

Autor: Ronald Bauch
Grafiken und Tabellen: Ronald Bauch

Wie treu sind die Münchnerinnen und Münchner ihrem Wohnumfeld? Innerstädtische Umzüge 2010

Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in einer Kommune kann auf zwei Einflussfaktoren reduziert werden: die natürliche Bevölkerungsbewegung mit der Anzahl der Geborenen und Gestorbenen und die Wanderungen in Form von Zu- und Wegzügen. Ausgeblendet bleibt dabei die innerstädtische Umverteilung der Bevölkerung durch Umzüge. Die nachfolgenden Ausführungen sollen ein besonderes Licht auf diese innerstädtischen Wanderungsbewegungen werfen und dabei u.a. auch diese Fragen beantworten: Welche Stadtbezirke gehören zu den Gewinnern bzw. zu den Verlierern bei diesem Prozess? Lassen sich bestimmte Wandermuster identifizieren? Wie stellt sich die Entwicklung in den letzten zwei Dekaden dar? Ausgewertet werden die Daten des Einwohnermelderegisters des Kreisverwaltungsreferates der Landeshauptstadt München. Unterschieden werden dabei grundsätzlich zwei Datensätze – die Bewegungs- und die Bestandsdatei. Bei dieser Auswertung werden nur die Daten der Hauptwohnsitzbevölkerung berücksichtigt. Im Fokus der Betrachtungen liegt das Jahr 2010.

Gesamtstädtische Entwicklung von 1990 bis 2010

Zur Einführung soll ein Blick auf die Entwicklung der Jahre 1990 bis 2010 gelegt werden, diese wird in Tabelle 1 dargestellt. Der aktuellste vorliegende Wert stammt vom Jahr 2010 und weist eine Anzahl von 115 700 Umzügen innerhalb der Landeshauptstadt München aus. Die Jahre davor liegen nur geringfügig darunter. Zu Beginn der 2000-er war die Intensität dieser Wanderungsbewegung deutlich schwächer ausgeprägt. 2002 ist mit 94 918 Umzügen der niedrigste Wert der betrachteten Zeitreihe. Dagegen herrschte Mitte der 1990iger Jahre die größte Dynamik in dem Bereich. 1994 zogen 126 353 Personen um, zugleich der höchste Wert in den betrachteten 21 Jahren. Hingegen wurde die Anzahl von 100 000 Umzügen im Jahr 1991 noch einmal unterschritten.

115 700 innerstädtische
Umzüge im Jahr 2010

Tabelle 1

Die Anzahl der innerstädtischen Umzüge 1990 bis 2010 in München

Jahr	Deutsche	Ausländer/innen	Zusammen
1990	74 728	32 744	107 472
1991	66 594	32 901	99 495
1992	68 749	44 902	113 651
1993	72 731	50 320	123 051
1994	73 958	52 395	126 353
1995	71 017	51 099	122 116
1996	73 848	49 912	123 760
1997	71 429	45 543	116 972
1998	73 881	46 683	120 564
1999	70 134	44 927	115 061
2000	64 875	41 007	105 882
2001	60 546	38 320	98 866
2002	58 649	36 269	94 918
2003	64 382	42 325	106 707
2004	69 522	42 590	112 112
2005	69 731	42 630	112 361
2006	70 804	39 514	110 318
2007	74 771	39 969	114 740
2008	74 679	40 308	114 987
2009	75 123	39 713	114 836
2010	75 165	40 535	115 700

