

## A müncheni lakáspiac fejlődési tendenciái és aktuális problémái

REINHARD WIEBNER<sup>1</sup>

München, a bajor tartományi főváros, a háború utáni időszak során 1,3 millió lakosával Budapest (2 millió), Bécs (1,5 millió) és Prága (1,2 millió) mellett Kelet-Közép-Európa nagyvárosainak sorába lépett (UN Demographic Yearbook 1986). A város növekvő vonzereje és dinamikája mellett egyre többször kerülnek előtérbe az árnyoldalak, a növekedés hátrányai is. Az olyan kedvező jellemvonásokat, mint pl. „világváros, amelynek szíve van”, egyre inkább a „profitopolis” imázsa nyomja el és váltja fel (GEIPEL 1987). Különösen érvényes ez a lakáspiacra, amely egyrészt rendkívül nagy jövedelmeket koncentrál, ugyanakkor jelentős társadalmi problémák hordozója is.

Az újabb keletű átalakulások és a müncheni lakáspiac jelenkori problémái olyan lakás-részpiacokat is érintenek, amelyek a városépítés korábbi szakaszaiban keletkeztek. Éppen ezért az aktuális viszonyok megértéséhez elengedhetetlen megismernünk a lakáspiac történeti és városrendezési előzményeit. Tanulmányunk első részében áttekintést nyújtunk a müncheni lakásépítkezések fázisairól. Ezt követően a lakásállomány átalakulásának az elmúlt két évtizedben bekövetkezett jelentősebb folyamataival foglalkozunk részletesebben, majd befejezésképpen összefoglaljuk a müncheni lakáspiac aktuális problémáit.

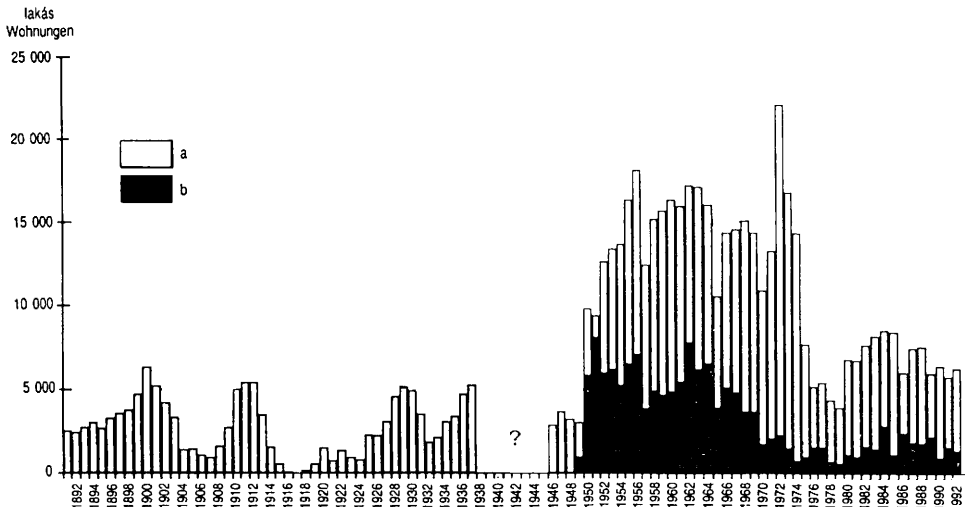
### A lakásépítkezések fázisai Münchenben

A müncheni lakásépítési tevékenység időben három fő szakaszra (a „városrobbanás”, a lelassult növekedés és a második világháború utáni nagy fellendülés időszakára) osztható, amelyeket évszázadunk tragikus háborús eseményei választanak el egymástól. Ezek a szakaszok nemcsak időben különülnek el egymástól, hanem a lakásépítkezések mindenkori koncepciójában és formájában, valamint a specifikus lakás-részpiacok kialakulásában is.

#### *A Gründerzeit (városrobbanás) korszaka*

Ha figyelmen kívül hagyjuk a középkori és a kora újkori építkezések maradványait, amelyek ma csekély szerepet játszanak a müncheni lakáspiacon, úgy az első jelentős lakásépítési időszaknak a Gründerzeit (városrobbanás) korszakát tekinthetjük, amely a 19. sz. hatvanas éveitől egészen az I. világháborúig tartott (1. ábra).

<sup>1</sup> Műszaki Egyetem, München.



1. ábra. Az 1891 és 1992 között épített lakások száma Münchenben. - a = az 1. sz. támogatási forma nélkül; b = az 1. sz. szociális támogatási forma keretében épített lakások (háború utáni időszak)

Wohnungsfertigstellungen in Münhen 1891 bis 1992. - a = Wohnungsfertigstellungen ohne 1. Förderungsweg; b = Fertigstellungen von Wohnungen im 1. Förderungsweg des Sozialen Wohnungsbaus (Nachkriegszeit)

A népesség gyors – az 1860. évi 127,000 főről az 1914. évi 645,000 főre való – növekedése<sup>2</sup> élénk építési tevékenységet hozott magával (2. ábra). A városnövekedésnek ez a korai szakasza az Óváros körül keletkezett, gyűrű alakú, belvárosi beépítést eredményezett, amely még ma is meghatározza a szóban forgó negyedek arculatát (3. ábra). Az ábra alapján az alábbi városszerkezeti egységeket különböztethetjük meg:

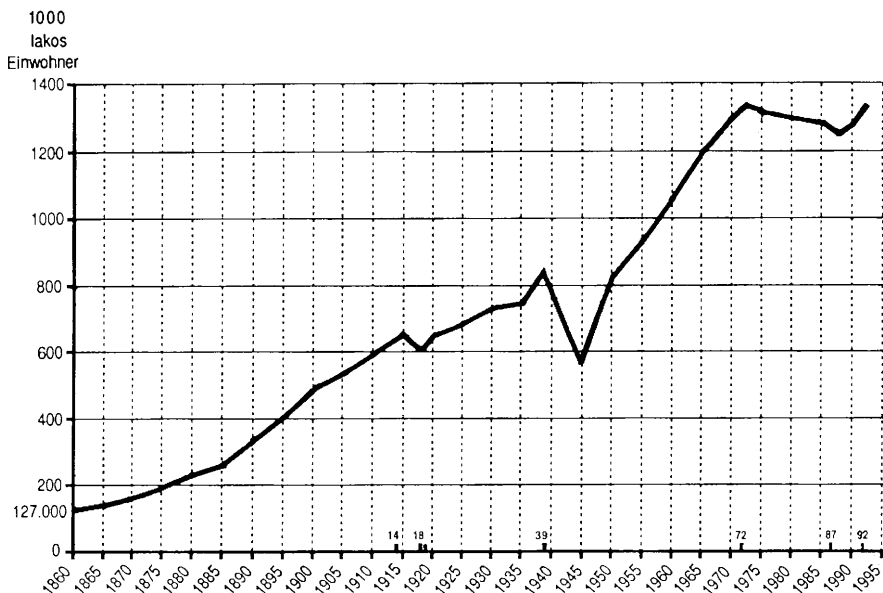
- városrészek, ahol a korabeli nagypolgárság villái és reprezentatív, építészetileg gazdag megoldású, nagyvonalúan méretezett, többcsaládos lakóházai épültek (pl. Wiesen-negyed Ludwigvorstadt kerületben, a Belváros É-i részei, az Isar partja stb);

- lakónegyedek, amelyekben kislakásos bérházak keverednek iparterületekkel (ilyenek különösen a Belváros D-i részein és a Westenden, a Schwanthalerhöhe kerületben található).

A Gründerzeit időszakának telek- és lakáspiacát a magánberuházók és – kihasználva az akkori idők lakáshiányát – a spekulációs jelzalogkamatok uralták, ami az utóbb említett lakónegyedekben túlzott mértékű beépítéshez vezetett. Ennek következményeként a lakosság nagy tömege szűk, egészségtelen és az ipar által erősen szennyezett lakásokban lakott.

Kétségtelen azonban, hogy Münchenben nem fordultak elő olyan szélsőséges helyzetek, mint pl. a berlini munkásnegyedekben. A beépítettség mértékét ugyanis egyrészt korlátozták a Münchener Építési Szabályzat előírásai, másrészt Münchenben az iparosodás lassabban zajlott le mint Berlinben, s ennek megfelelően kisebb volt az ipari proletariátus súlya is a lakáspiacon. A város növekedéséhez nem csupán az ipar expanziója járult hozzá, hanem igen jelentős mértékben közrejátszott Münchennek mint a Bajor Királyság fővárosának növekvő gazdasági, politikai jelentősége, valamint a kis- és középpolgárság számbeli gyarapodása (KLING-BEIL 1987).

<sup>2</sup> Ebben az időszakban München területe – akárcsak következő években – több térségnek a városhoz való csatlolásával megnövekedett, ami a város terjeszkedéséhez képest csak viszonylag csekély népesség növekedéssel járt.



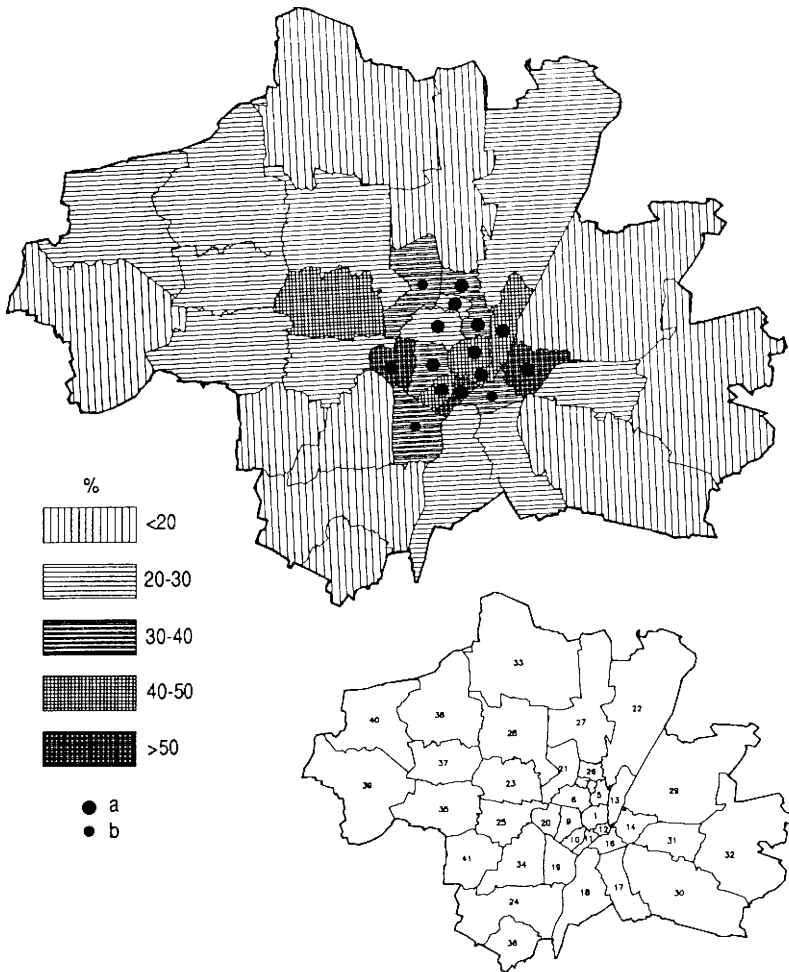
2. ábra. München lakosságának alakulása, 1860-1992.

