



Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

Raus aus der Stadt ?

Untersuchung der Motive von Fortzügen
aus München in das Umland 1998 - 2000

Kurzfassung

im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung
bearbeitet vom IMU-Institut für Medienforschung und Urbanistik, München

Januar 2002

IMU-Institut für Medienforschung und Urbanistik GmbH
Hermann-Lingg-Str. 10
80336 München

Tel. (089) 54 41 26 0
Fax (089) 54 41 26 11
eMail imu-muenchen@imu-institut.de

Bearbeiter

Detlev Sträter
Florian Ismaier
Anja Burghardt
Andreas Fritzsche
Tilman Körner

Ansprechpartner im Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
Hauptabteilung Stadtentwicklungsplanung I/13

Josef Kellner, Tel. (089) 233-22984
Hubert Müller, Tel. (089) 233-24740

Ansprechpartner im Statistischen Amt der Landeshauptstadt
München

Florian Breu, Tel. (089) 233-28183

Raus aus der Stadt ?

Untersuchung der Motive von Fortzügen
aus München in das Umland 1998 - 2000

Kurzfassung

Inhalt

0	Anlass und Auftrag	1
1	Ziel der Untersuchung	4
2	Zur Methodik der Befragung	5
3	Strukturmerkmale der Umzugshaushalte	8
4	Umzugsgründe	14
4.1	Die häufigsten Fortzugsgründe	14
4.2	Die häufigsten Zuzugsgründe	16
5	Der Suchprozess	19
5.1	Wohnpräferenzen in München	19
5.2	Wohnpräferenzen im Umland	20
5.3	Wunsch und Wirklichkeit	20
5.4	Suchdauer und Suchintensität	21
5.5	Der Einfluss städtischen Handelns auf die Standortentscheidung	22
5.6	Ist das „München-Modell“ bekannt?	23
6	Vergleich der Lebensumstände	24
6.1	Arbeit und Mobilität	24
6.2	Verhaltensweisen	24
6.3	Zufriedenheit mit München	25
6.4	Vergleich Münchens mit dem neuen Wohnstandort	26
7	Handlungsempfehlungen	27

0 Anlass und Auftrag

Seit längerem schon ist in Deutschland ein ungebremsster, flächenhafter, kleinräumiger Verstädterungsprozess zu beobachten. Innerhalb der Verdichtungsräume und der verstädterten Räume konzentrieren sich die Bevölkerungs- und Beschäftigungsgewinne immer mehr auf das jeweilige Umland der Städte.

In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl Münchens (Haupt- und Nebenwohnsitz) insgesamt aber wieder gewachsen. Auch die aktuellen Zahlen vom 31.10.2001 zeigen gegenüber der Einwohnerzahl vom 31.12.2000 wiederum einen Zuwachs von knapp 12.000 Einwohnern mit Haupt- und fast 3.500 Einwohnern mit Nebenwohnsitz. Dies hat seine Ursachen vor allem in den ausgeglichenen oder sogar leicht positiven Wanderungsbilanzen bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten. Räumlich gesehen besteht ein positiver Wanderungssaldo mit allen Bereichen außer mit dem Umland in der Region München und dem restlichen Oberbayern. Auch bei den Geburten verzeichnete München in den vergangenen Jahren einen leichten Überschuss von jährlich einigen Hundert Bewohnern (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Entwicklung der Zu- und Abwanderung, Geburten und Sterbefälle (Bewohner im Hauptwohnsitz) sowie der Zahl der Einwohner (im Haupt- und Nebenwohnsitz) in der Landeshauptstadt München in den Jahren 1995 - 2000

\ Jahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Zuzüge	85.039	86.984	89.668	95.131	99.972	94.567
Fortzüge	84.648	89.455	103.077	105.638	84.756	79.570
Wanderungssaldo	391	- 2.471	- 13.409	- 10.507	15.216	14.997
Geburten	11.669	12.181	12.520	12.283	12.454	12.194
Sterbefälle	12.402	12.474	12.275	12.034	12.080	11.724
Saldo Geburten – Sterbefälle	- 733	- 293	+ 245	+ 249	+ 374	+ 470
Einwohnerstand 31.12. (Haupt- und Nebenwohnsitz) *	1.324.208	1.321.557	1.307.609	1.298.537	1.315.254	1.336.949

Quelle: Statistisches Amt der LHM – ZIMAS;

* Statistisches Amt der LHM – MIDAS

Die Landeshauptstadt München verzeichnet allerdings seit vielen Jahren negative Wanderungssalden mit ihrem direkten Umland innerhalb der Region München in einer Größenordnung von jährlich etwa 6.000 Personen mit Hauptwohnsitz (vgl. Tab. 2). Bei den Wanderungsbewegungen der Personen mit Zweitwohnsitz in München ist hingegen gegenüber dem Umland ein geringer Wanderungsüberschuss von ca. 320 Personen im Jahr festzustellen (Durchschnitt der Jahre 1995– 2000).

Tab. 2: Saldo und Volumen der Fort- und Zuzüge in München (Bewohner im Hauptwohnsitz) nach Wanderungsziel- und -quellgebieten in den Jahren 1995 – 2000

\ Jahr	Wanderungssaldo							Wanderungsvolumen (absolut)	
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Durchschnitt p.a. 1995 - 2000	Zuzüge	Fortzüge
Saldo mit									
Region München	- 7.447	- 6.435	- 5.861	- 6.965	- 5.894	- 5.968	- 6.428	14.958	21.386
restliches Oberbayern (ohne Region München)	- 1.789	- 1.638	- 1.002	- 1.071	- 1.109	- 808	- 1.236	4.474	5.710
<i>Oberbayern insgesamt</i>	- 9.236	- 8.073	- 6.863	- 8.036	- 7.003	- 6.776	- 7.665	19.432	27.097
restliches Bayern (ohne Oberbayern)	- 61	+ 1.313	+ 1.761	+ 1.800	+ 1.772	+ 1.901	+ 1.414	8.121	6.707
<i>Bayern insgesamt</i>	- 9.297	- 6.760	- 5.102	- 6.236	- 5.231	- 4.875	- 6.250	27.553	33.803
restliche Bundesländer (ohne Bay.)	+ 5.450	+ 8.512	+10.675	+10.438	+11.838	+10.671	+ 9.597	19.833	10.236
Deutschland insgesamt	- 3.847	+ 1.752	+ 5.573	+ 4.202	+ 6.607	+ 5.796	+ 3.347	47.386	44.039
Ausland	+ 8.814	+ 6.171	- 660	- 1.686	+11.152	+11.336	+ 5.855	33.581	27.727
unbekannte Ziel-/ Quellgebiete	- 4576	-10.394	-18.322	-13.023	- 2.543	- 2.135	- 8.499	10.927	19.426
Wanderungssaldo/ volumen insgesamt	+ 391	- 2.471	-13.409	-10.507	+15.216	+14.997	+ 703	91.894	91.191

Quelle: Statistisches Amt der LH München - ZIMAS

Der negative Wanderungssaldo mit dem Umland hat weitreichende Folgen für die Bevölkerungs- und Sozialstruktur sowie für die Finanz- und die Verkehrssituation in der gesamten Region, insbesondere aber in der Landeshauptstadt München.