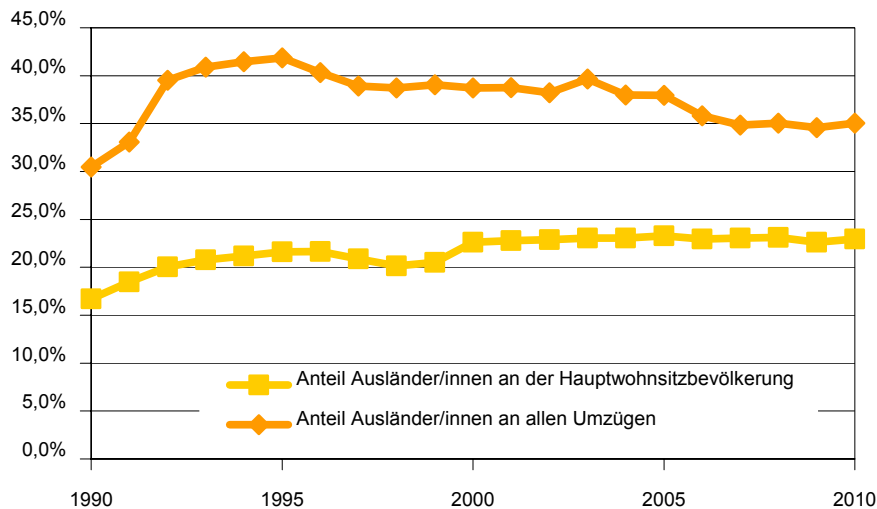
© Statistisches Amt München

Ausländerinnen und Ausländer bedeutend mobiler

Werden die Umzüge differenziert nach Subgruppen betrachtet, fällt auf, dass Ausländerinnen und Ausländer bedeutend mobiler sind als die deutsche Bevölkerung (siehe Grafik 1). Derzeit liegt der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an allen Umzügen bei 35 Prozent (2010) und damit 12 Prozentpunkte über dem Wert der Vergleichsgruppe der Hauptwohnsitzbevölkerung (23 %). Mitte der 1990er lag der Anteil der Umzüge von Ausländerinnen und Ausländern mit über 40 Prozent sogar fast doppelt so hoch wie der des Bevölkerungsbestandes.

Grafik 1

Vergleich der Anteile der Ausländerinnen und Ausländer an der Hauptwohnsitzbevölkerung und den Umzügen von 1990 bis 2010



© Statistisches Amt München

Kleinräumig hohe Veränderungsdynamik möglich

Arten der Bevölkerungsbewegungen

Das Gesamtvolumen aller Bevölkerungsbewegungen in München im Jahr 2010 umfasst 328 814 Personenbewegungen (siehe Tabelle 2). Wird dies mit der mittleren Einwohnerzahl 2010 ins Verhältnis gesetzt, entspricht diese Anzahl knapp einem Viertel (24 %) aller Münchnerinnen und Münchner. Die Bevölkerungsbewegungen sind somit im wahrsten Sinne des Wortes ein dynamisches Phänomen, welches sich auf die Zusammensetzung der Stadtgesellschaft auswirkt und gerade kleinräumig auch über recht kurze Zeiträume von wenigen Jahren enorme Veränderungen hervorrufen kann. Die damit verbundenen Auf- und Abwertungsprozesse versucht die Stadtverwaltung München, mit denen ihr zur Verfügung stehenden Instrumentarien, gezielt in die gewünschte Richtung zu lenken.

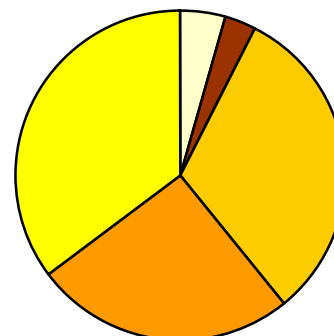
Tabelle 2 und Grafik 2

Art der Bevölkerungsbewegungen in München 2010

Art der Bewegung	Anzahl	Prozent
Geburten	14 366	4,4%
Sterbefälle	10 675	3,2%
Zuzüge	103 606	31,5%
Wegzüge	84 467	25,7%
Umzüge	115 700	35,2%
Gesamtvolumen	328 814	100,0%