Bevölkerungsentwicklung in München, 1860-1992.

München számos elővárosában is folytak lakásépítkezések ezekben az évtizedekben. Építészeti szempontból figyelmet érdemelnek azok a villanegyedek, amelyeket a lakosság módosabb csoportjai az elővárosi vasutak megépítése után, a múlt század végén építettek ki, előnyben részesítve a tájképi szempontból vonzó Isar-völgyet München D-i részén.

### *Az 1920-as és az 1930-as évek*

A Gründerzeit időszakához viszonyítva az 1920-as és az 1930-as években a lakásépítési tevékenység a lakosság szám növekedéséhez képest lelassult. A továbbra is meglévő lakáshiány ellenére a gazdasági válságperiódusok miatt a lakásépítkezések jövedelmezősége csökkent. A lakásépítkezések fő kivitelezői a közhasznú lakásépítő társaságok, közöttük elsősorban az építőszövetkezetek voltak. A lakáspiacon egyre inkább előtérbe kerültek a szociális szempontok. A „kisemberek” számára is olyan lakásformákat kívántak létrehozni, amelyek – a Gründerzei során létesült lakónegyedekkel ellentétben – jobban megfeleltek az egészségesebb, nyugodt és természethez közeli lakásfeltételeknek. Ekkortól kezdve egyre nagyobb szerepre tett szert a szociálpolitikai célú lakásépítési támogatás – így pl. a Müncheneri Városi Tanács által 1928-ban elfogadott „Általános Építési Program,” – amely a lakáshiányt kívánta megszüntetni (KLINGBEIL 1987).



3. ábra. Az 1948 előtt épített lakások aránya kerületenként 1990-ben. - ezen belül: a = az 1918-ig épített lakások aránya 75% fölötti; b = 50-75% közötti

Anteil der Altbauwohnungen (Baujahre bis 1948) in Jahr 1990. - Anteil der Baujahre bis 1918 an den Altbauwohnungen: a = über 75%; b = 50 bis 75%

München kerületei - München nach Stadtbezirken: 1 = Altstadt; 5 = Maxvorstadt-Universität; 6 = Maxvorstadt-Königsplatz; 7 = Maxvorstadt-Josephsplatz; 9 = Ludwigsvorstadt; 10 = Isarvorstadt-Schlachthofviertel; 11 = Isarvorstadt-Glockenbachviertel; 12 = Isarvorstadt-Deutsches Museum; 13 = Lehel; 14 = Haidhausen; 16 = Au; 17 = Obergiesing; 18 = Untergiesing; 19 = Sendling; 20 = Schwanthalerhöhe; 21 = Neuhausen-Oberwiesenfeld; 22 = Schwabing-Freimann; 23 = Neuhausen-Nymphenburg; 24 = Thalkirchen-Obersendling-Forsneried-Fürstenried; 25 = Laim; 26 = Schwabing-West; 27 = Schwabing-Nord-Milbertshofen-Am Hart; 28 = Neuhausen-Moosach; 29 = Bogenhausen; 30 = Ramersdorf-Perlach; 31 = Berg am Laim; 32 = Trudering; 33 = Feldmoching-Hasenbergl; 34 = Waldfriedhofviertel; 35 = Pasing; 36 = Solln; 37 = Obermenzing; 38 = Allach-Untermenzing; 39 = Aubing; 40 = Lochhausen-Langwied; 41 = Hadern

Az 1920-as és 30-as évek Münchenére a három- vagy négyemeletes, zárt beépítési formájú, belső zöldterülettel rendelkező kis- és közepes méretű lakások építése volt a jellemző, amelyek a város akkori határán álló Gründerzeit-kori épületekhez csatlakoztak. A leendő lakók társadalmi helyzetének megfelelően, ezek többnyire kis alapterületű lakások voltak.

A szövetkezetek és más közhasznú lakásépítő társaságok lakás állományának létrejöttével – ellentétben a Gründerzeit-kori lakás piac korai kapitalista rendszerével – szociális szempontból „védett” lakás-részipiacok keletkeztek, amelyek a lakók számára kedvező bérleti díj ellenében voltak hozzáférhetőek, s védelmet nyújtottak a bérbeadók önkénye és a felmondás ellen. Különösen érvényes volt ez a szövetkezeti lakásokra, amelyekben a lakók a szövetkezetek tagjaiként egyben társtulajdonosokká is váltak.

A lakótelepek mellett olyan lakóegyesületek is létrejöttek, amelyek saját munkával és kalákában családi házakból álló negyedeket létesítettek. E negyedeket a mai szemmel nézve ugyancsak szerényre méretezett sorházak, ill. egyedül álló házak alkotják.

A lakásépítkezés üteme az 1920-as évek közepén átmenetileg felgyorsult, majd átmeneti visszaesés után az 1930-as évek második felében ismét megélénkült, amikor az uralmon lévő nemzetiszocialisták hatalmas építési programokkal igyekeztek kiépíteni a „mozgalom fővárosát”. Az 1930-as évek végének építkezéseire vonatkozóan nem állnak rendelkezésünkre pontos adatok, azonban az építkezések meggyorsulásával kell számolnunk 1938-ban és 1939-ben egyaránt. Mint ismeretes a háború kitörése megakadályozta sok építési program megvalósítását (RASP 1981).

## *A II. világháború utáni időszak*

Amint az az *1. ábráról* látható, a lakásépítkezések súlypontja Münchenben a II. világháború utáni időszakra esik. Ebben az időben vált München világvárossá, ekkor lett a Német Szövetségi Köztársaság legnagyobb ipari városává és high-techmetropolisává, s egyben magas színvonalú szolgáltató és tudományos intézmények székhelyévé.

Ezzel egyidejűleg nagymértékben nőtt a lakosság száma is, amelyet fő forrása a háború alatt evakuáltak, a menekültek és az elüldözöttek visszatérése, valamint a dinamikus bevándorlás volt. Ez utóbbi legfőbb oka a munkahelyek gyors számbeli gyarapodása volt. 1950-től kezdve - amikor a lakosság szám elérte a háború előtti értéket (800 ezer fő) - 1972-ig a lakosság kb. félmillió fővel gyarapodott, s ezzel a város lélekszáma elérte eddigi történelmének maximumát, az 1,3 millió főt (*2. ábra*).

## *Az újjonnan épített lakások összetétele*

Tekintettel a lakosság nagyarányú bevándorlására, valamint arra, hogy a II. világháborúban a város lakásállományának kb. egyharmadát lerombolták (KRAUSE 1991), a háború utáni évtizedek egyik fő célja a lakásépítés felgyorsítása volt. Ez először olyan építési eljárások alkalmazásával valósult meg, amelyek a két világháború közötti időszak hagyományaihoz kapcsolódtak: kis lakásos és kis családház (lakó)-telepek létesültek, részben a háború alatt lerombolt negyedek helyén, azok újjáépítéseként, részben pedig a meglévő beépített területek közvetlen szomszédságában.

Ezeket a kisméretű beépítési formákat később az 1960-as és 70-es években a lakásépítés nagy térigényű, „új szabványok szerinti” formái váltották fel, melyek a régi városközponttól jelentős távolságon fekvő lakótelepekben öltöttek testet. Ebben az időben a város szabad területeirészein („zöld mezőn”), olyan nagy lakótelepek épültek, amelyek némileg hasonlítanak a kelet-európai államok nagy lakótelepeire. Erre legjellemzőbb példák: Neuperlach (23000 lakás), Fürstenried-Forstenried (9200 lakás), valamint Hasenberg (8600 lakás), amelyek mindegyike eléri egy közepes város nagyságát (KLINGBEIL 1987). Az 1960-as évek lakótelepeire a szalagház formáját 4-5 emeletes bérházak monoton egymás mellé állítása a jellemző, majd az 1960-as évek végétől fokozatosan megjelentek a magasépületek is (ZAPF-HEIL-RUDOLPH 1969).

A háborút közvetlenül követő időszakban az új lakásépítkezések és a későbbi lakótelepek a „szociális lakásépítés” jegyében születtek. Az építkezések fő beruházóit, az építészvételvezeteket, egyre inkább tőkerős közérdekű és szabad lakásépítő-vállalkozások, valamint biztosító társaságok és magánépítkezők váltották fel.

A nagy lakótelepek mellett a város szélén nagyméretű családiházak negyedek jöttek létre, amelyek Münchenben az átlagon felüli árszínvonal, valamint az egyre nagyobb területhiány miatt gyakran sűrű beépítésű sorházak formájában valósultak meg. Az 1970-es évektől nőtt a jelentősége a több emeletes, kisméretű magánházaknak is.

Modellszerűen összefoglalva az elmondottakat (4. ábra) a müncheni lakáspiac területi struktúráját az építési korszakok koncentrikus egymásutánisága jellemzi, mindig specifikus építési formákkal és lakás-részipiacokkal, ami tipikusnak mondható a nyugat-német nagyvárosok esetében. A koncentrikus elrendeződés csak ott törik meg, ahol a háborús rombolást új beépítés követte (mint pl. Maxvorstadtban), ill. ahol az egykori elővárosok a város további terjeszkedésének kiinduló centrumaivá váltak (WIEßNER 1987a), amire jó példa az időközben Münchenhez csatolt DNY-i elővárosok fejlődése.