Die Struktur dieser Wanderungsbewegungen und die Motive der Fortgezogenen geben für die Stadtentwicklungsplanung und die Wohnungsbaupolitik der Landeshauptstadt München interessante Hinweise.

Die letzte Untersuchung über die Wanderungsmotive der aus München ins Umland Weggezogenen fand in den 70er Jahren statt. Angesichts der langen Zeitdauer war es dringend notwendig, eine aktuelle Analyse der Stadt-Umland-Wanderungen zu erstellen, auch unter dem Aspekt, dass viele deutsche Großstädte in den letzten Jahren ähnliche Studien erstellt haben, die aber aufgrund anderer Rahmenbedingungen nicht auf München übertragbar sind.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat deshalb am 28.03.2001 das Planungsreferat sowie das Statistische Amt beauftragt, eine entsprechende Untersuchung der Wanderungsmotive der in den Jahren 1998 bis 2000 aus München in das Umland Weggezogenen durchführen zu lassen. Als Auftragnehmer wurde das Institut für Medienforschung und Urbanistik (IMU) ausgewählt.

Die Untersuchung soll u.a. die Motive der verschiedenen Gruppen/ Haushalte der von München ins Umland Weggezogenen ergründen sowie die Ursachen für räumlich selektive Wanderungsbewegungen aufzeigen. Sie könnte auch Ansätze für geeignete Gegenmaßnahmen liefern.

Die Ergebnisse sollen der Stadtpolitik als Entscheidungsgrundlage z.B. für Wohnungsmarktkonzepte (vgl. „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm 2001 - 2005 Wohnen in München III“) und Wohnumfeldmaßnahmen zur Verfügung stehen.

1 Ziel der Untersuchung

Ziel der Untersuchung ist die Gewinnung empirisch abgesicherter Kenntnisse über räumliche und sozioökonomische Strukturen, Auslöser, Motive und Entscheidungsverläufe von Haushalten, die die Landeshauptstadt München als Wohnstandort verlassen und ins Umland ziehen. Dabei wurden auch die Hintergründe dieser Wanderungsentscheidungen erfasst. Im Zuge dessen wurden auch detaillierte Informationen über die sozialökonomischen Strukturen dieser Haushalte und deren räumliche Wanderungsmuster gewonnen.

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt wurde das Befragungskonzept auch darauf ausgerichtet, zu ergründen, inwieweit die Fortzugsentscheidungen der Haushalte von der Vereinbarkeit eigener Wohnpräferenzen mit den Konditionen des lokal-regionalen Wohnungsmarktes beeinflusst werden. Um die Chancen von Strategien gegen die Abwanderung ins Umland auszuloten war auch von Interesse, der Frage nachzugehen, ob die Umzugsentscheidung einer klaren Wunschvorstellung folgt oder eher eine individuelle Kompromisslösung unter den gegebenen Randbedingungen darstellt.

Wohnpräferenzen
versus
Wohnungsmarkt

2 Zur Methodik der Befragung

Untersuchungsraum
geht weit über Region
14 hinaus

Es wurden Haushalte befragt, die ihren Hauptwohnsitz in den Jahren 1998 bis 2000 aus München in die Region 14 außerhalb Münchens oder in die Region 14 unmittelbar angrenzende Bereiche verlegten. Zusätzlich wurden die Landkreise Garmisch-Partenkirchen, Unterallgäu mit der Stadt Memmingen und Neuburg-Schrobenhausen mit der Stadt Ingolstadt hinzugenommen, die zwar nicht an die Region München direkt angrenzen, die aber den erweiterten Untersuchungsraum territorial „abrunden“. Der Untersuchungsraum umfasst somit den größten Teil Oberbayerns, darüber hinaus auch einen Großteil Schwabens sowie Gebietsteile Niederbayerns (Stadt und Landkreis Landshut) und der Oberpfalz (Landkreis Kelheim).

Die Stadt-Umland-Wanderung aus München in die Region 14 (München) repräsentiert etwa ein Viertel der gesamten Abwanderungen aus der Stadt München. Die übrigen Wanderungszielräume zeigt die tabellarische Übersicht in Tab. 2.

10.300 Haushalte
angeschrieben

Die gewählte zeitliche und räumliche Abgrenzung des Wanderungsgeschehens von München ins Umland definiert eine Untersuchungsgrundgesamtheit von etwa 90.000 Personen bzw. 48.000 Haushalten (durchschnittlich 1,9 Personen pro Haushalt). Aus der definierten Haushalts-Grundgesamtheit, die als Datei bei der Münchner Meldebehörde liegt, zog das Statistische Amt der Landeshauptstadt München eine geschichtete Zufallsstichprobe, so dass 10.300 Haushalte angeschrieben werden konnten (21%-Stichprobe). Der Anteil der Ausländerhaushalte wurde mit 20 Prozent entsprechend ihrem Anteil an der Münchner Bevölkerung festgelegt.

hoher Rücklauf

Die schriftliche Befragung fand zwischen Mitte Mai und Anfang August 2001 statt. Es wurden insgesamt 2712 Fragebögen zurückgesandt. Dies entspricht einer relativ hohen Rücklaufquote von mehr als 26 %.

Männer und Frauen sind unter den Antwortenden annähernd gleich stark vertreten: Unterrepräsentiert sind dagegen die Ausländer, die sich nur zu 8 % am Rücklauf beteiligten.

Um empirische Erkenntnisse über raumspezifische Wandermuster zu gewinnen, wurde das Untersuchungsgebiet in Teilräume unterteilt, so dass die Gemeinden und Landkreise

jeweils einem dieser Teilräume zugeordnet werden konnten. Ausgehend von der Innenstadt München wurde es in die vier Hauptwanderungsrichtungen (Norden (N), Osten (O), Süden (S) und Westen (W) sowie in vier konzentrische Ringe um das Münchner Stadtzentrum unterteilt. Das Zentrum und die ersten beiden Ringe (im wesentlichen innerhalb des Mittleren Rings und außerhalb des Mittleren Rings) umfassen das Münchner Stadtgebiet und stellen die Gebiete dar, aus denen die Haushalte fortziehen (Wanderungsquellgebiete). Die Ringe 3 (Region 14 ohne München) und 4 (Landkreise und Städte außerhalb der Region 14) beschreiben die Zielräume der Wanderungshaushalte.

