



Autor und Grafiken: Peter Geißer

ZIMAS Zentrales Informationsmanagement- und Analysesystem

Zurück in die Kernstadt – ein neuer Trend ?

Stichwort – Reurbanisierung

„Weg von der ländlichen Idylle, zurück ins Zentrum der Großstadt“ - ein Trend ?

In Fachkreisen ist das Phänomen unter dem Stichwort „Reurbanisierung“ bekannt: Gemeint ist damit der vermehrt zu beobachtende Zuzug aus dem Umland einer Großstadt in Quartiere der Kernstadt, bevorzugt in innenstadtnahe Bereiche.

Bildlich gesprochen: Flucht vor der Ruhe und Beschaulichkeit des Wohnens im Grünen im Umfeld kleiner Gemeinden mit landwirtschaftlich geprägten Strukturen – hin zum urbanen Wohnen, mitten im pulsierenden Großstadtgetriebe, mit möglichst kurzen Wegen zu Bildungs- und Kultureinrichtungen, zu Geschäften, zu innerstädtischen Freizeitangeboten usw. .

Was sagt die Statistik dazu? Wirklich ein deutlicher Trend oder nur „normale“ Schwankungen? Ein Massenphänomen oder nur eine leichte Tendenz auf niedrigem Niveau?

Aktuelle Wanderungsdaten in ZIMAS

Die jüngst erfolgte fachliche Freigabe und damit die Veröffentlichung der neuesten Zuzugs- und Wegzugsdaten in ZIMAS geben den Anlass, sich diesen Fragen zu widmen.

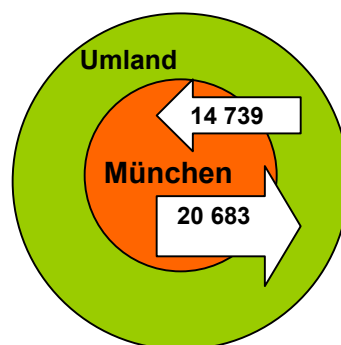
Werfen wir einen Blick auf die Diagramme, Tabellen und thematischen Karten, die ZIMAS hierzu anbietet.

Umland bezeichnet das Gebiet der Planungsregion 14 ohne Stadt München

Mit Umland ist im Folgenden immer der räumliche Umgriff der Planungsregion 14, ohne München, bezeichnet. Das Gebiet umschließt die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg.

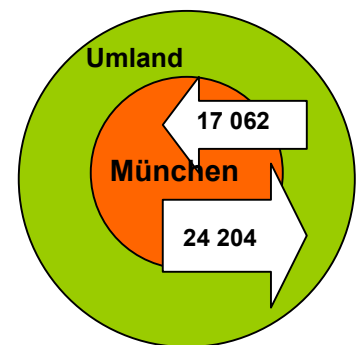
Insgesamt (mit München) leben rund 2,6 Mio. Einwohner in der Planungsregion 14.

Die Wanderungsbeziehungen Münchens mit dem Umland für die Jahre 1990, 1995, 2000 und 2005