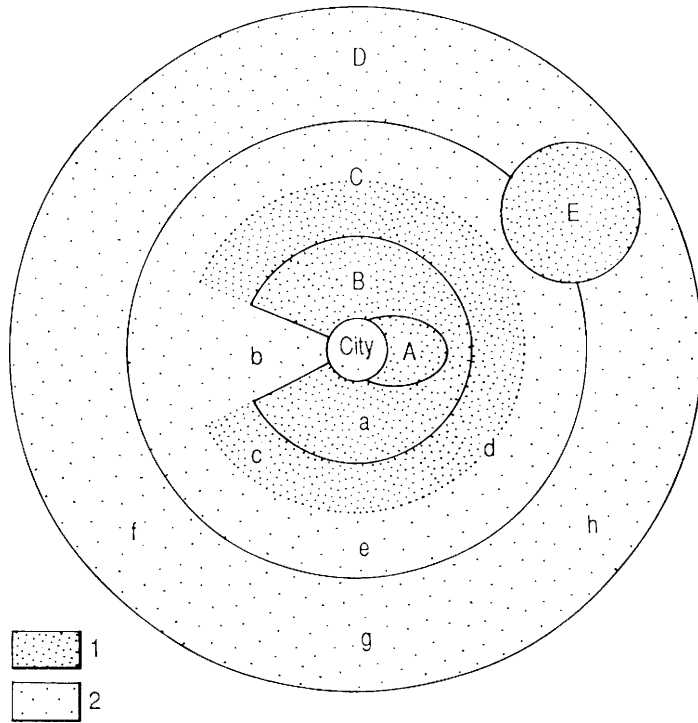
Ma Münchenben az újonnan (hivatalos meghatározás szerint 1949 óta) épült lakások száma mintegy 500 000, ami a város 660 000 lakásának kb. a háromnegyede. A fennmaradó régebbi lakásállomány (16 000) azonos arányban származik a két világháború közötti időszakból, ill. az 1918 előtti évekből (3. ábra).

A háború utáni időszakban a lakásépítések intenzitása viszonylag világosan két szakaszra osztható (1. ábra):

- Az 1950-es és 60-as évek időszaka a befejezett építkezések nagy számával tűnik ki. A folyamat az 1970-es évek első felében az „Olimpiaboom” idején tovább folytatódott, amikor az 1972. évi Nyári Olimpiai Játékok következtében München jelentős beruházásokat vonzott, s imázsa nagymértékben nőtt. Az 1950-1974 közötti időszakban épült München jelenlegi lakásállományának több mint a fele (ekkor évenként átlagosan 14600 lakást adtak át). Ebben az időszakban meghatározó – és szociálpolitikai szempontból is jelentős – szerep jutott a szociális lakásépítésnek. A szociális lakásépítés keretében (ún. 1. sz. támogatás révén) épített lakások száma 1950-1969 között évente átlagosan 5400 lakás volt, azaz az összes felépült lakás 37,5 %-a.

- Ezzel szemben az épített lakások teljes mennyiség 1975-től napjainkig évi 6650 lakásra csökkent, tehát a korábbi időszak átlagának még a felét sem érte el. A szociális lakásépítés mind abszolút, mind relatív értékben 1970-től kezdett csökkenni.

Ezeknek a változásoknak, valamint a müncheni lakáspiac közelmúltbeli átalakulásának jobb megértéséhez szükséges, hogy előbb tisztázzunk néhány, a fontosabb lakás-részipiacok közötti, jogi és gazdasági szempontból jelentős különbséget.



4. ábra. A müncheni hagyományos lakásrészipiacok idealizált modellje. - A = city növekedés; B = belvárosi peremterületek; C = régi; D = új városperem; E = régi típusú beépítésű korábbi elővárosok; a = a városrobbanás (19. sz.) időszakának lakónegyedek; b = második világháború utáni újjáépítések; c = a két világháború között épült közhasznú lakások; d = családi házas kistelepülések; e = a második világháború utáni első lakótelepek (döntően szociális lakásokkal); f = nagy lakótelepek; g = családi házas települések; h = öröklakásos lakótelepek; 1 = főként régi beépítésű; 2 = második világháború után újonnan beépült területek

Idealisiertes Modell traditioneller Wohnungsteilmärkte in München. - A = City-erweiterung; B = Innenstadt-randgebiete; C = alter Stadtrand; D = neuer Stadtrand; E = Altbaugebiete in einmaligen Vororten; a = gründerzeitliche Altbauviertel; b = Wiederaufbau der Nachkriegszeit; c = gemeinnütziger Wohnungsbau der Zwischenkriegszeit; d = Eigenheimkletsiedlungen; e = Wohnanlagen der frühen Nachkriegszeit (Schwerpunkt: Sozialer Wohnungsbau); f = Großwohnanlagen; g = Eigenheimsiedlungen; h = Eigentumswohnungsanlagen; 1 = vorwiegend Altbau; 2 = Neubau nach dem 2. Weltkrieg

## A müncheni lakáspiac részipiacai

Jogi szempontból alapvető különbséget kell tenni a szabad finanszírozású és a szociális célú lakás-építkezések között. A szociális lakásépítkezésekkel a háború utáni időben az alacsony jövedelmű népességcsoportok számára létrejött egy jelentős mértékben védett lakáspiaci szektor. A már említett 1. sz. támogatási mód mint klasszikus forma, elsősorban a szociális bérlakás-építkezéseket szolgálta. A szociális bérlakásokat csak olyan háztartások foglalhatják el, amelyek jövedelme a beköltözés időpontjában bizonyos határ alatt van („költött beköltözési jog”). A lakbér - a tulajdonos számára viszonylag kis nyereség mellett - a lakásobjektum költségeihez igazodik („költséglakbér”), és azt központi hozzájárulásokkal vagy kölcsönökkel úgy szubven-

cionálják, hogy alacsonyabb legyen a piaci lakbéreknél. Az ilyen lakások építési költségeinek, méreteinek és felszereltségének előre megadott határok között kell maradniuk. Az építési költségek emelkedése, valamint a támogatás módjának változása folytán az 1960-as évek vége felé jelentős különbség alakult ki a régebbi (1950-es és 60-as évekből származó), kifejezetten kedvező bérű lakások és az újabb szociális bérlakások lakbéréi között, mert az utóbbiaknál a lakberek az évek során végrehajtott rendszeres emelések folytán megközelítették a piaci színvonalat (ULBRICH 1981). A lakások bérbeadása az önkormányzati lakáshivatalok útján történik, a lakástulajdonosok különböző mértékű beleszólási jogával. A lakáshivatal kiutalási joga messzemenő védelmet nyújt a lakás felmondásával szemben.

Elvben bármely építkezőnek jogában áll szociális bérlakásokat létrehozni. Ellenében az egykori szocialista országok állami lakásépítkezéseivel, amihez a szociális lakásépítés bizonyos mértékben hasonlóságokat mutat, itt rendszerint nem az állam vagy a helyi önkormányzat az építtető. Így az önkormányzati lakástársaságok Münchenben a szociális lakásállománynak lényegében csak egy korlátozott részével rendelkeznek (ami azt jelenti, hogy rendelkeznek a szabadon finanszírozott állomány egy része fölött is) oly módon, hogy ezeket a lakásokat a városi lakáshivatal közvetlenül utalja ki.

A lakások „szociális bérlakás” jellege nem marad fenn örökre. A szociális kötöttség többnyire mintegy 30-40 év után megszűnik, amely időtartamot a város által nyújtott kölcsönök visszafizetésével le is lehet rövidíteni. Ezután megszűnnek a lakáskiutalásra és a lakbérkorlátozásra vonatkozó megkötések is. A lakások átkerülnek a szabad finanszírozású részpiacba. Ez a folyamat jelenleg a régebbi és kedvezőbb bérű (1950-es és 60-as években épült) szociális lakásokat érinti.

A szociális lakásépítkezés keretében a bérlakások mellett a saját használatban lévő öröklakások és lakóházak is támogatás élveznek, elsősorban az ún. 2. sz. támogatás útján, ahol - csekély mértékű támogatással - azokat a háztartásokat részesítik előnyben, amelyek jövedelme az 1. sz. támogatási csoport jövedelmi határát legfeljebb 40%-kal haladja meg, s ilyen módon már „normális keresőknek” tekinthetők.

A szociális lakásépítkezéssel szemben áll a szabad finanszírozású lakásépítkezések nagyobb szegmense. Ezek olyan lakások, amelyeket nem a szociális lakásépítési programok keretében támogatnak. Mindenesetre ezek is nagyvonalú állami támogatást élveznek adóleírások és más adókedvezmények formájában. Ugyanakkor különbséget kell tenni a szabad finanszírozású lakásépítésen belül a bérlakáspiac és a magánlakás-piac között is, s ez utóbbit tovább kell osztani a saját használatú, valamint a bérbeadott bérlakások és ingatlantulajdonok között.

A szabad finanszírozású lakáspiacot elvben a kereslet és kínálat piaci egyensúlya szabályozza, az érvényben lévő építési és bérleti jogszabályok alkalmazása mellett. A szociális bérlakásokhoz viszonyítva, a szabad finanszírozású bérlakáspiacon a lakberek általában magasabbak, a lakberek emelkedésének mértéke pedig kevésbé kiszámítható. A lakások felmondásával szembeni biztonság a magánbérbeadók lakóházaiban kisebb, mindenképp azért, mert a bérbeadó saját igénybevétel esetén az érintett bérlőnek viszonylag problémamentesen felmondhat. A bérbeadó számára viszont a szabad finanszírozású piacon felmerül befektetése jövedelmezőségének a problémája, egy olyan kockázat, amelytől a szociális lakásépítés keretében messzemenően mentesítik.

A szabad finanszírozású lakáspiachoz számítják a régebbi építésű lakásokat is. Ez a szektor a háború utáni időben keletkezett jelentős lakáshiány folytán először szigorúan kötött gazdálkodásnak volt alávetve, a lakberek ellenőrzésével, valamint az önkormányzati lakáshatóságokon keresztül történő kiutalással.

1990-ig különleges szerepet töltött be a közhasznú lakásvállalkozások lakásállománya (amely a szociális megkötésből kiesett). Ezekre a lakásokra ugyanúgy, mint a



szociális lakásokra, a költségeken alapuló lakbérrel volt érvényben, s így viszonylag alacsony bérűek voltak. A közhasznú lakásvállalatok különleges jogait és kötelezettségeit 1990-ben hatályon kívül helyezték, és a lakásokat a szabadon finanszírozott piacra irányították át. A rendkívüli szabályozások lényegében csak az építőszövetkezetekre vonatkozóan maradtak érvényben.