© Statistisches Amt München

Anteile der Bevölkerungsbewegungen in München 2010



□ Geburten ■ Sterbefälle ■ Zuzüge
 ■ Wegzüge ■ Umzüge

© Statistisches Amt München

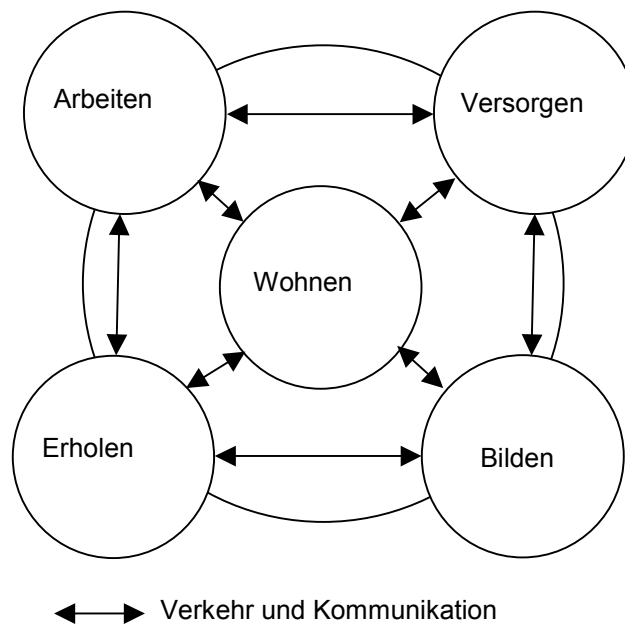
Innerstädtische Umzüge decken bereits 35,2 Prozent aller Bevölkerungsbewegungen ab und stellen somit die größte Gruppe dar (siehe Grafik 2, Seite 11), die auf dem angespannten Münchner Immobilienmarkt in Erscheinung tritt. Den zweitgrößten Anteil am Gesamtvolumen weisen die Zuzüge mit 31,5 Prozent auf. Etwa jede vierte Bevölkerungsbewegung (25,7 %) ist hingegen ein Wegzug. Hauptursachen für dieses deutlich positive Wanderungssaldo sind der starke Wirtschaftsstandort München mit seinem günstigen Branchenmix, sowie die Vielzahl attraktiver Ausbildungsmöglichkeiten für junge Menschen. Der Geburtenüberschuss 2010 von 3 691 Personen, der sich durch die 14 366 Geburten gegenüber den 10 675 Sterbefällen ergibt, ist für die Stadt sehr erfreulich, beide Faktoren spielen bei dieser Auswertung mit ihren Anteilen von 3,2 bzw. 4,4 Prozent aber eher eine untergeordnete Rolle.

Grunddaseinsfunktionen

Trends in den Münchner Stadtbezirken

Gründe für einen Umzug sind vielfältig, immer spielen veränderte Rahmenbedingungen oder aber eine neue Priorisierung der persönlichen Einstellung eine Rolle. Häufig geht der Umzug in eine neue Wohnung auch mit einem Übergang in eine neue Lebensphase einher. Ein klassisches Beispiel ist die Familiengründungsphase. Die innenstadtnahe Wohnlage ist nun nicht mehr so wichtig, dafür wird jetzt mehr Wert auf eine größere Wohnung und die Nähe zu Erholungsflächen gelegt. Zentrale Bedeutung bei der Entscheidung für einen neuen Wohnstandort hat hierbei die Erfüllung der sogenannten Grunddaseinsfunktionen: Wohnen, Arbeiten, Sich versorgen, Sich bilden und Sich erholen (siehe Grafik 3). Dafür ist es notwendig, sich fortzubewegen, also am Verkehr teilzunehmen und zu kommunizieren.

Grafik 3: Eigene Darstellung nach Steinhardt



Die Lage der Wohnung in diesem Wirkungsgefüge ist demnach ein wichtiger Faktor bei der Entscheidung für einen neuen Wohnstandort. Darüber hinaus spielen die jeweiligen finanziellen Möglichkeiten, gerade bei einem Vermietermarkt wie in München, eine wichtige Rolle während der Wohnungssuche. Bei innerstädtischen Umzügen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es eine bewusste Entscheidung für oder gegen einen bestimmten Stadtbezirk ist, auch wenn Kompromisse die Ergebnisse beeinflussen. Schließlich kennen die Wohnungssuchenden die lokalen Gegebenheiten bereits. Durch diese Münchner Rahmenbedingungen und individuelle Entscheidungen zeigen sich Entwicklungsmuster, auf die im folgenden eingegangen wird.