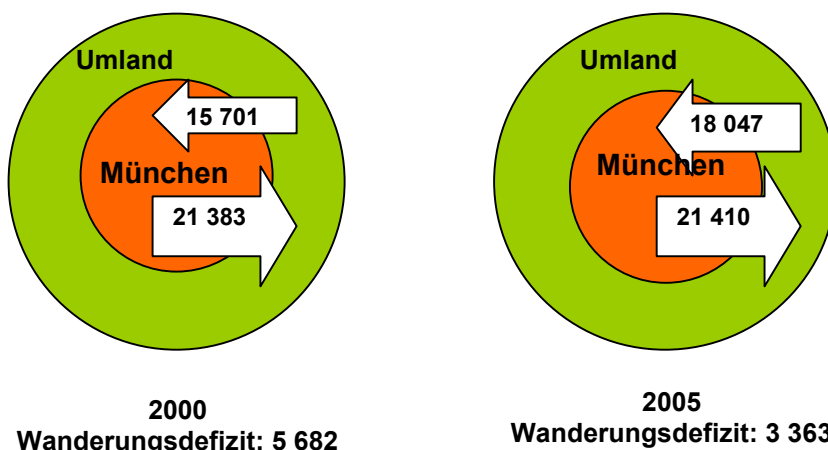
1990

Wanderungsdefizit: 5 944



1995

Wanderungsdefizit: 7 142



Niedrigstes Niveau des Wanderungsdefizits in 2005 erreicht

Im Vergleich der Jahre 1990, 1995, 2000 und 2005 hat sich die Stadt-Umland-Wanderungsbilanz wellenförmig von einem Defizit von rund 6 000 Personen im Jahre 1990 auf 7 100 hochgeschaukelt, um im Jahr 2000 wieder in etwa das Niveau von 1990 zu erreichen. Dann allerdings verringerte sich der Wanderungsverlust in 2005 deutlich auf 3 366 Personen. Das Wanderungsvolumen bewegte sich in diesem Zeitraum zwischen dem niedrigsten Wert 1990 (35 422) und dem höchsten Wert 1995 (41 266 Personen). Im Vergleich der Jahre 1990, 1995, 2000 und 2005 erreichte der Zustrom aus dem Umland im Jahr 2005 mit 18 047 Personen den höchsten Wert.

Zielgebiete in der Stadt

Welche Zielgebiete in der Kernstadt bevorzugen die Zuwanderer aus dem Umland?

Tabelle 1

Zuwanderung aus dem Umland im Jahr 2005
TOP 10 der Zielgebiete innerhalb Münchens

Platz	Zielgebiet	Zuzüge	Wegzüge	Saldo
1	14.0 Berg am Laim	529	657	-128
2	17.1 Obergiesing	523	679	-156
3	25.2 St. Ulrich (Laim)	422	465	-43
4	16.4 Neuperlach	412	665	-253
5	15.4 Waldtrudering	412	572	-160
6	04.2 Am Luitpoldpark	387	379	8
7	21.4 Obermenzing	386	458	-72
8	07.1 Mittersendling	376	404	-28
9	21.3 Pasing	374	442	-68
10	04.1 Neuschwabing	373	369	4

Zielgebiete der Umzüge liegen entlang des Mittleren Rings und am Stadtrand

Mit Ausnahme von Neuschwabing liegen alle Gebiete der TOP 10 Liste entlang oder außerhalb des Mittleren Rings, also im Bereich zwischen der Innstadtrandzone und dem Stadtrand, oder direkt am Stadtrand. Im einzelnen sind dies: Berg am Laim, Giesing, Laim, Neuperlach, Waldtrudering, Obermenzing, Sendling, Pasing.

Was passiert in der Innenstadt? Nehmen wir die gleiche Auswertung für die Innenstadtbereiche und die innenstadtnahe Ringzone vor:

Tabelle 2

**Zuwanderung in die Kernstadt aus dem Umland im Jahr 2005
TOP 10 der Zielgebiete in der Innenstadt und innenstadtnahen Bereichen 1)**

Platz	Zielgebiet	Zuzüge	Wegzüge	Saldo
1	04.2 Am Luitpoldpark	387	379	8
2	04.1 Neuschwabing	373	369	4
3	05.6 Untere Au	234	194	40
4	05.4 Haidhausen - Süd	228	223	5
5	03.5 Josephsplatz	195	163	32
6	03.2 Augustenstraße	171	125	46
7	05.3 Haidhausen - Nord	166	161	5
8	02.3 Glockenbach	162	170	-8
9	03.7 Universität	154	139	15
10	05.5 Obere Au	144	141	3

1) Ausgewählt wurden alle Teile der Bezirke 1,2,3 und 5.