Wanderungsquell-
und -zielgebiete

Aus der Verschneidung der konzentrischen Ringe mit den vier Hauptwanderungsrichtungen entstehen somit 17 Teilräume, die für die raumspezifische Analyse zur Verfügung stehen.

Die befragten Haushalte wurden anhand demographischer und sozialer Kriterien zu insgesamt 11 sachlich differenzierten Haushaltstypen zusammengefasst. Hierzu wurden aus der Kombination von Haushaltsgröße und Alter der Personen im Haushalt zunächst fünf Haushaltstypen gebildet (Familien, Alleinerziehende, Paare, Singles, Wohngemeinschaften). In einem zweiten Schritt wurden Familien, Paare und Singles in jeweils weitere drei Untergruppen (junge Haushalte, Haushalte mittleren Alters, ältere Haushalte) unterteilt.

11 Haushaltstypen

Abb. 1: Zuordnungskriterien zu Haushaltstypen

<p>Familien 2 erwachsene Personen¹ mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind</p>		
<p>in der Expansionsphase 2 erwachsene Personen mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 6 Jahren</p>	<p>in der Konsolidierungsphase 2 erwachsene Personen mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind, wobei alle Kinder mindestens 6 Jahre sind</p>	<p>Großfamilien mehr als 2 Personen über 18 Jahre mit mindestens einem Kind</p>
<p>Alleinerziehende 1 erwachsene Person mit mindestens einem Kind</p>		
<p>Paare 2 erwachsene Personen</p>		
<p>jüngere Paare Befragte/r und zweite Person über 18 bis unter 35 Jahre</p>	<p>Paare mittleren Alters Befragte/r oder zweite Person 35 bis unter 50 Jahre alt</p>	<p>ältere Paare Befragte/r oder zweite Person 50 Jahre und älter</p>
<p>Singles 1 erwachsene Person</p>		
<p>jüngere Singles Befragte/r unter 35 Jahre alt</p>	<p>Singles mittleren Alters Befragte/r 35 bis unter 50 Jahre und älter</p>	<p>ältere Singles Befragte/r 50 Jahre und älter</p>
<p>Wohngemeinschaften mehr als 2 erwachsene Personen ohne Kinder</p>		

¹ Aufgrund der gewählten Altersklassen im Fragebogen („15-18jährig“) gilt im Rahmen dieser Klassifizierung erst als „Erwachsener“ eine Person ab 19 Jahre.

3 Strukturmerkmale der Umzugshaushalte

Die beiden mit Abstand häufigsten Haushaltstypen unter den abgewanderten Haushalten sind Familien und Paare mit jeweils 37 %. Jeder sechste Haushalt besteht aus nur einer Person („Singles“) und etwa jeder 14. der ins Umland abgewanderten Haushalte ist dem Haushaltstyp „Wohngemeinschaft“ oder „Alleinerziehend“ zuzuordnen.

Schon dieser Befund überrascht. Die lang gepflegte Vorstellung, dass hauptsächlich Familien, die ihr Bausparer-Glück im Grünen verwirklichen möchten, die „Stadtflüchtlinge“ darstellen, entspricht also nicht der Wirklichkeit.

Auffällig ist, dass die jüngeren Umlandwanderer durchwegs einen höheren Bildungsabschluss haben als die befragten älteren Jahrgänge. Ferner ist festzustellen, dass Ausländerhaushalte unter den Großfamilien, den Wohngemeinschaften und insbesondere unter den Alleinerziehenden stark vertreten sind.

Auffällig ist ferner, dass das Pro-Kopf-Nettoeinkommen der aus München fortgezogenen Haushalte sich unterschiedlich auf die Haushaltstypen verteilt. Während vier Fünftel der Großfamilien und Alleinerziehenden mit monatlich weniger als 2000 DM pro Person über die Runden kommen müssen und auch unter den „übrigen Familien“ lediglich einem Drittel der Haushalte ein Pro-Kopf-Einkommen bis maximal 4000 DM zur Verfügung steht, können die fortgezogenen Paare- und Single-Haushalte ihren Lebensunterhalt komfortabler bestreiten: In allen Altersklassen von Paar- und Single-Haushalten gibt es einen signifikanten Anteil von Personen – etwa ein Drittel - , die mehr als 4000 DM monatlich ausgeben können.

Die unterschiedlichen Haushaltstypen zeichnen sich durch spezifische sozialökonomische Charakteristika aus, die im Ergebnisbericht differenziert dargestellt werden. An den Fortzügen ins Umland ist somit ein breites Spektrum von Haushaltsgruppen der Münchner Stadtgesellschaft beteiligt. Die Entscheidung zum Umzug erfolgt offensichtlich aus sehr unterschiedlichen Lebenslagen und unter sehr verschiedenen finanziellen Möglichkeiten.

nicht nur Familien an „Stadtflucht“ beteiligt

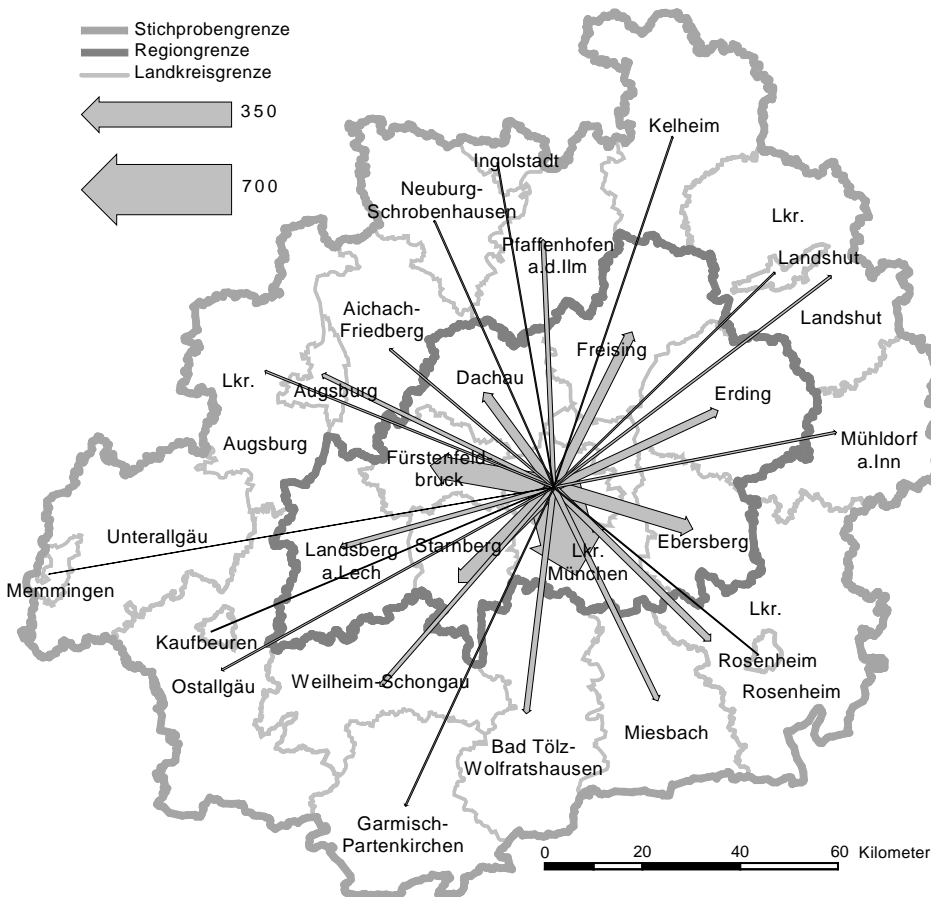
hoher Bildungsstand in jungen Umzugshaushalten