Binnenwanderungsvolumen in den Münchner Stadtbezirken 2010

Tabelle 3

Stadtbezirk	Binnenwanderungsvolumen (Summe aller innerstädtischen Umzüge)			Binnenwanderungsvolumen je 1 000 Einwohner		
	Deutsche	Ausländer/innen	Gesamt	Deutsche	Ausländer/innen	Gesamt
1 Altstadt - Lehel	2 455	973	3 428	163	245	180
2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	6 398	3 362	9 760	184	280	209
3 Maxvorstadt	6 498	2 968	9 466	172	274	195
4 Schwabing West	6 977	3 131	10 108	139	256	162
5 Au - Haidhausen	6 253	2 693	8 946	142	227	160
6 Sendling	4 316	2 095	6 411	149	226	167
7 Sendling - Westpark	4 623	2 596	7 219	115	216	138
8 Schwanthalerhöhe	2 957	2 135	5 092	159	230	183
9 Neuhausen - Nymphenburg	8 879	4 211	13 090	126	231	148
10 Moosach	3 586	2 609	6 195	100	208	128
11 Milbertshofen - Am Hart	5 508	5 803	11 311	124	240	165
12 Schwabing - Freimann	6 702	3 582	10 284	134	251	160
13 Bogenhausen	6 033	2 546	8 579	95	185	111
14 Berg am Laim	3 694	2 443	6 137	126	228	153
15 Trudering - Riem	4 746	2 478	7 224	93	231	117
16 Ramersdorf - Perlach	6 917	5 372	12 289	92	187	118
17 Obergiesing - Fasangarten	4 954	3 415	8 369	141	255	173
18 Untergiesing - Harlaching	5 207	2 788	7 995	131	297	163
19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln	6 666	3 685	10 351	100	231	125
20 Hadern	3 692	1 966	5 658	101	198	122
21 Pasing - Obermenzing	5 635	2 688	8 323	103	246	127
22 Aubing - Lochhausen - Langwied	2 621	1 585	4 206	84	216	109
23 Allach - Untermenzing	2 293	1 073	3 366	94	235	116
24 Feldmoching - Hasenberg	3 492	2 482	5 974	85	169	107
25 Laim	4 708	2 633	7 341	117	235	142
Summe/Median	75 165	40 535	115 700	124	231	148

© Statistisches Amt München

Größte Intensität bei den Umzügen im Bezirk Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt

Abhängig von der Struktur des Stadtbezirks ist die Intensität der Binnenwanderung recht unterschiedlich. Wie sich die 115 700 innerstädtischen Umzüge des Jahres 2010 aufteilen, wird in Tabelle 3 dargestellt. Um die absoluten Zahlen der einzelnen Bezirke vergleichbar zu machen, werden die Werte mit den jeweiligen Einwohnerzahlen in Bezug gesetzt. Über das gesamte Stadtgebiet hinweg zeigt sich dabei das selbe Bild. Die Ausländerinnen und Ausländer sind, wie bereits festgestellt, bedeutend mobiler als die deutsche Bevölkerung. Beispielsweise zogen im Bezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied 84 von 1 000 deutschen Einwohnerinnen und Einwohnern um. Hingegen lag der Wert bei den ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern mit 215 Umzügen mehr als zweieinhalb mal so hoch. Die Deutschen zeigten die größte Umzugsaktivität im Bezirk 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt mit 184 Umzügen je 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner, damit übertreffen sie gerade mal den Bezirk 24 Feldmoching - Hasenberg, der „umzugsschwächste“ Bereich bei den ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern.