Zielgebiete in der Innenstadt bevorzugt in der Nähe der Universitäten

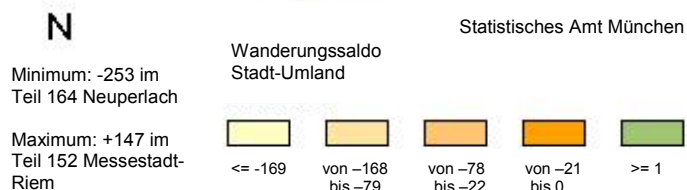
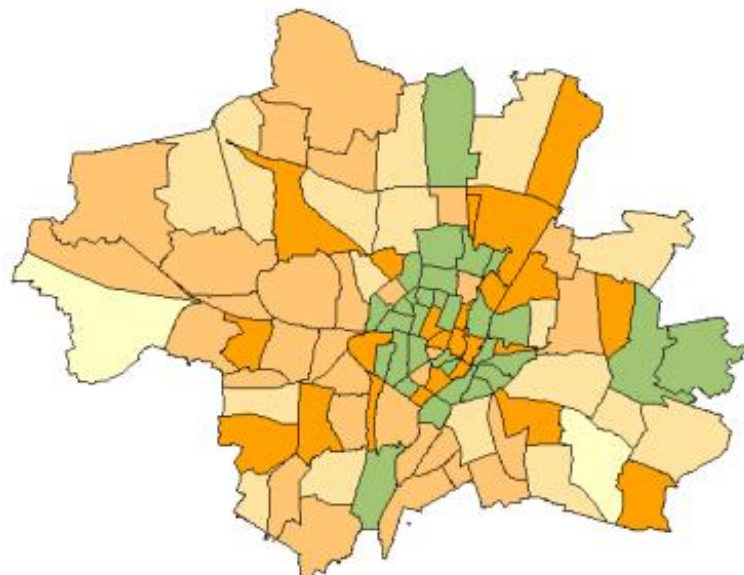
Neben den, aus der gesamtstädtischen TOP 10-Liste bereits bekannten, Bezirksteilen in Schwabing (Luitpoldpark und Neuschwabing) finden sich hier auf deutlich niedrigerem Mengenniveau jeweils zwei Teilgebiete von Haidhausen und der Au und Wohnquartiere im Umfeld der innerstädtischen Universitätsstandorte. Zusätzlich ist das Glockenbachviertel mit dabei. Alle übrigen innerstädtischen oder innenstadtnahen Teilgebiete weisen Zuzugszahlen um die 100 Zuzüge aus dem Umland oder weniger auf.

Wanderungsüberschuss oder Wanderungsverlust ?

Ein anderes Bild ergibt sich bei der Betrachtung des Stadt-Umland-Wanderungssaldos, also der Differenz aus Zuzügen und Wegzügen (s. Karte 1).

Karte 1

**Wanderungssaldo Stadt – Umland 2005
Differenz aus Zuzügen und Wegzügen**



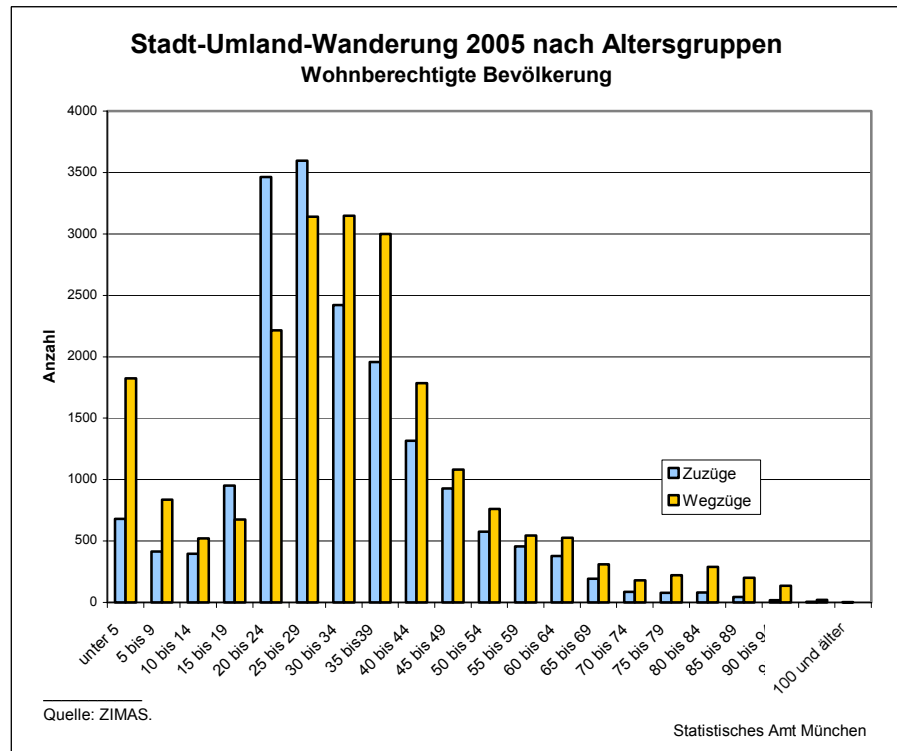
Wanderungsgewinn in der Messestadt Riem, Verlust in Neuperlach