Pro-Kopf-Einkommen von Familien am geringsten

unterschiedliche Haushaltsgruppen an Fortzügen beteiligt

<p>gängige Vorstellungen über Stadt-Umland- Wanderung widerlegt</p>	<p>Die Ergebnisse der Analyse der mit den Umzügen ins Umland eintretenden Änderungen in den Lebensverhältnissen und der Wohnsituation widersprechen in wesentlichen Bereichen den gängigen Annahmen über die Stadt-Umland-Wanderung. Überraschend ist insbesondere, dass - entgegen landläufiger Meinung - auch nach dem Umzug der Eigentümeranteil unter den Wanderungshaushalten relativ gering ist.</p>
<p>Etagenwohnung statt Eigenheim im Grünen?</p>	<p>Die Umfrageergebnisse zeigen in diesem Zusammenhang, dass in München das freistehende Einfamilienhaus keineswegs die meistgewählte Wohnform der „Stadtflüchtlinge“ ist: Wesentlich mehr Haushalte ziehen in verdichtete Wohnformen – mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit bis zu 7 und mehr Wohneinheiten - als in siedlungsstrukturell wenig verdichtete Einfamilienhaus-, Doppel- oder Reihenhaussiedlungen, was jedoch im wesentlichen auf die Struktur des Wohnungsmarktangebotes zurückzuführen sein dürfte.</p>
<p>mehr Wohnraum statt billiger wohnen</p>	<p>Obwohl die hohen Wohnkosten ein wesentlicher Grund für den Wegzug ins Umland darstellen, zahlen die Haushalte im Umland dann doch sehr häufig mehr als in München. Ursächlich ist hierfür die mit dem Wohnungswechsel verwirklichte Zuwächse der Wohnfläche.</p>
<p>Nähe zu München ...</p>	<p>Das Wanderungsgeschehen konzentriert sich zu einem Großteil auf das unmittelbare Umland Münchens. Fast drei von vier der abgewanderten Haushalte wohnten nach dem Wegzug in der Region 14. Nur gut ein Viertel der Abwandererhaushalte siedelte sich im weiteren Umland außerhalb der Region München an.</p>
<p>... insbesondere im Süden bevorzugt</p>	<p>Die Wanderungsziele der abgewanderten Haushalte „streuen“ nahezu gleichmäßig im Westen, Norden und Osten des Umlandes: Jeweils ein Fünftel aller befragten Haushalte lebte nach dem Wegzug aus München in diesen Umland-Teilzonen. Ins südliche Münchner Umland wanderten überproportional viele Haushalte. Jeder dritte Fortzugshaushalt steuerte den Süden an.</p>

Abb. 2: Volumen der erfassten Wegzüge (auf Grundlage der zurückgesandten Fragebögen) aus München in die Landkreise und kreisfreien Städte des Untersuchungsraumes



Auffällig ist, dass ein signifikant hoher Anteil von Haushalten ihren neuen Wohnstandort nördlich, südlich, westlich oder östlich im Umland von München wählen, wenn sie zuvor innerhalb Münchens ebenfalls nördlich, südlich, westlich oder östlich zur Innenstadt gelegen gewohnt haben. Offensichtlich orientieren sich viele Haushalte bei der Wohnungssuche außerhalb Münchens an den individuellen Lebensmittelpunkten und Aktionsräumen der Haushaltsmitglieder, die sich um den Münchner Wohnsitz entwickelt haben. Die Wohnstandortwahl im Umland erfolgte unter der Prämisse, möglichst innerhalb des bisherigen Sektors oder zumindest nahe an jenen Orten zu bleiben, an denen sich wesentliche Bereiche des täglichen Lebens abspielten (Arbeit, Freizeit, Schule, Versorgung, etc.).

Wohnstandort in München bestimmt Wanderungsrichtung

größere Haushalte
an Umzügen
überdurchschnittlich
beteiligt

Verglichen mit der Struktur der Haushaltsgrößen Münchens gehörte ein Großteil der Fortgezogenen bereits in der Landeshauptstadt München zu den größeren Haushalten (mit mindestens zwei und mehr Personen). Sie vergrößerten sich im Zuge des Umzugs zumeist nochmals. Deutlich geringer vertreten sind dagegen Einpersonenhaushalte, die in München derzeit weit über die Hälfte aller Haushalte stellen, unter den Umlandwanderern jedoch nur zu rd. einem Sechstel vertreten sind.

Zwei-Personen-
Haushalte größte
Fortzugsgruppe

Obwohl die Wanderungshaushalte im Vergleich zur Gesamtstruktur aller Münchner Haushalte durchschnittlich größer waren, setzten sie sich nicht, wie häufig vermutet wird, vorwiegend aus Großhaushalten zusammen. Mit 37 % stellen Zweipersonenhaushalte den größten Anteil unter den Abwanderern, gefolgt von Drei- und Vier-Personen-Haushalten mit einem Anteil von jeweils rd. 22 %. An den Umzügen ins Umland sind also nicht nur bestimmte Haushaltsgrößen beteiligt, sondern letztlich alle Haushaltsgrößen - vom Single- bis zum Großhaushalt.

Haushalte mit
Kindern ...

In nur jedem siebten Münchner Haushalt lebt mindestens ein Kind, dagegen haben zwei Fünftel der Fortzugshaushalte Kinder. Der im Vergleich zu München dreimal so hohe Kinderanteil unter den Fortzugshaushalten führt also dazu, dass die Alterung der Münchner Bevölkerung durch innerregionale Wanderungen noch verstärkt wird.