## A lakásépítés alakulása az 1970-es évek óta

Amint arra már utaltunk, Münchenben az új lakások építésének üteme az 1970-es évek óta jelentősen csökkent. Ennek okát részben azok a folyamatok jelentik, amelyek az egész nyugatnémet lakáspiacon megfigyelhetők voltak, részben azok, amelyek viszont szorosan kapcsolódtak a müncheni sajátosságokhoz.

Az 1970-es és 80-as években általános volt az a vélemény, hogy az országban a lakáshiány megszűnt, és hogy Németország népességének stagnálása, ill. csökkenése folytán nem várható a kereslet növekedése sem. Kétségtelen, hogy a korábbi évtizedek nagy lakáspiaci kereslete lecsökkent és a lakásellátás mind minőségi, mind mennyiségi értelemben egyaránt magas színvonalat ért el.

Azt tapasztalatos, hogy lakáspiacon a kereslet és a kínálat kiegyenlítetté vált erősítette az 1975-ös olajválság nyomomán bekövetkezett recesszió okozta keresletcsökkenés, majd az 1980-as évek közepén jelentkező újabb válságperiódus. A csökkenő kereslet jelei Münchenben is mutatkoztak. Megnőtt az üresen álló lakások száma, és időnként problémák jelentkeztek a lakások eladása vagy bérbeadása terén is, elsősorban a lakáspiac peremterületein (pl. a rendkívül drága luxusobjektumoknál, valamint a gyenge minőségű, alacsony komfortfokozatú lakásoknál). Viszont az átlagos méretű, valamint a kedvező árú lakások kategóriájában ilyen gondok nem voltak.

A kielégítő lakáskínálatra vonatkozó jelentések arra indították az államot, hogy csökkentse a szociális lakásépítkezések céljára szolgáló pénzeszközöket. Mindenekelőtt a konzervatív kormányok törekedtek a piac liberalizálására, azzal a céllal, hogy megszűntessék a védett lakás-részpiacokat. Ezen túlmenően a szociális lakásépítkezésre szolgáló eszközöket a magánlakásépítés támogatására irányították át.

Az 1980-as években azonban az „új lakásnyomorra” vonatkozó egyre hangosabb panaszok (MEUTER 1981) megmutatták, hogy semmi esetre sem beszélhetünk a kereslet és a kínálat egyensúlyáról, legalábbis nem valamennyi lakáspiaci szektorban, és lakáspiaci régióban. Téves következtetésnek bizonyult az is, amely szerint, ha a lakosság szám stagnál, ill. csökken, akkor nem növekszik a lakótér iránti kereslet. Annak ellenére ugyanis, hogy a népszámlálás adatai szerint a lakosság száma csökkent, Münchenben a háztartások száma 1970 és 1987 között kerekén 75 000-rel, azaz 13%-kal növekedett. Ennek oka az volt, hogy a háztartások kisebbek lettek, mert jelentősen megnőtt az egysejtű háztartások száma (Lh München 1990). Ez a sajátos helyzet a demográfiai fejlődésből, valamint a társadalmi átalakulás tényéből adódott: a nagy létszámú 1950-es és 60-as évjáratok mint háztartás-alapítók jelentek meg a lakáspiacon, a szülői házat a fiatalok egyre korábban hagyták el, megnövekedett az egyetemi tanulmányokat folytatók száma, csökkent a háztartások gyereklétszáma, az „új életstílus” a gyermektelen házaspárok számának növekedését eredményezte, valamint az egyedüllélés preferálása egyre nagyobb jelentőségre tett szert stb. (DROTH-DANGSCHAT 1985). Az albéretek az

emelkedő jólét következtében gyakorlatilag elveszítették jelentőségüket, egyidejűleg nőtt a nagyobb lakóterületek iránti igény. Amíg 1970-ben egy müncheni lakosra átlagosan 1,2 helyiség jutott, ez a szám napjainkra 50%-kal, (1,8 helyiségre) emelkedett.

Továbbá kereslet növekvő tényezőként hatott az is, hogy a Müncheni Régió mint dinamikus gazdasági térség, 1975-től napjainkig jelentős számú bevándorlót vonzott, s ezzel újabb lakóter-kereslet jelent meg a lakáspiacon (ha nem is olyan mértékben, mint az 1950-es és 60-as években).

Mindezekre tekintettel a lakáspiaci kereslet beszűkülése semmiképpen sem megfelelő és hiteles érv ahhoz, hogy indokolja az 1970-es évek közepe óta tapasztalható alacsony lakásépítési értékszámokat Münchenben.

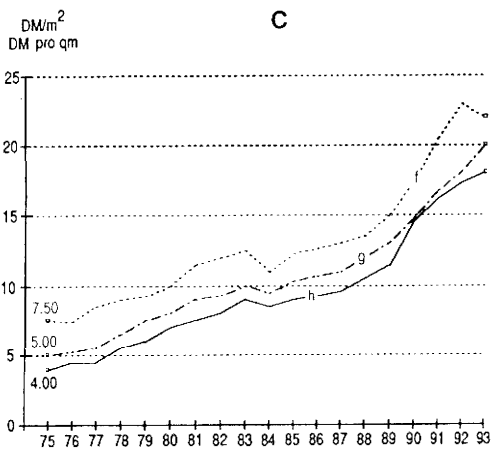
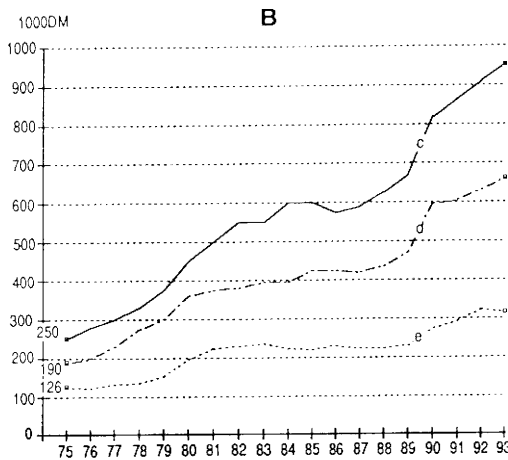
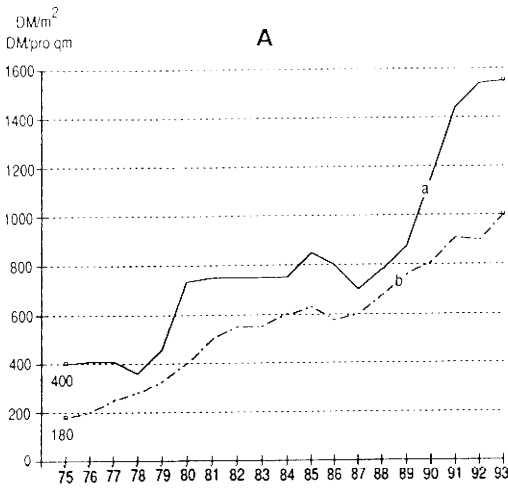
Az elmondottak mellett a bajor főváros számára súlyos problémát jelent a rendelkezésre álló építési területek hiánya. Az építési terület problémáját tovább fokozza, hogy a még beépítetlen területek iránt a gazdasági szféra oldaláról is kereslet mutatkozik, ugyanakkor egyes csoportok egyre hangosabban követelik a szabad területeknek mint ökológiai szigeteknek a megtartását, vagy pedig mint a lakóhely melletti zöld- és pihenőként való kialakítását. A növekedés éveit után az agglomeráció települései is visszafogták a térbeli expanziót, és csak kisméretűben kínálnak új beépítés céljára területeket (WITZMANN 1982; PAESLER 1987).

Az egyre korlátozottabb telekkínálattal összefüggésben jelentősen nőtt az építési területek, ingatlanok és lakások ára, amit jól mutat a közepes méretű és értékű lakások árának a szabad finanszírozású lakáspiacon, 1975 és 1993 között megfigyelhető változása (5. ábra). Az ábráról egyértelműen megállapítható, hogy az árak - különösen a konjunktúrális időszakokban - rendkívüli módon emelkedtek, (főként az 1970-es/80-as évek fordulóján, valamint az 1980-as évek végén és a 90-es évek elején). A vizsgált részpiacon az adott időszakban az áremelkedés üteme szinte mindenütt meghaladta a 200%-ot. Ily módon jóval meghaladta a nyugatnémet munkavállalók nettó jövedelmének növekedési ütemét, amely ugyanebben az időszakban kereken 130%-os volt!

A legnagyobb növekedési rátákat - a területhiány folytán - elsősorban a telekáraknál tapasztalhatjuk. A müncheni építkezéseknél napjainkban a költségek gyakran több mint 50%-át foglalja magában a telekár. Az ingatlanok területén a legnagyobb emelkedés a családi házaknál tapasztalható. Az öröklakások árának növekedése valamivel kisebb (kb. 150%-os), ennél az értéknél azonban alacsonyabbra becsüljük az újonnan épített öröklakások árának alakulását, mivel a bemutatott átlagértékek a már meglévő lakásállományban bekövetkezett tranzakciókat is magukban foglalják, amelyek esetében az utóbbi években nagyobb mértékű volt a növekedés.

Az újonnan létesített lakások bére 193%-kal emelkedett, tehát ugyancsak sokkal nagyobb mértékben, mint a nettó jövedelmek, s havi átlagértékük 1993-ban elérte a 22 DM/m<sup>2</sup>-t. Ez azt jelenti, hogy egy normál méretű 75 m<sup>2</sup>-es, 3 szobás lakás bérleti díja - a rezsivel, beleértve a fűtési költségeket - kereken 2000 DM-et tesz ki<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Ezek a lakbérek az első, ill. ismételt bérbeadásra jellemzőek, tehát általában magasabbak, mint azok amelyek egy hosszabb ideje fenálló bérleti viszony esetén kell fizetni.



