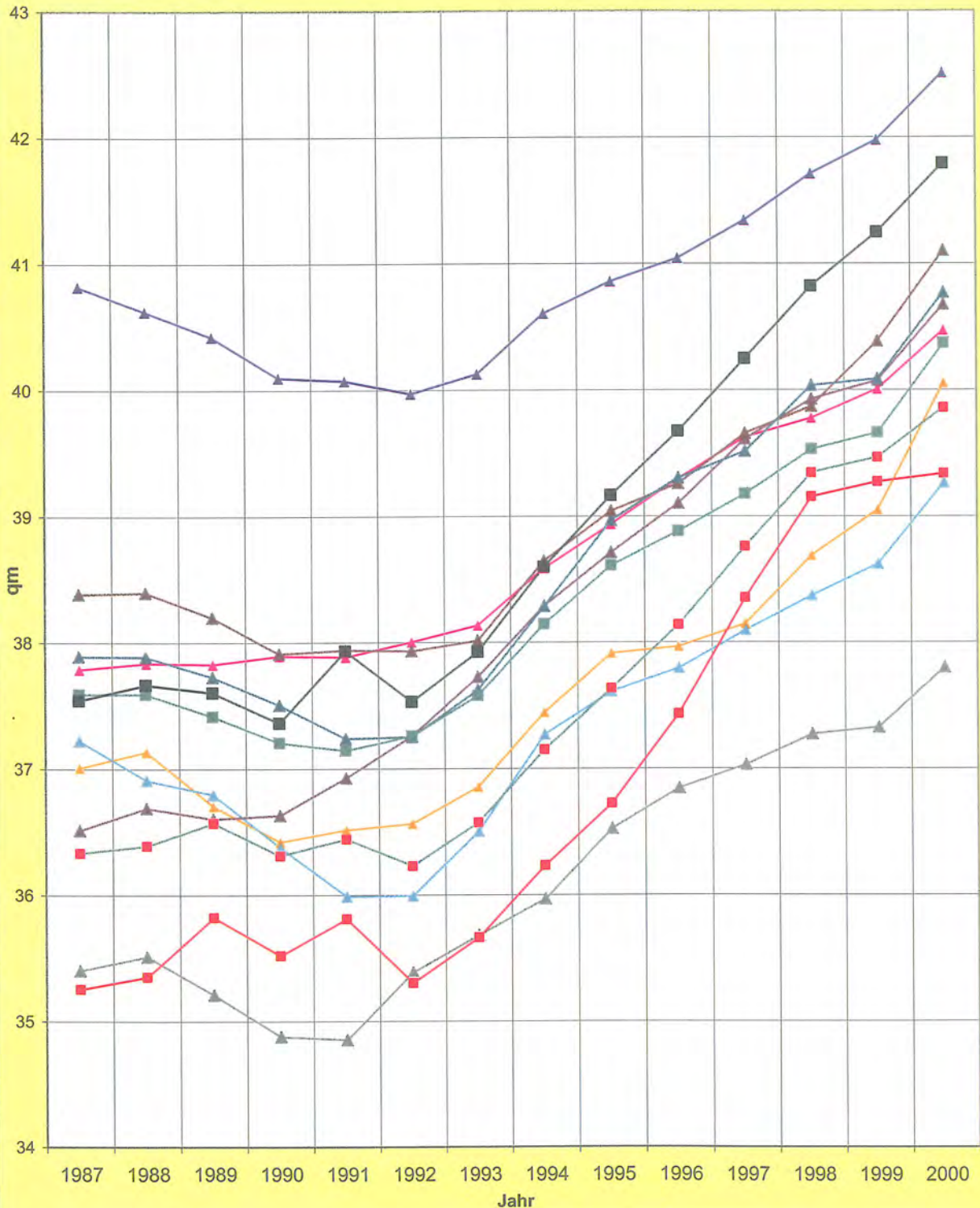
Abbildung 5



Statistisches Amt München

Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner in den Landkreisen der Region 14

Abbildung 6



Statistisches Amt München

Wegen der Fülle der Daten wurden die Landkreise der Region 14 zusammengefasst und der Stadt München gegenübergestellt (interessierten Lesern können die Daten der einzelnen Landkreise auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden).