... vor allem
junge Familien
stärker beteiligt

Unter jenen Personen, die München als Wohnstandort den Rücken kehren, waren zwei Altersgruppen besonders häufig vertreten: Personen zwischen 25 und 34 und kleine Kinder bis zu 5 Jahren, die den Haushaltstyp der „expandierenden Familie“ bilden.

ältere Personen
„seßhafter“

Eher seltener - gemessen an der Altersstruktur der Münchner Gesamtbevölkerung – ziehen hingegen Personen fort, die bereits 50 Jahre oder älter sind. Die Befragung ergab allerdings auch, dass Umzüge in Alters- und Pflegeheime außerhalb Münchens von Menschen, die sich in München entsprechende Einrichtungen finanziell nicht leisten bzw. keinen Platz finden konnten, in nennenswertem Umfang stattfinden und deshalb nicht unterschätzt werden sollten.

Der Anteil der Abwanderer, die München den Rücken kehrten und auch nach dem Umzug weiterhin zur Miete wohnten, ist deutlich höher als der Anteil jener Haushalte, die im Umland ein

Haus oder eine Wohnung kauften. Zwar sinkt im Zuge des Umzugs der Anteil der Mieterhaushalte um ein Viertel, während sich die Zahl der Eigentümerhaushalte verdreifacht. Aber dennoch dominierte nach wie vor der Wohnstatus Mieterhaushalt auch im Umland (58 %), während „nur“ ein gutes Drittel der Haushalte in selbstgenutztes Wohneigentum wechselte. Die weit verbreitete Annahme, dass der Wunsch nach Bildung selbstgenutzten Wohneigentums die wesentliche Triebfeder für Stadt-Umland-Wanderung sei, wird mit diesen eindeutigen empirischen Befunden widerlegt.

Mieterhaushalte auch nach Umzug dominante Gruppe

Die mit Abstand am häufigsten realisierte Wohnform im Umland ist mit gut einem Viertel eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten. Ein weiteres Fünftel aller Haushalte zog in ein Gebäude mit 7 und mehr Wohneinheiten. Erst an dritter und vierter Stelle rangieren Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften.

Geschosswohnungen vor Eigenheim

Die starke Mietorientierung auch im Umland zieht sich quer durch alle Haushaltstypen. Besonders „mietorientiert“ sind jüngere Singles und Singles mittleren Alters (vier Fünftel aller Haushalte dieser Gruppe) sowie etwa drei Viertel aller jüngeren Paare und der Alleinerziehenden. Nur unter den „konsolidierten Familien“ wohnt über die Hälfte im selbstgenutzten Wohneigentum, aber auch ältere Paare sind relativ stark eigentumsorientiert.

Jüngere wohnen eher zur Miete, Ältere im Eigenheim

Die Untersuchung ergibt auch, dass es Affinitäten zwischen Haushaltstypen und Wohnformen gibt:

- Knapp ein Viertel aller Familien wohnt im Umland in einer Doppelhaushälfte, jeweils ein Fünftel in Mehrfamilienhäusern (bis zu 6 Wohneinheiten) und im freistehenden Einfamilienhaus.
- Gut ein Drittel aller Paare wohnt im Umland in einem Mehrfamilienhaus (bis zu 6 Wohneinheiten), knapp ein weiteres Viertel in Mehrfamilienhäusern (mit 7 und mehr Wohneinheiten).
- Singles wohnen vorwiegend in verdichteter Siedlungsstruktur: 42 % leben in Mehrfamilienhäusern (bis zu 6 Wohneinheiten), mehr als ein Drittel in Mehrfamilienhäusern (mit 7 und mehr Wohnungen).

Mit dem Umzug ins Umland sind erhebliche Wohnflächenzuwächse verbunden; im Durchschnitt gewinnt ein Haushalt 40 qm hinzu. Während den Haushalten in München durchschnitt-

nach Umzug im
Durchschnitt 40 qm
mehr Wohnfläche

lich nur 64 qm zur Verfügung standen, waren es nach dem Umzug ins Umland dagegen 104 qm. In München bewohnten ein Drittel der Umzugshaushalte Wohnungen mit bis zu 50 qm, im Umland begnügte sich nur jeder zehnte Haushalt mit so wenig Wohnraum.

nach Umzug
mehr Zimmer

Der Trend zu größeren Wohneinheiten im Umland zeigt sich auch im Vergleich der Anzahl der Zimmer pro Wohnung: Vor dem Wegzug aus München bewohnten die Abwandererhaushalte durchschnittlich 2,5 Zimmer, nach dem Zuzug lag der Durchschnitt dagegen bei annähernd vier Zimmern (3,8).

Die erheblichen Wohnflächenzuwächse schlagen sich sowohl bei den Mieter- als auch bei den Eigentümerhaushalten in höheren Belastungen durch die Wohnkosten nieder. Trotz der im Vergleich zu München tendenziell geringeren Bodenpreise im Umland und damit verbundenen relativ geringeren Wohnkosten pro qm Wohnfläche liegen die absoluten Wohnkosten im Umland im Durchschnitt höher als vor dem Wegzug aus München.

wachsende Wohnfläche
kompensiert geringere
Wohnkosten pro qm

Das relativ günstigere Bodenpreis- und Mietpreisniveau wurde daher durch überproportionale Zunahme der Wohnflächen mehr als kompensiert. Da jedoch auch die durchschnittliche Haushaltsgröße mit dem Umzug ins Umland deutlich zunahm, ist nur ein Teil der Zuwächse auf eine höhere individuelle Wohnraumverfügbarkeit (Wohnfläche pro Person) zurückzuführen.

4 Umzugsgründe

Wegzugsgründe von Haushalten aus München (Push-Faktoren) und Zuzugsgründe in die neue Wohngemeinde im Umland (Pull-Faktoren) bilden im Grunde zwei Seiten einer Medaille: Für das, was in München unzureichend vorhanden ist oder als defizitär empfunden wird, wird in der Zuzugsgemeinde Ersatz gesucht. Werden die Wanderungsmotive priorisiert, d.h. in eine Rangfolge ihrer Wichtigkeit gebracht, sind es weitgehend und übereinstimmend die „harten“, d.h. haushaltsgrößenbestimmten und wirtschaftlichen Faktoren, die die Umzugsentscheidung auslösen. Diese werden flankiert durch „weiche“, d.h. entscheidungsbeeinflussende Faktoren wie der Wunsch nach mehr Grün und einem eigenen Garten.