5. ábra. Építési telekárak, lakásárak és lakbérek változása Münchenben, 1975-1993. között. - A = A telekárak változása átlagos fekvésű helyen: a = többlakásos társasház; b = egy- és kétlakásos családi ház telekára; B = Lakásárak (üres ingatlanra) átlagos fekvésű helyen: c = családi házak (125 m<sup>2</sup> körül); d = sorházak (100 m<sup>2</sup> körül); e = öröklakások (70 m<sup>2</sup> körül); C = Lakbérek (havi nettó összeg) átlagos fekvésű helyen: f = új lakások első bérlésc; g = 1949 után épült lakások ismételt bérlése; h = 1949 előtt épült lakások ismételt bérlése esetén

Baulandpreise, Objektpreise und Wohnungsmieten in München, 1975-1993. - A = Baulandpreise - mittlere Wohnlage: a = Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser; b = Baugrundstücke für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; B = Objektpreise (bezugsfreie Objekte) - mittlerer Wohnwert: c = freistehende Eigenheime (ca. 125 qm Wfl.); d = Reihenhäuser (ca. 100 qm Wfl.); e = Eigentumswohnungen (ca. 70 qm Wfl.); C = Wohnungsmieten (Nettokalunieten pro Monat) - mittlerer Wohnwert: f = Neubauwohnungen, Erstbezug, Erstvermietung; g = Neubauwohnungen ab Baujahr 1949, Neuvermietung; h = Altbauwohnungen bis Baujahr 1948, Neuvermietung

A müncheni lakáspiac különleges helyzetét az is mutatja, hogy az 5. ábrán bemutatott nyolc mutató közül, hat esetében München áll az élen valamennyi német város között, míg a két másik mutató esetében is a bajor nagyvárosé a 2. hely. A német lakás- és ingatlanpiac áréllovasának szerepébe a város az elmúlt évtized során került (WIEBNER 1989).

Mindezek hatása a müncheni lakásépítésekre az alábbiak szerint körvonalazható:

- A szabad finanszírozású bérlakás-építkezéseknél még a magas lakbérek sem elégségesek ahhoz, hogy a beruházások rövid lejáratú rentabilitását biztosítsák. A piacnak ebben a szektorában ezért igen kevés volt az új építkezés.

- Hasonlóképpen a szociális lakásépítkezés is alig valósítható meg elfogadható költségekkel és megfelelő mértékű szubvencióval. Ezért ilyen beruházások Münchenben már csak kizárólag a város tulajdonában lévő területeken történnek.

- Egy átlagos keresetű ember számára Münchenben az öröklakás vagy egy családi ház megszerzése gyakorlatilag elérhetetlenné vált. Ennek ellenére az öröklakások szektora az, ahol ma a legtöbb az új építkezés és ebben a szférában épülnek azok a lakások, amelyek iránt a fizetőképes vevők részéről megfelelő kereslet is mutatkozik. Az olyan tőkebefektetők számára, akik a megszerzett öröklakást bérbe adják, a jelentős értéknövekedés adja a vonzó perspektívát. Azok az adóelőnyök, amelyek a jövedelem növekedésével progresszíven nőnek, hozzájárulnak a finansziális terhek csökkentéséhez.

Ennél fogva a lakás iránti kereslet csökkenéséért az 1950-es és 60-as évekhez képest az utóbbi évtizedekben az építési terület hiánya, valamint az ezzel kapcsolatos árnövekedés a felelős, aminek eredményeként az új építkezések is nagymértékben csökkentek.

A másik oldalról nézve ez azt jelenti, hogy az új lakások piacán a ténylegesen fennálló keresletet az említett okok miatt nem lehet kielégíteni. Ennek eredményeként a kereslet más, kedvezőbb részpiacok felé fordul el. A kereslet elfordulásának egyik iránya a városkörnyék, s ez felgyorsította a szuburbanizáció folyamatát. A lakosság nagy része előnyben részesíti a saját házat, ami rendszerint csak úgy realizálható, ha Münchenből kiköltözik. Az átorientálódás másik trendje a lakásállomány más részpiacaira irányul, amelyek ezáltal újfent érdekessé válnak a beruházók számára.

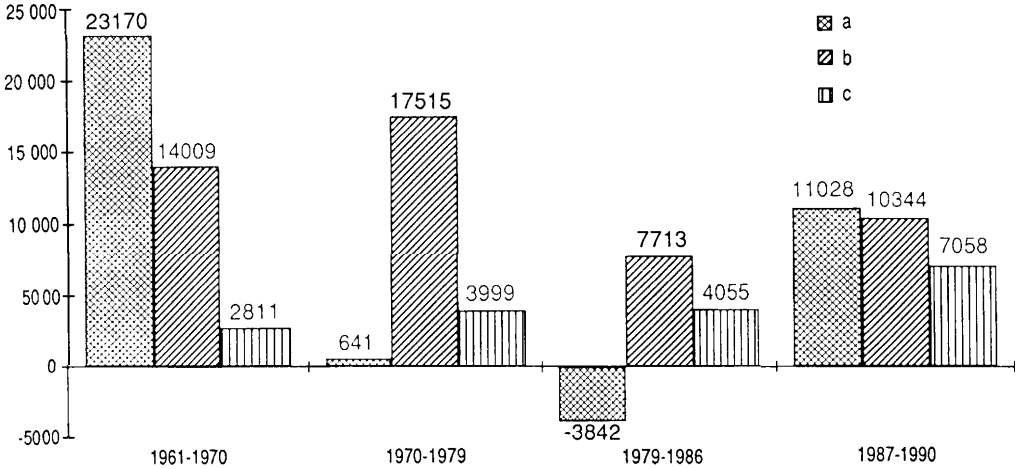
## S z u b u r b a n i z á c i ó

A 6. ábra szemlélteti a szuburbanizálódás folyamatát az utóbbi három évtizedben, amely magába foglalja a lakosság számára vonatkozó mutatók alakulását a müncheni régió központi, ill. periférikus részein, magában München városában; a várossal szorosan összefonódott környező községekben, végül pedig a Münchener Régió periférikus területein.

Amíg a régió lakosságának növekedését az 1960-as években a város még többségében be tudta fogadni, a lakosság növekedésének súlypontja az 1970-es években már a környező községekbe tevődött át. Az 1980-as években München lakosainak száma csökkent,<sup>4</sup> növekedés – amely abszolút értékét tekintve a korábbinál már kisebb volt –

<sup>4</sup> A város lakosságának 1970 és 1987 közötti csökkenése – az 1987. évi népszámlálás alapján – a 6. ábrán feltüntetettől nagyobb mértékű volt.

Évenkénti lakosságszám növekedés vagy csökkenés  
 Einwohnerzunahme/ - Abnahme pro Jahr



6. ábra. A lakosságszám évi átlagos növekedése a Münchener agglomerációban, 1961-1990. - a = München; b = belső agglomerációs övezet; c = külső agglomerációs övezet

Durchschnittliche jährliche Bevölkerungsentwicklung in Region München, 1961-1990. - a = Stadt München; b = Umlandgeme in den (Verdichtungsraum München ohne Stadt München); c = Ländlicher Raum der Region (Verdichtungsraum München)

főként a környező községekben, és egyre nagyobb mértékben a régió perifériális területein volt tapasztalható.

A legutóbbi időben München város ismét a legnagyobb növekedést mutatja, amikor összességében tovább nő a régió lakosságszáma. Mindenesetre kérdéses, hogy ez a korábbi trend megfordulását jelenti-e. Feltehetően inkább csak egy átmeneti fejlődési szakasról van szó, amit az egykori NDK-ból áttelepülők és a kelet-európai országokból érkező nagy számú betelepülő megjelenése vált ki.

## A lakásállomány újraértékelése és átalakulása az elmúlt két évtizedben

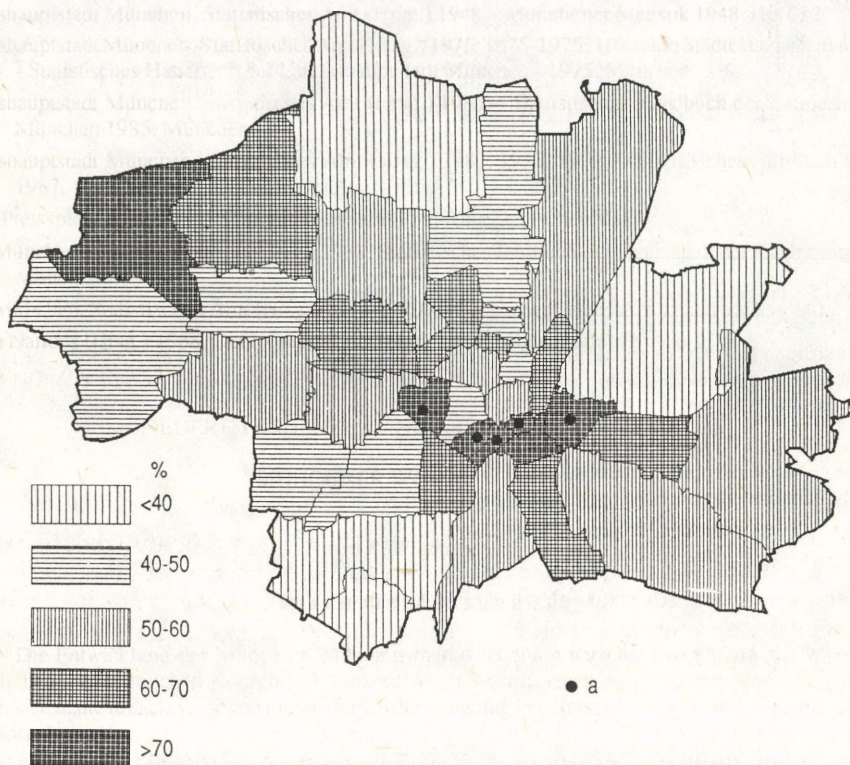
### *Kiinduló helyzet*

Az 1970-es évekig az épületek korát még messzemenően párhuzamba lehetett hozni azok ár – és felszereltségi szintjével, – a Chicagói Szociálökológiai Iskola zónamodelljének szellemében, ugyanis:

- Olcsók voltak a Gründerzeit-kori épületek, és alacsonyak voltak a két világháború között, valamint az 1950-es és 60-as években épült lakóházak szociális lakásainak lakbéréi. Viszonylag kedvezően alakultak az építésük utáni első években a nagy lakóte-

lepek újabbleteű szociális lakásainak bérei is. Drágább piaci szektorhoz tartoztak a szabad finanszírozású lakásépítés újabb bérlakásai. Az 5. ábrán látható, hogy az újonnan épített lakások bére még 1975-ben is kétszer olyan magas volt, mint a régi építésű lakásoké. Hasonló arányok jellemezték a személyi tulajdonban lévő lakásokat is.