Die grünen Flächen markieren die Bezirksteile, in denen in 2005 ein positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen war. Hierzu zählen 31 von 105 Bezirksteilen. Von dieser Teilgruppe lagen wiederum vier am Stadtrand (die Werte in den Klammern bezeichnen den Wanderungsgewinn): Messestadt Riem (147), Trudering Altriem (17), Am Hart (10), Thalkirchen (24). Spitzenreiter unter den „Wanderungsgewinnern“ ist mit hohem Abstand die Messestadt Riem. Größter „Verlierer“ mit einem Defizit von 253 Personen ist Neuperlach.

Altersstruktur und Familienstand

Noch ein Blick auf die Alterstruktur und den Familienstand der Zu- bzw. Abwandernden:

Diagramm 1



Die Hauptgruppe bilden die 20 bis 40jährigen.

Vier von Zehn aus der Gruppe der Zuwandernden im Jahr 2005 waren zwischen 20 und 30 Jahre alt. In dieser Altersgruppe übersteigen auch die Zuzüge deutlich die Wegzüge. Zusammen mit den 30- bis 40jährigen bilden sie die Hauptmasse des Zustroms aus dem Umland. Interessant ist der Grafikverlauf bei den noch nicht schulpflichtigen Kindern. Steht die Verlagerung des Wohnstandortes zur Diskussion, so treffen viele Eltern die Entscheidung vor dem Einschulungstermin. Der Wanderungssaldo der unter 6jährigen geht deutlich zu Lasten der Kernstadt. 1 824 Kinder unter sechs verließen die Stadt, umgekehrt hieß es für 681 Kinder in dieser Altersgruppe: Spielzeug in den Koffer packen und ab in die Stadt.

Die Altersverteilung ist über die Jahre sehr stabil gleichbleibend.

Die Altersverteilung der Wandernden ist im Vergleich der Jahre 1995 und 2005 außerordentlich stabil geblieben. Lediglich der Anteil der 20- bis 30jährigen ist leicht rückläufig: Sowohl bei den Zuzügen, wie auch bei den Wegzügen jeweils um ca. 5 Prozentpunkte. Der reduzierte Anteil fließt gleichverteilt in die Teilgruppen der 30- bis 55jährigen.

Ledige dominieren sehr deutlich das Wanderungsgeschehen. Bei den Wegzügen ist der Anteil der Verheirateten deutlich höher.

In punkto Familienstand dominieren ganz eindeutig die Ledigen. Bei den Zuzügen noch mehr als bei den Wegzügen. Unter den Stadtflüchtigen befinden sich 36% mit dem Familienstand „verheiratet“, bei den Zuzügen sind es 26%. Verwitwet oder geschieden sind um die 10%, sowohl in die eine, wie in die andere Richtung.