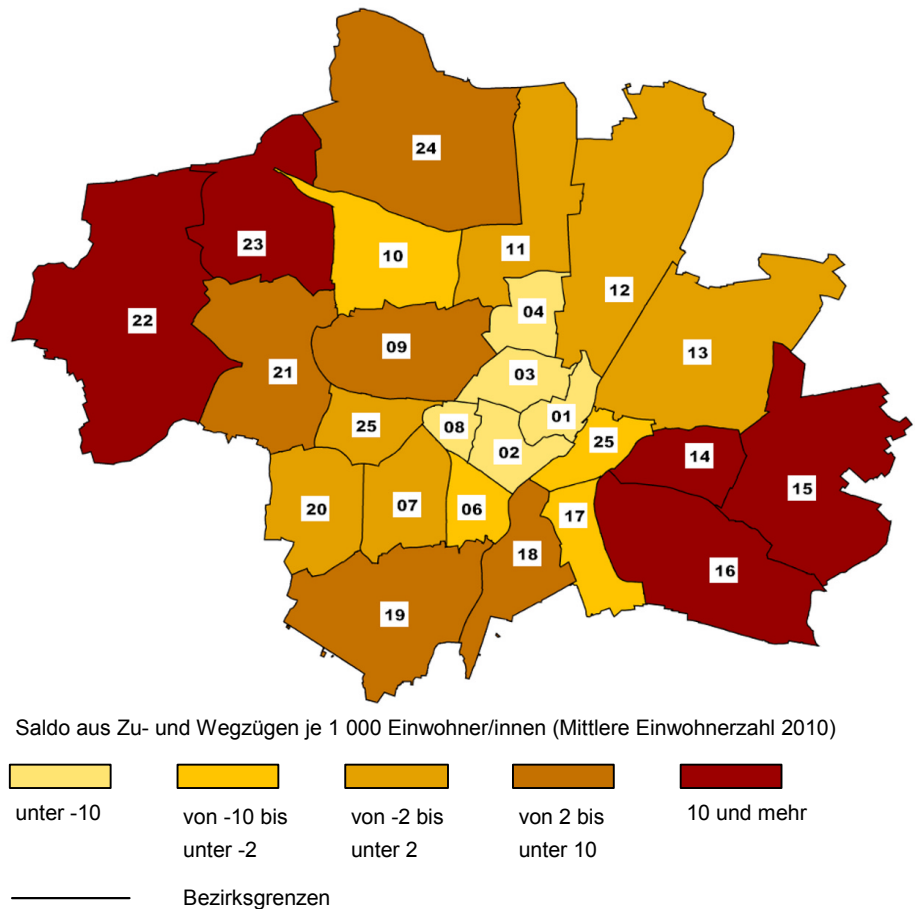
Ohne Subgruppendifferenzierung weisen der Bezirk 24 Feldmoching - Hasenberg (107 Umzüge je 1 000 Einwohner/innen) der Bezirk 22 Aubing - Lochhausen - Langwied (109 Umzüge je 1 000 Einwohner/innen) und der Bezirk 13 Bogenhausen (111 Umzüge je 1 000 Einwohner/innen) die geringsten Intensitäten auf, allesamt mit eher peripheren Wohnlagen. Hingegen erreichen die zentral gelegenen Stadtbezirke deutlich höhere Werte. Die Spitzenposition erreicht der Bezirk 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt mit 209 Umzügen je 1 000 Einwohner/innen.

Bei Umzugsbilanz verlieren vor allem die zentral gelegenen Bezirke

Welche Gebiete am meisten profitiert haben und welche zu den „Verlierern“ gehören, wird im Folgenden kurz dargestellt. Insgesamt ist die Bevölkerungsumverteilung durch die innerstädtischen Umzüge ein recht intensiver Prozess; in der Bilanz für die einzelnen Bezirke sind die Auswirkungen jedoch nicht gravierend. Dennoch sind durchaus quantitative Unterschiede festzustellen. Gut erkennbar ist dies anhand von Karte 1, dabei wurde die Binnenwanderungsziffer auf Ebene der 25 Stadtbezirke für das Jahr 2010 dargestellt. Die vier zentral gelegenen Stadtbezirke 1 Altstadt - Lehel, 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt, 3 Maxvorstadt und 8 Schwanthalerhöhe, haben die größten Binnenwanderungsverluste zu verzeichnen, hingegen haben die Bezirke im Westen (22 Aubing - Lochhausen - Langwied, und 23 Allach - Untermenzing) und Osten (15 Trudering - Riem) am stärksten von der Bevölkerungsumverteilung profitiert.

Karte 1

Die Binnenwanderungsziffer in den Münchner Stadtbezirken 1) 2010



1) Genaue Bezeichnung der Stadtbezirke – siehe Tabelle 4, Seite 15.