- A felszereltségi színvonal vonatkozásában az 1968. évi lakásszámlálás adatai alapján magállapítható, hogy azok a lakások, amelyek az új építési előírásoknak (fürdőszoba, WC és központi fűtés megléte) nem feleltek meg elsősorban azokba a városnegyedekbe koncentráálódtak, ahol nagy volt a régi épületek aránya (7. ábra), (pl. a Belváros azon a területeire, ahol jelentős volt a Grünnderzeit-kori lakásállomány aránya).



7. ábra. A hiányos felszereltségű lakások aránya kerületenként 1968-ban - a = kerület, ahol a lakásállomány több mint 35%-ában nincs fürdőszoba vagy WC

Anteil der Wohnungen mit Ausstattungsdefiziten, 1968. - a = Anteil der Wohnungen ohne Bad oder ohne WC liegt über 35%

A legnagyobb, a lakások több mint 70%-át érintő felszereltségi hiányosságokkal Haidhausenban, a Westenden (Schwanthalerhöhe) Isarvorstadtban, valamint Auban találkoztunk. Az utóbbi negyedben minden harmadik lakásból hiányzott a fürdőszoba, vagy a WC, ami már abban az időben is megfelelő színvonalon alulinak számított. Ezzel szemben a lakások felszereltsége a hagyományosan magasabb presztizsű belvárosi

negyedekben (Ludwigsvorstadt, Maxvorstadt, Schwabing), valamint az Óvárosban is az átlagosnál magasabb színvonalon állt, ami részben a nagyobb háborús rombolásokat követő újjáépítés eredménye volt.

A müncheni lakáspiacra tehát egy – összességében minőségileg és területileg – viszonylag világos struktúra volt a jellemző. Ez a struktúra később számos vonatkozásban megváltozott, amit a továbbiakban kívánunk vázolni.

### *Belvárosi területek*

Az elmúlt években a legnagyobb változáson a Gründerzeit idején keletkezett belvárosi negyedek mentek át. Mint sok más nagyvárosban, az 1970-es évek elején Münchenben is attól tartottak, hogy a terület építészeti leromlik és szociálisan fokozatosan erodálódik, slumosodik, mivel a fiatalabb, magasabb jövedelmű családok „elmenekültek” ezekből a városnegyedekből. Ma megállapítható, hogy ezek a területek később egy felértékelődési folyamaton mentek keresztül. A lakáskorszerűsítések, a bérlakások öröklakásokká történt átalakítása, az ezeket kísérő intézkedések (pl. a lakókörnyezet javítása, forgalomkorlátozás, zöldterületek kiépítése stb.) a korábban elhanyagolt városrészekben új, magasabb életnívót tettek lehetővé. A fiatal háztartások visszatérése (a dzsentrifikáció) visszafordította ezeknek a városrészeknek az előregedését.

E változásokat több tényező együttesen idézte elő (WIEBNER 1987b; DANG-SCHAT-BLASIUS 1990):

- A kereslet és a beruházási tevékenység átirányulása az új lakások építéséről a kedvezőbb fekvésű, idősebb lakásállomány felé.

- A történelmi építészeti emlékek, a központban való lakás és általában véve a városi élet ismételt felértékelődése a lakosság egy részénél. A „yuppiek” (young urban professional people) a gyermektelen kétkeresetű házaspárok, a társadalmi spektrumban egyre inkább előtérbe kerültek, mint olyanok, akik erős és jó jövedelmű vásárlóként jelentek meg a belváros lakáspiacán.

- Állami törvények, ösztönző eszközök és helyi intézkedések, amelyek eredetileg arra irányultak, hogy megakadályozzák a régi épületállomány pusztulását (szanálás, korszerűsítési támogatás, kedvező adóleírásai lehetőségek a régi építésű lakások vásárlása során stb.).

Az *1. táblázat* világosan mutatja a belvárosi régi lakónegyedek felértékelődési folyamatát az 1968. és az 1987. évi lakásfelszereltségi mutatók alapján. Felismerhető, hogy a zömmel idős épületállományt magukba foglaló belvárosi kerületek felszereltségi színvonala (*1. táblázat, B*) kifejezetten megközelítette a város átlagértékét (*1. táblázat, A*). A fürdőszobával, WC-vel és központi fűtéssel elátott lakások aránya, amelyek megfelelnek az új építési előírásoknak, 1987-ben a belvárosban elérte 65,7%-ot, az ilyen lakások tehát ezeken a területeken is túlsúlyba kerültek. A második leggyakoribb kategóriát azok a lakások jelentik (32,6%-kal), amelyek fürdőszobával és WC-vel rendelkeznek, de nincs központi fűtésük. A megfelelő színvonal alatti lakások, amelyek nem rendelkeznek fürdőszobával, vagy WC-vel, 1968-ban még 36,4%-ot képviseltek, tehát arányuk nagyobb volt, mint a teljesen felszerelt lakásoké. Arányuk azonban 1987-re már 4,6%-ra csökkent.

Abból kiindulva, hogy 1968-ban a belvárosi területeken 130 208 lakás nem rendelkezett teljes felszereltséggel, 1987-ig összesen 56 539 olyan objektum (43%) tűnt el a lakáspiacról, amely nem volt mellékhelységekkel ellátva, továbbá 48 581 olyan lakás (37%), amely nem volt teljesen felszerelt. Ezek a változások főként a régi lakások korszerűsítésére vezethetők vissza. Más folyamatok ezzel szemben a lakáspiac átalakulásában csak alárendelt szerepet játszanak, amit a vizsgált területeken a régi építésű lakások számának 1968 és 1987 között csekély csökkenése (7330 db) jelez. Épületbontások, amelyekre a városrendezés korai szakaszában még gyakrabban sor került, valamint lakások átalakítása üzleti funkcióra, ami az Óváros terciarizálódási folyamatában és a city-növekedésben a korábbi években még jelentős számban előfordult, jogi restriktiók folytán egyre ritkábban fordultak elő.

1. táblázat. A lakásfelszereltség változása Münchenben 1968 és 1987 között

A) München város összesen

Lakáskategóriák	1968		1987		Különbség 1987-1968, db
	db	%	db	%	
Összkomfortos (WC, fürdőszoba, közp. fűtés)	199661	45,1	485120	77,4	+ 285459
Alacsony komf. fokozatú	243317	54,9	141568	22,6	- 101749
ebből közp. fűtés nélküli	150703	34,0	124673	19,9	- 26030
fürdőszoba nélküli	65760	14,8	13109	2,1	- 52651
WC nélküli	26854	6,1	3786	0,6	- 23068
Összesen:	442978	100,0	626688	100,0	+ 183710

B) A belváros és peremterületei\*

Összkomfortos	53105	29,0	137207	62,7	+ 84102
Alacsony komf. fokozatú	130208	71,0	81627	37,3	- 48581
ebből közp. fűtés nélküli	63480	34,6	71438	32,6	+ 7958
fürdőszoba nélküli	46023	25,1	7355	3,3	- 38668
WC nélküli	20705	11,3	2834	1,3	- 17871
Összesen:	183313	100,0	218834	100,0	+ 35521

\* 14 kerület (1., 5., 9 -14., 16., 19., 20., 21., 23. és 26. kerület) összesített adata. Részeseződésük a teljes városi lakásállományból 30% fölött.

Különösen intenzív a felértékelődési folyamat a magasabb társadalmi státusú népszerűség által lakott, ill. előnyben részesített városnegyedekben, ahol gyakran került sor a régi épületek luxus kivitelű modernizálására és csillagászati lakbéremelésekre.

Elgondolkodtatóak azok a folyamatok, amelyek során a korábbi lakókat kiszorítják lakásaikból, amikor a korábbi bérlők nemcsak a megfizethetetlen új lakbérek, vagy az új tulajdonos saját igénybevétele miatt történő felmondás nyomán kényszerülnek kiköltözni, hanem igen gyakran tiszta profitszerzési érdekből, egyes háztulajdonosok skrupulust nem ismerő felmondási praktikái folytán. Ilyen lakóelüldözésekre különösen a bérlakások öröklakásokká történő átalakítása során kerül sor, többek között azért, mivel az olyan lakást, ahol a bérlőt és a fennálló bérleti szerződést is át kell venni, csak árengedménnyel lehet értékesíteni (ELLWEIN 1980; SCHINZLER 1983; FRIEDRICH-KUHN 1984).



Münchenben a magas jövedelműek nagy száma lehetővé teszi, hogy a korszerűsített régi lakásokért olyan bérleti díjat, ill. vételárat kérjenek, amely az újonnan épített lakások ára körül mozog. Az 5. ábrán látjuk, hogy a lakbérek a régi lakásállományon belül 1975 és 1993 között 350%-kal, – tehát még szélsőségesebb mértékben – emelkedtek, mint az új épületek esetében. Ez a felértékelődés azokra a belvárosi negyedekre is kihat, amelyek eddig nem számítottak a jobb lakónegyedek közé (l. WENDEL 1991). A müncheni Haidhausen és Westend szanalási területeken a kommunális városszanalást már olyan eszköznek tekintik, amelynek fő célja e lakónegyedek kirívó felértékelődésének a megakadályozása (Süddeutsche Zeitung 1988.11.8.).

A belvárosi területek felértékelődése során tehát az olcsó, régi bérlakások közül kiválik a magas színvonalon modernizált bérlakások szektora, valamint a régi épületállományon belüli öröklakások csoportja. Emellett a belvárosi kerületekben az új építésű lakónegyedek területén is egy új lakás-részipiac alakult ki. A korábbi éveknél sokkal nagyobb számban építenek új lakásokat a még meglévő foghíjtelkekre, vagy pedig részben a régi épületek lebontása után. Ezek ugyancsak összefüggésben állnak a városi lakás növekvő presztízsével (MAYR 1989).

A belvárosi területekhez hasonló fejlődés tapasztalható az elővárosok Gründerzeitkori villanegyedeiben is. A bontási területeken és építési foghíjakon itt is kisebb öröklakások épülnek magas színvonalon, s ez a folyamat a lakónegyedek hagyományosan magas értéke folytán már hosszabb ideje tart (BORCHERDT 1972). A leírt értékváltozás miatt a villanegyedekben is egyre inkább sor kerül a régi épületek renoválására.