4.1 Die häufigsten und wichtigsten Fortzugsgründe

Unter den meistgenannten Gründen (ohne Angabe von Rangfolgen der wichtigsten Gründe) für den Wegzug aus München steht der Wunsch nach mehr Grün, besserer Luft und weniger Lärm - also nach besseren Umweltbedingungen - ganz oben. Jeder zweite Haushalt führt dies als Umzugsgrund an. Für über 40 Prozent ist die Vergrößerung des Haushaltes (durch Familiengründung, die Geburt eines Kindes, durch das Zusammenziehen von Partnern oder anderes) mit umzugsauslösend. Rund ein Drittel der Befragten vermisst einen eigenen Garten und wünscht sich eine bessere Wohngegend. Etwa ebenso viele nennen die mangelnde Größe oder die hohen Kosten (Miete und/ oder Nebenkosten) der Münchner Wohnung als Auszugsgrund. Jeder vierte befragte Haushalt führt ferner die Bildung von Wohneigentum an, und in etwa jedem fünften Fortzugsfall wollten die Eltern ihren Kindern mit dem Umzug bessere Lebensbedingungen bieten.

bessere Umwelt
hoch im Kurs

Offensichtlich von geringer Bedeutung für die Entscheidung zwischen Umzug oder Verbleib in der Stadt sind hingegen Themen wie Verkehrsprobleme, insbesondere mit dem ÖPNV, Verkehrsstaus und Parkplatznot, die die öffentliche Diskussion in München häufig dominieren. Nur jeder sechste Haushalt nennt die Parkplatznot in München als umzugsauslösend. Sonstige Verkehrsprobleme (Staus) oder der ÖPNV sind offenbar noch weniger Anlass, der Landeshauptstadt den Rücken zu kehren. Ferner ist der Wechsel des Arbeitsplatzes bzw. des

Verkehrsprobleme nicht
umzugsauslösend

beruflich bedingte Um-
züge eher selten

Ausbildungsplatzes für jeden siebten Haushalt oder der zu lang empfundene Weg dorthin für gut jeden zehnten Haushalt der Grund dafür, den Wohnstandort in das Umland zu verlegen. Unter den zusätzlich genannten Gründen wird relativ häufig der Umzug in ein Alten- und Pflegeheim als ein besonderer Umzugsanlass hervorgehoben.

„harte“ wirtschaftliche
und haushaltsgrößenbezogene Gründe entscheidend

Doch erst die Kombination der Gründe zu einer Rangfolge ihrer Wichtigkeit und Bedeutung für die Haushalte zeigt, was die Münchner an ihrer Wohnsituation entscheidend störte und sie ins Umland führte. Das Ergebnis überrascht: Jedenfalls ist es nicht das über Jahrzehnte von Politik und Planung gepflegte Klischee vom Wunsch nach dem eigenen Haus im Grünen. Das Befragungsergebnis zeigt klar, dass es hauptsächlich die „harten“, d.h. haushaltsgrößenbezogenen und wirtschaftlichen Gründe sind, die die Haushalte zum Umzug und schließlich zum Fortzug zwingen. Mit Abstand am häufigsten wird die Vergrößerung des Haushaltes genannt, die die Wohnung zu klein werden lässt und für ein Viertel aller Befragten ausschlaggebend ist. Nur ein Zehntel aller Haushalte führt die Höhe der Wohnkosten als wichtigsten Umzugsgrund an, und erst ein weiteres knappes Zehntel will und kann Wohneigentum erwerben. Diese drei Anlässe begründen etwa die Hälfte der Fortzüge von Haushalten aus München.

„weiche“ umweltbezogene und soziale Gründe flankierend

Dennoch spielt das Bild vom Wohnen im Grünen bei den Umzugsentscheidungen zweifellos eine Rolle. Nur ist dies nicht der entscheidende Impulsgeber für die Umzugsentscheidung, sondern er unterstreicht eine Umzugsentscheidung und verstärkt sie. Mit anderen Worten: Die „harten“ Anlässe erzwingen einen Umzug, und die eher „weichen“ Gründe wie der Wunsch nach mehr Grün und einem eigenen Garten dienen im Bündel der Wegzugsgründe dazu, den Hauptgrund argumentativ zu flankieren - wenn schon ein Umzug notwendig wird, dann möchte man im Zuge dessen auch seine Wohnumfeldbedingungen verbessern.

Mieter und Eigentümer begründen Fortzug unterschiedlich

Wenngleich die nach dem Umzug in Miete bzw. Eigentum lebenden Haushalte ihre Hauptgründe für ihren Umzug fast ähnlich gewichten, bestehen in der Rangfolge doch deutliche Unterschiede. Während für jeden vierten Mieterhaushalt im Umland die Vergrößerung des Haushaltes der entscheidende Wegzugsgrund war, stand für die Eigentümerhaushalte im Umland der Wunsch nach Wohneigentum oben an; erst danach wird die

Haushaltsvergrößerung angeführt. Und während die Miethöhe für jeden siebten Mieterhaushalt umzugsrelevant ist und auch der Wunsch nach mehr Grün sowie der Wechsel des Arbeits- bzw. Ausbildungsortes eine hohe Bedeutung für den Umzug hat, reduziert sich bei den Eigentümern das Spektrum der umzugsauslösenden Gründe weitgehend auf die zwei oben genannten.

Die unterschiedliche Priorisierung der wichtigsten Wegzugsgründe wird hingegen eindeutig durch die soziale Struktur und Lage der Haushalte bestimmt. So eindeutig wie bei keinem anderen Haushaltstyp stellt für ein Drittel aller Familien die Haushaltsvergrößerung den entscheidenden Umzugsimpuls dar, jeder achte Familienhaushalt möchte darüber hinaus Wohneigentum bilden.

soziale Struktur und Lage als Gründe für Wegzug

Bei den Paaren dominiert auch die Haushaltsvergrößerung (durch das Zusammenziehen mit dem Partner) - jeder vierte Haushalt nennt diesen Grund - , daneben werden aber als weitere Gründe die Miethöhe, der Wunsch nach Wohneigentum und nach mehr grüner Wohnumgebung ebenfalls von jeweils jedem achten Haushalt genannt.

Am wenigsten eindeutig äußern sich die Singles; für sie sind die Wohnkosten, der Wechsel des Arbeitsplatzes, der Wunsch nach mehr Grün sowie auch die Verkleinerung des Haushaltes fast gleichgewichtige Hauptgründe für den Umzug.