Enge negative Korrelation zwischen Binnen- und Außenwanderung

Bei der Betrachtung dieser Ergebnisse auf Ebene der Bezirke können die Zu- und Wegzüge über die Stadtgrenze (Außenwanderung) hinweg jedoch nicht ganz ausgeblendet werden, da ein interessanter Zusammenhang zwischen den beiden Wanderungsarten zu verzeichnen ist. Der Korrelationskoeffizient zwischen der Binnenwanderungsziffer (Saldo aus den innerstädtischen Zu- und Wegzügen je 1 000 Einwohner) und der Außenwanderungsziffer (Saldo aus Zu- und Wegzügen über die Stadtgrenze je 1 000 Einwohner) beträgt -0,75. Dies ist ein sehr hoher Wert, d.h. in den Stadtbezirken, wo das Binnenwanderungssaldo besonders gering ist, gibt es durch den Außenwanderungsüberschuss einen besonders großen Zuzug. Dieser Effekt ist insbesondere bei der deutschen Bevölkerung zu beobachten, hier wird ein Wert von -0,77 erreicht. Bei den ausländischen Bürgerinnen und Bürgern ist dies mit -0,39 weniger stark ausgeprägt.

Fast im gesamten Stadtgebiet kommt es demnach zu einer Intensivierung der Wohnnutzung. Lediglich der Stadtbezirk 10 Moosach weist auch in der Gesamtwanderungsbilanz im Jahr 2010 einen negativen Wert auf. Sanierung und Nachverdichtung sorgen für neuen Wohnraum. Außerdem kann die zunehmende Verbreitung neuer Wohnformen, wie Wohngemeinschaften bei gleichbleibender Wohnflächenkapazität Bevölkerungszunahmen ermöglichen, da der Einzelne auf große Quadratmeterzahlen verzichtet und der Wohnraum so intensiver genutzt wird.

Über 40 Prozent aller Umzüge in Trudering - Riem innerhalb des eigenen Bezirks

Darüber hinaus sind weitere interessante Unterschiede zwischen dem Umzugsverhalten der einzelnen Stadtbezirke zu verzeichnen. So entschieden sich 2010 beispielsweise über 40 Prozent der Umzugswilligen aus dem Bezirk 15 Trudering - Riem ihrem Bezirk treu zu bleiben (siehe Tabelle 4). Hingegen suchten knapp 85 Prozent der Bewohner vom Bezirk 1 Altstadt - Lehel eine Alternative innerhalb der Stadt München, auch über 80 Prozent der innerhalb Münchens umgezogenen Einwohnerinnen und Einwohner aus Sendling haben sich einen neuen Heimatbezirk gesucht. Es zeigt sich, dass die Ortstreue der Münchnerinnen und Münchner in den Randbezirken deutlich stärker ausgeprägt ist wie in den zentral gelegenen Bezirken.

Der Anteil der innerstädtischen Umzüge nach Gebietskategorien, je Stadtbezirk 2010

Tabelle 4

Stadtbezirk	Anteil der innerstädtischen Umzüge		
	in einen Bezirk links der Isar	innerhalb des eigenen Bezirks	<i>in einen Bezirk rechts der Isar</i>
01 Altstadt - Lehel	56,5	15,7	27,9
02 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	50,2	22,0	27,8
03 Maxvorstadt	61,1	20,4	18,5
04 Schwabing - West	57,2	24,7	18,2
05 Au - Haidhausen	43,3	25,4	31,3
06 Sendling	58,1	18,6	23,3
07 Sendling - Westpark	57,1	23,7	19,2
08 Schwanthalerhöhe	56,2	23,4	20,4
09 Neuhausen – Nymphenburg	52,3	32,7	15,0
10 Moosach	57,6	26,2	16,2
11 Milbertshofen - Am Hart	47,2	35,8	17,0
12 Schwabing - Freimann	51,6	30,3	18,0
13 Bogenhausen	37,7	38,9	23,4
14 Berg am Laim	33,4	26,6	40,0
15 Trudering - Riem	29,0	41,5	29,5
16 Ramersdorf - Perlach	34,7	37,9	27,4
17 Obergiesing - Fasangarten	41,1	23,6	35,4
18 Untergiesing - Harlaching	46,4	26,4	27,2
19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln	43,6	36,1	20,4
20 Haderm	53,1	33,4	13,5
21 Pasing - Obermenzing	51,7	33,9	14,5
22 Aubing - Lochhausen - Langwied	47,5	37,9	14,6
23 Allach - Untermenzing	53,5	31,8	14,7
24 Feldmoching - Hasenberg	47,7	36,8	15,5
25 Laim	55,7	26,5	17,8

Kursiv und fett = Bezirke rechts der Isar.

© Statistisches Amt München

Links oder rechts der Isar?