### *Az I. világháború után épült lakónegyedek*

A belvárosi területeknél mérsékeltebb változások zajlanak le a két világháború között és a II. világháború után épült lakónegyedekben. A felértékelődésnek itt az szab határt, hogy a lakásállományt a kereslet oldaláról kevésbé preferálják, azok gyakran közhasznú vállalatok tulajdonában vannak, ill. a szociális lakásépítés bérbeadási és bérletidíj szabályai vonatkoznak rájuk. Ennek ellenére itt is felismerhetők a felértékelődési folyamat jelei. Az állomány egy jelentős részében korszerűsítéseket végeznek legtöbbször kevésbé költséges módon és kisebb bérletidíj ugrásokkal, mint a belvárosi területeken (BLEYER 1988). Ezekben a negyedekben is sor kerül a bérlakások öröklakásokká történő átalakítására, ha ez a tulajdonos számára előnyökkel jár (OPITZ 1989).

### *A nagy lakótelepek*

A városperemi nagy lakótelepek, amelyeket egykor a várostervezésnek a nagyvárosi lakáshiány leküzdésére irányuló sikeres lépéseként ünnepeltek, egyre inkább elveszítik vonzerejüket. Az ilyen lakótelepek már korábban kifogásolt kényelmetlenségei (az épületek monotoníája, az infrastruktúra hiányossága, a város belső részeitől való nagy távolság, a lakók elidegenedése stb. – ZAPF-HEIL-RUDOLPH 1969; FANGOHR 1988) egyre inkább negatív értékítéletet váltanak ki az ilyen lakónegyedek minősítése során.

Az itteni lakásformákat, mindenekelőtt az 1970-es években épült beton magasépületeket, egyre kevésbé értékeli a lakosság. Ugyanakkor a nagy lakótelepeken olyan magas bérleti díjakkal találkozunk, amelyek aránytalanul nagyoknak tűnnek a nyújtott szolgáltatáshoz képest. Ez vonatkozik különösen az 1970-es évek szociális bérlakásaira, amelyek Münchenben a legdrágábbak. Gyakran csak erős szubvencionálással lehetséges a szociális lakbéreket olyan árszinten tartani, hogy a szociális lakásra jogosultak számára lehetővé váljék e lakások bérbevétele.

## **Fejlődési tendenciák és a müncheni lakás piac időszerű problémái**

A bemutatott folyamatokból látható, hogy a müncheni lakás piac és részpiacai egykor világos strukturális és térbeli szerkezete az utóbbi két évtizedben jelentős változáson ment át. Míg korábban a lakás piac strukturális változásait elsősorban a lakásépítés expanziója, új lakónegyedek építése jelentette, addig a legújabb időkben a lakásállományon belül mentek végbe lényegi átalakulások.

Egyre inkább felbomlanak a bérlakásállomány hagyományos részpiacai, amivel egyidejűleg újfajta részpiacok jelennek meg, és a lakás piac egyre nagyobb mértékben differenciálódik. A bérlakás örökklakássá történő átalakítása minden részpiacon általában egy új tulajdonosi szegmens kialakulásához vezet. Végül a használati lakás piacnak jelenleg legalább ugyanolyan jelentősége van, mint az új építkezések piacának.

A piac minden részén érzékelhető a lakások drágulása. Az új lakások piacán bekövetkezett árobbanás és az állomány korszerűsítése és átalakulása nyomán a lakberek és az ingatlanárak még azokon a területeken is felfelé mozognak, ahol alacsony a kereslet.

Másrészt az építészeti és szociális felértékelődési folyamatok, áremelkedések és más tényezők értékes lakóterület-vesztéseket okoznak, s egyben a kínálat csökkenését idézik elő a hagyományosan olcsó régi bérlakások piacán, a szociális lakásépítésben, valamint a jövőben a közhasznú lakásvállalatok állományában is. Új építkezésekkel ezeket a hiányosságokat nyilvánvalóan nem lehet megszüntetni.

Csupán az 1988–89 évekre München város 25300 olcsó lakás elvesztésével számolt, ebből 10 000 az átalakítások, 9500 az átfogó korszerűsítések, míg kb. 5000 a szociális lakásépítési megkötések kiesése miatt szűnt meg. Az 1990-es évekre várható, hogy a jelenlegi, mintegy 90 000 szociális lakásállomány kb. felében megszűnnek a szociális kötöttségek (Lh München 1990).

Ennek a fejlődésnek a következményei a lakosság - különösen a kisjövedelmű háztartások - számára nyilvánvaló:

- A müncheni háztartások számára a lakásköltségteher olyan mértéket ér el, amelyet kommunális lakbérhozzájárulásokkal nem lehet megfelelő módon kiegyenlíteni. A város által különböző belvárosi területeken végzett vizsgálatok azt mutatták, hogy a háztartások bevételeinek átlagosan 30%-át kell lakbérre és rezsi-re kifizetni; sőt az alsóbb jövedelmű csoportoknál ez a bevétel 45-50%-át is elérheti (Lh München 1990).

- A lakosság széles rétege a lakás piacon a lakáskeresés során korlátokba ütközik, s egyre nagyobb számban találunk közöttük közepes és magasabb jövedelmű háztartásokat is.

- A felértékelődési folyamat sok lakónak a megszokott lakásából és lakónegyedéből történő kiszorulásához vezet.

A fentiekben leírt folyamatok azért is rendkívül problematikusak, mivel a népesség szociálökonomiai struktúrájában egy polarizálódáshoz vezetnek. Éppen Münchenben, ahol a magasan kvalifikált és fizetett munkahelyek száma igen magas, kialakulóban van a csúcskeresők viszonylag nagy csoportja, amely fizetőképes keresletével felhajtja a lakáspiaci árakat. Ezzel szemben áll a köztámogatásra (szociális segély, lakbérsegély stb.) szoruló emberek egyre növekvő száma, akik a jövedelmi piramis alján helyezkednek el. Az emelkedő lakásköltségek leszűkítik ezeknek a társadalmi csoportoknak a pénzügyi mozgásterét, gyakran a létminimumig. Ezért Münchenben az „új lakásnyomor” mellett „új szegénységről” is beszélni kell, aminek oka nem utolsó sorban a lakáspiac drámai helyzete (SCHMALS 1988).

Azok a társadalmi csoportok, amelyek a lakáspiacon hátrányt szenvednek, évek óta arra kényszerülnek, hogy olyan részpiacok felé orientálódjanak, amelyek a kereslet oldaláról kevésbé preferáltak. Ezek a területek a legutóbbi időkig lényegében a Belvárosban voltak, most azonban ide tartoznak egyes negyedek a „Belváros szélén”, valamint a nagy lakótelepövezetben. Itt – különösen a megmaradó szociális lakásállomány, valamint a kommunális lakásszövetkezetek lakásaiból, feltehetőleg szegregációs zónák alakulnak ki. Ezeket a területeket az a veszély fenyegeti, hogy egyre inkább a lakosság periférián élő és problematikus csoportjainak gyűjtőhelyeivé válnak, s ily módon öröklik a Gründerzeit-kori régi negyedek eddigi szociális problémáit (FANGOHR 1988).

A leírt fel-, ill. leértékelődési folyamatok a lakóhelypreferenciák változása és az ezáltal indukált önkéntes vagy kényszerű migráció jól mutatja, hogy a lakáspiac változása egyben meghatározó tényező a város struktúrális átalakulásában, valamint München új társadalmi-térbeli szerkezetének kialakulásában.

## Záró gondolatok

Tanulmányunkban azt kívántuk bemutatni, hogy a müncheni lakáspiacra nehezedő külső nyomás rendkívül nagy, s a lakáspiac alakulása és problémái itt sokkal súlyosabb formában jelentkeznek, mint más német városokban.

Éppen ezért Münchenben a lakáspiac problémái évek óta élénk viták tárgya. Ezek a viták rendszerint elvezetnek ahhoz a kérdéshez, hogy a problémákat inkább fokozott állami beavatkozással és restrikciónal lehet-e megoldani, vagy inkább piacgazdasági mechanizmusokkal, az állami beavatkozás visszafogásával. Anélkül, hogy ezt a problémát átfogóan érintenénk, meg kívánjuk jegyezni, hogy a piacorientált alternatíva nem ígér eredményes megoldást ahhoz, hogy a kisjövedelmű háztartások méltányos lakásel látásának nyomasztó problémáját megoldjuk.

A politikai gyakorlatban többnyire a két álláspont kompromisszumos megoldását alkalmazzák. Mivel a lakáspolitikát összállami feladatnak tekintik, a regionális és helyi intézmények számára csak korlátozott cselekvési lehetőség adódik, saját lakáspolitikai koncepciójuk kialakítására. Münchenben az utóbbi években megkísérelték az adminisztratív beavatkozási lehetőségek rendelkezésre álló eszköztárát intenzíven kihasználni, azzal a céllal, hogy olcsó lakásokat biztosítsanak a rászorulóknak. Ez egyebek mellett az alábbiak szerint történt:

- tovább folytatódtak a szociális lakásépítések - ha alacsonyabb szinten is - és a városi tulajdonban levő telkeken, ill. az építési engedélyek kiadásánál előnyt élveztek a szociális lakásberuházók;

- rendeletet hoztak a Belváros peremterületeinek „megóvásá”, amellyel korlátozni kívánták e negyedek felértékelődését, az itt élő lakosság védelmében;

- a törvényeket restriktív módon alkalmazták az épületbontások, valamint a lakások üzleti célra történő áthasznosításának engedélyezésénél, továbbá bérlakások öröklakássá történő átalakításánál.

Ezekkel az eszközökkel a müncheni lakáspiacon korlátozni lehetett a szociális problémák kiéleződését, de nem lehetett azokat megelőzni. Tekintettel a lakáspiaci folyamatok által indukált társadalmi és gazdasági problémákra, szükségesnek tűnik elgondolkodni azon, hogy a lakást, mint elemi életfeltételt – a feszült lakáspiacokon, mint amilyen a müncheni is – nem kellene-e a jelenleginél fokozottabb mértékben állami védelem alá vonni. Másrészt viszont tartani kell attól is, hogy Münchennek mint lakóhelynek a valószínűsége az itt élő lakosság nagy része számára egyre inkább elvész (HELBRECHT-POHL 1993), s csupán a jobban kereső rétegek számára marad meg.