4.2 Die häufigsten und wichtigsten Zuzugsgründe

Die Zuzugsgründe in Gemeinden des Umlands sind fast das Spiegelbild der Fortzugsgründe aus München. Auch hier stehen die umweltbezogenen Gründe in der Häufigkeit der Nennungen ganz oben. Für mehr als jeden zweiten Haushalt ist mehr Grün und bessere Luft sowie die ruhige Wohnlage ausschlaggebend. In zweiter Linie führen für die Wahl des neuen Wohnortes vier von zehn Haushalten die passende Wohnfläche und einen eigenen Garten an. Rund ein Drittel aller Haushalte unterstreicht die Ausstattung der Wohnung bzw. des Hauses sowie das günstige Preis-/ Leistungsverhältnis der Mietwohnung. Etwa ein Viertel hebt die besseren Spielmöglichkeiten für die Kinder hervor und die Lage der neuen Wohnung oder des Hauses in einem guten Wohnviertel („gute Adresse“). Für fast ebenso viele ist der günstige Mietpreis ausschlaggebend und die Tatsache, dass Verwandte und Freunde in der Nähe wohnen.

mehr Grün und passende Wohnungsgröße am häufigsten

Erreichbarkeiten	<p>Während Probleme des Verkehrs und der Erreichbarkeit beim Wegzug aus München eher eine nachgeordnete Rolle spielt, werden Erreichbarkeitsfragen bei der Entscheidung für den neuen Wohnstandort höher gewichtet. Für etwa jeden fünften Haushalt ist die Erreichbarkeit ein wichtiges Entscheidungskriterium; die Nähe zur Arbeits- und Ausbildungsstelle, die Erreichbarkeit von Schule und Kindergarten und dass günstige Möglichkeiten bestehen, mit dem ÖPNV seine Ziele erreichen zu können. Weit nach hinten auf der Entscheidungsskala rückt das Kriterium, gemeinsam mit Verwandten und Freunden wohnen zu wollen. Und so gut wie keine Rolle spielen bei der Wohnstandortwahl steuerliche bzw. gebührenrechtliche Fragen.</p>
	<p>Auch die Zuzugsgründe lassen erst in der Kombination ihrer Rangfolge erkennen, welche Prioritäten die Haushalte bei ihrer Entscheidung für ihren neuen Wohnstandort setzen.</p>
auch beim Zuzug: "harte" Gründe am wichtigsten	<p>Ganz eindeutig bestimmen auch beim Zuzug die „harten“, d.h. haushaltsgrößenbezogenen und wirtschaftlichen Gründe die Entscheidung für den neuen Wohnstandort. Ganz oben steht der günstige Mietpreis. Fast ebenso wichtig ist das Preis-Leistungs-Verhältnis für die gebotene Mietwohnung bzw. beim Kauf der Wohnung oder des Hauses, aber auch die absolute Höhe des Kaufpreises für das Grundstück, das Haus oder die Wohnung. Auch die Nähe zum Arbeitsplatz bzw. zum Ausbildungsort wird als Entscheidungskriterium hoch gewichtet - wenn schon die Gelegenheit zur Wahl des Wohnstandortes besteht, möchte man ihn auch optimieren.</p>
bessere Umwelt zweitwichtigster Grund	<p>Ebenso wie bei den Wegzügen sind auch bei den Zuzügen die Umwelt- und die sozialen Kriterien eher die flankierenden Gründe bei der Umzugsentscheidung. Mehr Grün, bessere Luft, eine bessere Wohnlage und ein eigener Garten stehen daher ganz oben auf der Kriterienliste. Das Grün liegt als drittwichtigster Zuzugsgrund sogar bei 15 Prozent aller Haushalte unangefochten an der Spitze der zusätzlichen Begründungen.</p>
Preis-Leistungs- Verhältnis für Eigen- tümer entscheidend	<p>Hinsichtlich ihrer wichtigsten Zuzugsgründe unterscheiden sich Mieter- und Eigentümerhaushalte deutlich. Wenngleich für beide Gruppen ökonomische Gründe im Vordergrund stehen, streuen die Begründungen der Mieterhaushalte doch stärker. Für ein Viertel aller Eigentümer war das Preis-Leistungs-Verhältnis beim Kauf und für fast ein weiteres Viertel der absolute</p>

Kaufpreis der Wohnung bzw. des Hauses ausschlaggebend, dahinter treten alle anderen möglichen Gründe weit zurück. Auch die Mieterhaushalte begründen ihren Zuzug in die neue Wohngemeinde mit dem günstigen Mietpreis bzw. mit dem Preis-Leistungsverhältnis des Mietobjekts. Doch daneben gelten auch andere, qualitative Gründe wie die Nähe zum Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz (dies betont jeder 10. Mieterhaushalt), die passende Wohnfläche, die bessere Luft und mehr Grün als in München oder die Tatsache, dass Verwandte und Freunde in der Nähe wohnen.

Erwartungsgemäß haben die verschiedenen Haushaltstypen ihrer sozialen Lage gemäß unterschiedliche Profile ihrer Zuzugsgründe. Während junge, noch in der Expansionsphase befindliche sowie konsolidierte Familien auf ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis beim Mietpreis, mehr aber noch beim Kaufpreis einer Wohnung bzw. eines Hauses besonderen Wert legen, steht für Alleinerziehende und jüngere Paare, die häufig mit geringeren Einkommen zu Rande kommen müssen, vor allem ein günstiger Mietpreis im Vordergrund. Für Paare mittleren Alters ist ein günstiger Kaufpreis für ein Grundstück, ein Haus oder eine Wohnung ausschlaggebend, wenngleich auch die anderen wirtschaftlichen Gründe hoch gewichtet werden; für ältere Paare steht indessen ein angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis beim Wohnungs- bzw. Hauskauf vorn an. Bei den Ein-Personen-Haushalten, eine überwiegend mobile, sozial und räumlich relativ ungebundene Gruppe, sind Kaufargumente von geringer Bedeutung, hier stehen der günstige Mietpreis bzw. ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis des Mietobjekts im Vordergrund. Diese Kriterien werden für Alleinlebende mit zunehmendem Alter zudem immer bedeutsamer.

soziale Struktur und Lage der Haushalte bestimmen die Zuzugsgründe

5 Der Suchprozess

Die Ausgangsvermutung ist, dass ein Teil der Haushalte, die der Stadt München den Rücken gekehrt haben, ursprünglich gar nicht die Landeshauptstadt verlassen wollte, sondern mangels geeigneter Möglichkeiten sich notgedrungen für eine Wohnung in einer Umlandgemeinde entscheiden musste, nachdem in München nichts Passendes gefunden werden konnte.

Bereitschaft, in München zu bleiben, hoch

Im Ergebnis stellt sich heraus: Das Umland Münchens ist für mehr als die Hälfte der Haushalte von vornherein bevorzugter Suchraum. Sie hat im Umland „intensiv gesucht“ und ein weiteres Viertel dort „auch gesucht“. Bemerkenswert ist aber zugleich, dass ein Drittel aller Haushalte auch in München „intensiv gesucht“ und über ein weiteres Viertel aller Haushalte hier „auch gesucht“ hat, d.h. ein Potential von knapp 60 Prozent aller Haushalte, die ins Umland ziehen, würden in der Tat in München bleiben, wenn sich ihnen eine entsprechende Wohngelegenheit böte.