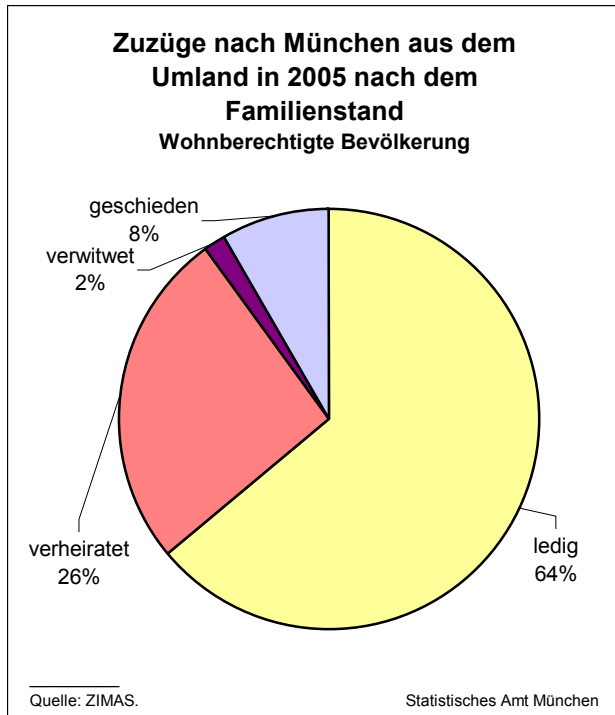


Diagramm 3

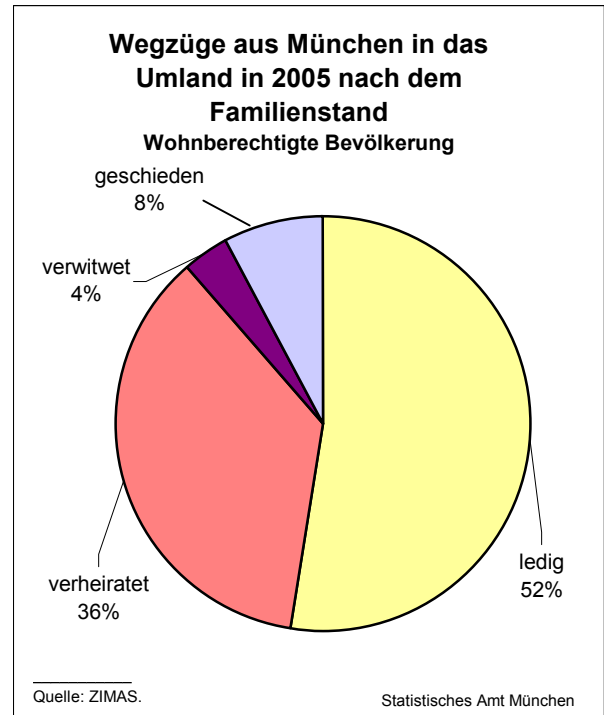


Diagramm 4

Fazit

Verringerung des Defizits um ca. 2 500 Personen. Zielgebiete dort, wo Wohnraum verfügbar und bezahlbar ist. Wanderungsgewinne auf niedrigem Niveau in innenstadtnahen Gebieten.

Die Zahl der Zuwandernden aus dem Umland hat 2005 einen Höchstwert erreicht. Bei konstanten Abwanderungszahlen bedeutete das eine Verringerung des Stadt-Umland-Wanderungsdefizits um ca. 2 500 Personen im langjährigen Vergleich. Es sind die 20-30jährigen Ledigen, die den größten Anteil der Zuwanderer bilden. Der Stadt den Rücken zuwendend, waren in 2005 hauptsächlich die 25 bis 40jährigen mit einem Umzug beschäftigt. Unter diese Gruppe mischten sich dann auch vermehrt Verheiratete mit Kindern. Die Altersverteilung ist im langjährigen Vergleich konstant unverändert. Größere Verschiebungen sind nicht erkennbar. Zielgebiete der Zuwanderer liegen bevorzugt entlang des Mittleren Rings oder in Neubaugebieten am Stadtrand (besonders Messestadt Riem); dort also, wo Wohnraum noch verfügbar und bezahlbar ist. Innenstadtnahe Zielgebiete mit nennenswerten Zuwanderungsanteilen liegen im Umfeld der Universitätsstandorte. Mehr Zuzüge aus dem Umland als Wegzüge sind, wie zu erwarten, in den Neubaugebieten in Stadtrandlage zu beobachten, aber auch in Innenstadt- und Innenstadtrandlagen, dort aber auf deutlich niedrigerem Niveau des Wanderungsvolumens.