## IRODALOM

- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) 1982. 6. Raumordnungsbericht 1979/80. - München
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) 1990. 10. Raumordnungsbericht 1987/88. - München
- BLEYER, B. 1988. Verlauf einer Stadtteilkarriere: München-Milbertshofen. - Kallmünz, Münchener Geographische Hefte 58.
- BORCHERDT, Chr. 1972. Der Wandlungsprozeß der Bebauung großstädtischer Villenvororte erörtert am Beispiel von München-Solln. - Die Erde 103. pp. 48-60.
- DANGSCHAT, J. S. - BLASIUS, J. 1990. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete - Grundlagen und Folgen. In: BLASIUS, J. - DANGSCHAT, J. S.: Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt, New York, pp.11-31.
- DROTH, W. - DANGSCHAT, J. 1985. Räumliche Konsequenzen der Entstehung neuer Haushaltstypen. - In: FRIEDRICH, J. (Hrsg.): Die Städte in den 80er Jahren. Opladen, pp.147-180.
- ELLWEIN, H. 1980. Was hat der Altbauten-7b gebracht? - In: Stadtbauwelt 66. pp. 165-167.
- FANGOHR, H. 1988. Großwohnsiedlungen in der Diskussion. Am besten alles abreißen? - Geographische Rundschau 40., H.11, pp. 26-32.
- FRIDERICH-KUHN, G. 1984. Das Lehel zwischen Zweckentfremdung und Luxussanierung. Problemorientierte Strukturanalyse eines Münchner Stadtteils. - Diplomarbeit am Geographischen Institut der TU München
- GEIPEL, R. 1987. Münchens Images und Probleme. - In: GEIPEL, R. - HEINRITZ, G. (Hrsg.): München. Ein sozialgeographischer Exkursionsführer. - Kallmünz, pp. 17-42.
- GEIPEL, R. - HEINRITZ, G. (Hrsg.) 1987. München. Ein sozialgeographischer Exkursionsführer. - Kallmünz, Münchener... 55/56.
- HAARNAGEL, P. 1989. Das Münchner Sparhausprogramm. Evaluierung eines sozial- und wohnungspolitischen Instruments. - In: WIEßNER, R. u.a.: Münchner Wohnungsteilmärkte im Wandel. - Kallmünz, pp. 85-110.

- HELBRECHT, I. - POHL, J. 1993. München zwischen Expansion und Kollaps? Über den Zusammenhang von Regionalentwicklung und Lebensqualität. - *Geographische Rundschau* 45. pp. 238-243.
- KLINGBEIL, D. 1987. Epochen der Stadtgeschichte und der Stadtstrukturentwicklung. - In: GEIPEL, R. - HEINRITZ, G. (Hrsg.): München. Ein sozialgeographischer Exkursionsführer. - Kallmünz, pp. 67-140.
- KRAUSE, L. 1991. Münchner Geschoßsiedlungen der 50er Jahre. Ein Forschungsbeitrag zum Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland. - München *Miscellanea Bavarica Monacensia* 112.
- Landeshauptstadt München, Presse und Informationsamt (Hrsg.) 1981. Wege aus der Wohnungsnot: Münchner Wohnraumbeschaffungsprogramm. - München, 2. Aufl.
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Hrsg.) 1990. Bericht zur Wohnungssituation in München 1988-1989. Mit Ergänzungen für das Jahr 1990. - München
- MAYR, A. 1989. „Back to the City?“ Erleben wir eine Renaissance unserer innenstadtnahen Wohngebiete? - In: WIEßNER, R. u.a.: Münchner Wohnungsteilmärkte im Wandel. - Kallmünz, pp. 25-57.
- MEUTER, H. 1981. Hintergründe der gegenwärtigen Wohnungsnot. - *Geographische Rundschau* 33. pp. 316-323.
- OPITZ, B. 1987. Umwandlungen von Sozialmiet- in Eigentumswohnungen in München. - In: WIEßNER, R. u.a.: Münchner Wohnungsteilmärkte im Wandel. - Kallmünz, pp. 59-84.
- PAESLER, R. 1987. Tendenzen der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in der Region München. - München (WGI-Berichte zur Regionalforschung 18.), pp. 21-43.
- RASP, H.-P. 1981. Eine Stadt für tausend Jahre. München - Bauten und Projekte für die Hauptstadt der Bewegung. - München
- SCHINZLER, G. 1983. Die Wirkung der Mieterschutzgesetze bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen am Beispiel der Stadt München. - Diplomarbeit am Geographischen Institut der TU München
- SCHMALS, K.M. 1988. Armut im Reichtum. Widersprüche der Münchner Modernisierungspolitik. - In: *StadtPlan e.V.* (Hrsg.): Alternativen in der Stadtplanung. München, pp. 10-30.
- SPERR, C. 1986. Akzeptanz von Neubauten. Die Bewertung von baulichen Viertelwertierungen am Beispiel der Münchner Stadtteile Daglfing und Haidhausen. Unveröff. - Diplomarbeit am Geographischen Institut der TU München
- Stadt München, Städtisches Wohnungsreferat (Hrsg.) 1927. Die Beseitigung der Wohnungsnot in München. - München
- Süddeutsche Zeitung vom 8.11.88: „Im Westend nichts Neues“.
- ULBRICH, R. 1981. Sozialer Wohnungsbau. Probleme und Lösungsvorschläge. - In: *Institut Wohnen und Umwelt* (Hrsg.): Wohnungspolitik am Ende. Analysen und Perspektiven. Opladen, pp. 60-73.
- WENDEL, W. 1991. Altbaumodernisierungen in innenstadtnahen Wohngebieten und deren Auswirkungen auf Bevölkerungsstruktur und Wohnungsmarkt. Dargestellt am Beispiel des Stadtbezirkes Isarvorstadt-Glockenbachviertel in München. - Diplomarbeit am Geographischen Institut der TU München
- WIEßNER, R. 1987a. Von Laim über Hadern, Fürstenried und Forstenried nach Solln. Auf den Spuren der Stadterweiterung im Münchner Südwesten. - In: GEIPEL, R. - HEINRITZ, G. (Hrsg.): München. Ein sozialgeographischer Exkursionsführer. - Kallmünz, pp. 447-474.
- WIEßNER, R. 1987b. Wohnungsmodernisierungen - ein behutsamer Weg der Stadterneuerung. Empirische Fallstudie in Altbauquartieren des Nürnberger Innenstadtrandgebiets. Kallmünz, München... 54.
- WIEßNER, R. 1989. Münchner Wohnungsteilmärkte im Wandel und die Relevanz geographischer Forschungsperspektiven. - In: WIEßNER, R. u.a.: Münchner Wohnungsteilmärkte im Wandel. - Kallmünz, pp. 7-24.
- WIEßNER, R. u.a. 1989. Münchner Wohnungsteilmärkte im Wandel. Aspekte der jüngeren Entwicklung des Münchner Wohnungsmarkts. - Kallmünz, München... 60.
- WITZMANN, K. 1982. Siedlungspolitik und Regionalentwicklung, dargestellt am Beispiel - München. In: *Wohnungspolitik und regionale Siedlungsentwicklung*. Hannover, (Veröff. der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Forschungs- und Sitzungsberichte 146.), pp. 233-272.

ZAPF, K. - HEIL, K. - RUDOLPH, J. 1969. Stadt am Stadtrand. Eine vergleichende Untersuchung in vier Münchner Neubausiedlungen. - Frankfurt

**Statisztikai források:**

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.) 1991. Gemeindedaten 1990. - München
- Bayerisches Statistisches Landesamt (Hrsg.) o.J. 1980. Einwohnerzahlen am 31. Dezember 1979. Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke in Bayern. - München
- Ergebnisse der Volkszählung 1987. Gebäude- und Wohnungszählung. - In: Münchener Statistik 1989, Heft 4. pp. 221-301.
- Landeshauptstadt München, Statistisches Amt (Hrsg.) 1948. - Münchener Statistik 1948, Heft 12.
- Landeshauptstadt München, Statistisches Amt (Hrsg.) 1975: 1875-1975. 100 Jahre Städtestatistik in München. - Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München - 1975. München
- Landeshauptstadt München, Statistisches Amt (Hrsg.) 1985. - Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München 1985. München
- Landeshauptstadt München, Statistisches Amt (Hrsg.) 1987, 1990, 1993. - Statistisches Jahrbuch München 1987, 1990, 1993
- RDM-Preisspiegel 1975-1993. Zusammengestellt vom Ring Deutscher Makler.
- Stadt München, Statistisches Amt (Hrsg.) 1938. Statistisches Jahrbuch der Hauptstadt der Bewegung 1938. - München
- Stadt München, Statistisches Amt (Hrsg.) 1894-1910. - Münchener Jahresübersichten 1894-1910.
- United Nations (Hrsg.) 1988. Demographic Yearbook 1986. - New York

NEUERE TENDENZEN UND AKTUELLE PROBLEME DES

MÜNCHNER WOHNUNGSMARKTS

von R. Wießner

Zusammenfassung

Die Entwicklung des Münchner Wohnungsmarkts ist durch verschiedene Phasen mit jeweils unterschiedlichen städtebaulichen Konzepten und spezifischen Rechtsformen des Wohnungsbaus gekennzeichnet, die sich heute in sachlicher und räumlicher Differenzierung in unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmenten ausdrücken.

Während die Entwicklung des Wohnungsmarkts bis in die 70er Jahre vor allem durch Wohnungsneubau am Stadtrand erfolgte, setzten in den vergangenen beiden Jahrzehnten u.a. Bauflächenknappheit und ein hohes Preisniveau der Expansion des Münchner Wohnungsmarkts Grenzen. Die Nachfrage nach Wohnungen verlagerte sich einerseits auf das Umland, andererseits, forciert durch gesellschaftliche Veränderungen und gewandelte Wohnpräferenzen, auf den älteren Wohnungsbestand. Eine Umgestaltung der bestehenden Wohnungsteilmärkte war die Folge, insbesondere eine erhebliche Aufwertung der Altbaubestände aus der Gründerzeit im Zuge der Gentrification.

Durch solche und andere Prozesse wurde das Angebot an preiswertem Wohnraum spürbar reduziert. Eine „neue Wohnungsnot“ entstand, die nicht nur einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen betrifft, sondern zunehmend auch Normalverdiener tangiert.

Übersetzt vom Verfasser