Wie zu erkennen ist haben die 2- und 3- Zimmer Wohnungen in dem beobachteten Zeitraum am stärksten zugenommen. Dies gilt sowohl für die Stadt München als auch in besonderem Maß für die Landkreise der Region. Der Zuwachs von sehr großen Wohnungen ist in München relativ gering geblieben, in der Region ist er erwartungsgemäß stark gestiegen. Hierbei dürfte es sich vorwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Reihenhäuser handeln. Erstaunlich ist aber die erhebliche Zunahme von Kleinwohnungen in der Region. Da in München bereits ein größeres Angebot dieses Wohnungstyps vorhanden ist, war hier die Steigerung moderat ausgefallen.

Die durchschnittlichen Wohnflächen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (siehe Abbildungen 4 und 5 auf Seiten 102,103)

Wohnungstypen und Wohnflächen stehen in enger Beziehung zueinander. Nachdem gerade ein Überblick über die Anzahl der einzelnen Wohnungstypen in München und dem Umland gegeben wurde, soll nun zu den Wohnflächen eine Aussage über die tatsächliche Größe des durchschnittlichen Wohnraums einer Wohnung/Haus gemacht werden.

Es wurde bewusst zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden unterschieden, da hierbei doch erhebliche Unterschiede festgestellt wurden.

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. **Nichtwohngebäude** sind Gebäude, die überwiegend (gemessen an der Gesamtnutzfläche) für Nichtwohnzwecke bestimmt sind. Dazu zählen z. B. Anstaltsgebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude, landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftliche Betriebsgebäude (z.B. Fabrikgebäude, Hotels).

In der Stadt München bleiben die durchschnittlichen Wohnungsgrößen deutlich unter denen des Umlandes. So liegt die durchschnittliche Wohn-

fläche einer Wohnung in Wohngebäuden bei ca. 67 qm, in Nichtwohngebäuden - um ca. 5 qm höher - bei ca. 72 qm. Dafür sind die Werte über die Jahre gesehen sehr konstant. Ebenfalls relativ konstant über die Jahre hinweg sind die Wohnungsgrößen bei Wohngebäuden im Umland, die sich größtenteils zwischen 90 und 100 qm Wohnfläche bewegen. Als Ausreißer kann hier der Landkreis Erding betrachtet werden, der mit über 105 qm durchwegs die höchste durchschnittliche Wohnungsgröße aufweist.

Anders bei Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Hier liegt die Spannweite der durchschnittlichen Wohnungsgröße zwischen ca. 77 und 104 qm mit einer abnehmenden Tendenz in der Berichtszeit, besonders in den Landkreisen Erding, Ebersberg und Freising.

Die Wohnfläche pro Einwohner (siehe Abbildung 6 auf Seite 104)

Diese Berechnungen wurden mit den Wohnflächen der Landkreise und den Einwohnern (mit Hauptwohnsitz) durchgeführt. Im Untersuchungszeitraum liegt die Spanne zwischen ca. 35 und 43 qm. Auffallend sind die regionalen Unterschiede, insbesondere zwischen den Landkreisen Dachau und Starnberg. Die Kurven vermitteln ferner einen deutlichen Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner ab dem Jahr 1992. Dieser Trend scheint nicht nur regional bedingt zu sein, da auch die Werte von Bayern in dieselbe Richtung zeigen. Die geringste durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner hatte 1987 München mit gut 35 qm zu verzeichnen, dicht gefolgt vom Landkreis Dachau. Ende 2000 ist allerdings auch in München der Flächenwert auf über 39 qm angestiegen.

Dieser Beitrag zeigt die vielfältigen Auswertungsmöglichkeiten von Zahlen der Baustatistik. Da zunehmend auch diese Zahlen elektronisch erfasst werden, kann künftig mit einer noch zeitnäheren Auswertung gerechnet werden. Wir werden uns weiter bemühen, das Angebot auf diesem Sektor laufend zu erweitern und auf einem möglichst aktuellen Stand zu halten. Hierbei sollen auch künftig die Landkreise der Region mit einem begrenzten Merkmalskatalog einbezogen werden.