Zum Schluss sei noch folgende Betrachtung erlaubt: Wie stark verwurzelt sind die Münchnerinnen und Münchner in ihrem erweiterten Wohnumfeld? Was passiert, wenn man die Isar als Trennlinie sieht und untersucht, welcher Anteil bei einem innerstädtischen Umzug auf die jeweils andere Seite der Isar wechselt?

Hintergrund dieser Auswertung ist das Bestreben der meisten Menschen, trotz Wohnungswechsels, die anderen (Fix)punkte der Grunddaseinsfunktionen (siehe Grafik 3) so weit wie möglich konstant zu halten bzw. die Wegebeziehungen zu optimieren. An der Adresse des Arbeitgebers ändert sich in der Regel selten etwas bei einem innerstädtischen Umzug. Meist werden auch Familien versuchen einen Schulwechsel der Kinder zu vermeiden und deshalb nach einer geeigneten Wohnung im Umfeld der Schule suchen. Im Bereich der Freizeit werden neue Anlaufpunkte schon eher akzeptiert und bei den Versorgungseinrichtungen ist die Bereitschaft groß neue Angebote zu nutzen. Flüsse, Bahnlinien und sehr große Straßen erweisen sich dabei häufig als Barrieren, die die Wechselbeziehungen zwischen benachbarten Räumen hemmen. Nicht selten beschränken sich deshalb engere Aktionsräume aus Wohnen, Versorgen und Bilden auf geschlossene Gebiete, in denen eine solche Barriere nicht überwunden werden muss.

Mehrheit der Binnenwanderer bleibt dem eigenen Isarufer treu.

In Tabelle 4, Seite 15, sind die innerstädtischen Umzüge der Münchner Bezirke entsprechend aufbereitet. Zum einen der Anteil der Binnenwanderungen, die in einen Bezirk westlich (links) der Isar und die, die in einen Bezirk östlich (rechts) der Isar ziehen. In der mittleren Spalte befindet sich der Anteil der umgezogenen Personen, die im eigenen Bezirk bleiben. Die Bezirke rechts der Isar (kursiv und fett unterlegt) sind: 05 Au - Haidhausen, 13 Bogenhausen, 14 Berg am Laim, 15 Trudering - Riem, 16 Ramersdorf - Perlach, 17 Obergiesing - Fasangarten und 18 Untergiesing - Harlaching, die anderen Bezirke liegen links der Isar. Insgesamt ist festzustellen, dass die Mehrheit der Binnenwanderer ihrem jeweiligen Flussufer treu bleibt, obwohl der Bevölkerungsschwerpunkt mit einem Anteil von reichlich 68 Prozent westlich der Isar liegt. Das heißt: Würde sich das Umzugsverhalten an der Bevölkerungsverteilung orientieren, müssten von den westlich der Isar gelegenen Stadtbezirken ca. 32 Prozent auf die andere Seite des Flusses ziehen und vom östlichen Isarufer wären es etwa 68 Prozent. Die größte Bereitschaft den Wohnstandort auf die andere Seite der Isar zu verlagern, besteht noch bei den Einwohnerinnen und Einwohnern aus dem Bezirk 18 Untergiesing - Harlaching (östlich) mit 46,4 Prozent und 05 Au - Haidhausen (östlich) mit 43,3 Prozent. Am anderen Ende der Skala befindet sich der Bezirk 20 Hadern (westlich) mit 13,5 Prozent Anteil „Wechselwilliger“.

Fazit

Die Anzahl der innerstädtischen Umzüge bleibt auf hohem Niveau stabil, wobei sich die ausländische Hauptwohnsitzbevölkerung weitaus mobiler zeigt. Gesamtstädtisch ist ein Umverteilungsprozess von den Bezirken in der Innenstadt zu den peripheren Lagen zu erkennen. Parallel dazu verbleiben jedoch auch eine ganze Reihe von Münchnerinnen und Münchnern in ihrem angestammten Stadtbezirk, oder zumindest im erweiterten Wohnumfeld.

Altersstruktur, Familienstruktur und ebenso Wohndauer und Gebäudestruktur wurden in der vorliegenden Arbeit nicht berücksichtigt, können aber durchaus interessante Zusammenhänge im Hinblick auf das Umzugverhalten aufzeigen.