5.1 Wohnpräferenzen in München

Familien und Alleinerziehende am stärksten auf München orientiert

Wenn man die Befragungsdaten dahingehend auswertet, welche Haushaltstypen denn in der Stadt München gesucht haben, dann überrascht das Ergebnis. Denn es sind nicht (mehr) allein die Familien, die es hinaus drängt oder zieht, sondern vermehrt Paare und auch Singles. Umgekehrt haben sieben von zehn Familien ebenso wie die Alleinerziehenden in München „intensiv gesucht“ und „auch gesucht“, während dies nur rund zwei Drittel der Paare und gut die Hälfte der Singles getan haben. Andere Haushaltstypen (Wohngemeinschaften, Großfamilien) verhalten sich ähnlich wie die Paare. Gingen die gängigen Vorstellungen davon aus, dass vor allem die Familien aus der Stadt fliehen und die Alleinlebenden der Stadt verhaftet sind, dann gilt dies für deren Wohnpräferenzen jedoch nicht mehr; diese haben sich in ihrer Gewichtung sozusagen „umgedreht“.

Mehrfamilienhäuser am meisten gesucht:

sowohl in München ...

Knapp ein Drittel der Haushalte, die in München gesucht haben, sucht – offenbar in realistischer Einschätzung des Münchner Wohnungsangebotes - das Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten. Darüber hinaus präferiert jeweils ein knappes Fünftel der Haushalte ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte. Fast genauso viele Haushalte können sich aber auch eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (mit 7 und mehr

Wohneinheiten) vorstellen. Wohl in der Einsicht, dass das freistehende Einfamilienhaus in München eine Rarität darstellt bzw. nicht mit dem Haushaltseinkommen kompatibel ist, stand dieser Gebäudetyp auf der Wohnwunschliste nur jedes zehnten Haushalts, der in München hätte bleiben wollen. Der Typus des Zweifamilienhauses bildet das Schlusslicht unter den gesuchten Gebäudetypen.

5.2 Wohnpräferenzen im Umland

An der Spitze der Wohnwünsche aller Haushalte steht das Mehrfamilienhaus (mit bis zu sechs Wohnungen), das von 40 Prozent der Haushalte bevorzugt und von weiteren knapp 30 Prozent aller Haushalte auch noch in Betracht gezogen wird. Immerhin liebäugelt ein Drittel aller Haushalte auch mit dem freistehenden Einfamilienhaus und ein Viertel der Haushalte sucht bevorzugt nach einer Doppelhaushälfte. Ausgesprochen abgeneigt sind die Haushalte gegenüber dem Mehrfamilienhaus mit 7 und mehr Wohneinheiten; für weit über die Hälfte der Haushalte kommt dieser Gebäudetyp ausdrücklich nicht in Betracht.

... als auch im Umland

Doch stehen hierbei Mieter- und Eigentümerpräferenzen in diametralem Gegensatz: Während drei Viertel der Mieterhaushalte das Mehrfamilienhaus bis zu 6 Wohneinheiten bevorzugen und auch mehrheitlich größere Mehrfamilienhäuser in Erwägung ziehen und die freistehenden Eigenheimformen mehrheitlich außer Betracht lassen, stellen sich die Suchpräferenzen bei den Eigentümerhaushalten genau umgekehrt dar.

freistehendes
Einfamilienhaus von
Eigentümern bevorzugt

5.3 Wunsch und Wirklichkeit

Vergleicht man Wohnwunsch mit der Wohnwirklichkeit, tut sich eine eklatante Lücke auf. Den Wunsch nach einem Einfamilienhaus, einem Reihenhaus oder einer Doppelhaushälfte konnten sich nur zwei Drittel der Haushalte erfüllen, die mit Präferenz danach gesucht hatten. Auch in ein Zweifamilienhaus, allemal nicht auf der Gebäude-Wunschliste ganz oben, zogen zwei Drittel der Haushalte ein, die danach gesucht haben. Andererseits konnte der Typus Mehrfamilienhaus (bis zu 6 Wohneinheiten), auf der Wunschliste der Haushalte ganz oben, auch von etwa so viel Haushalten bezogen werden. Hingegen sind in Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus (mit 7 und mehr Wohneinheiten) - ein Wohntyp, den nur jeder zwölfte Haushalt be-

gewünscht: Eigenheim

bezogen: Mehrfamilienhaus

vorzugt suchte - ein Fünftel aller Haushalte nach dem Wegzug ins Umland eingezogen.

gewünscht: Neubauten
bezogen: Gebäude mittleren Alters

Ähnlich wie bei den Gebäudetypen besteht auch eine Diskrepanz zwischen gewünschtem Gebäudealter und dem tatsächlichen Alter des Gebäudes, in das die Haushalte jeweils gezogen sind. Neubauten (ab 1990), von mehr als zwei Drittel aller Haushalte bevorzugt, werden von weniger als der Hälfte der Haushalte auch tatsächlich bezogen. In den Gebäuden aus den 70er und 80er Jahren, von nur jedem achten Haushalt bevorzugt, wohnt nun ein Drittel der Haushalte, und auch in den wenig geliebten Nachkriegshäusern hat ein Siebtel der Haushalte eine Bleibe gefunden. In Altbauten, immerhin von jedem siebten Haushalt als Gebäudetyp bevorzugt, kamen nurmehr die Hälfte der Haushalte unter, die diesen Gebäudetyp bevorzugt gesucht hatten.

5.4 Suchdauer und Suchintensität

durchschnittlich 8 Monate auf Wohnungssuche

Im Durchschnitt suchen die Haushalte etwa 8 Monate, bis sie eine neue Wohnung gefunden haben - ein Durchschnittswert, der aber über die individuelle Suchdauer nur wenig aussagt. Interessant ist, dass nach drei Monaten mehr als vier von zehn Haushalten bereits Erfolg bei der Suche haben und ein weiteres Viertel der Haushalte nach spätestens einem halben Jahr eine Wohnung oder ein Haus gefunden hat. Etwa drei Viertel der Haushalte sind nach neun Monaten und weit über 80 % nach spätestens einem Jahr bei der Suche nach einer neuen Bleibe fündig geworden. Andererseits bedeutet dies aber auch, dass jeder zehnte Haushalt bis zu zwei Jahre und jeder zwanzigste Haushalt auch drei Jahre und länger suchen muss, bis er eine seinen Bedürfnissen entsprechende Unterkunft gefunden hat.

durchschnittlich 8 Wohnungen/ Häuser besichtigt

Manche Haushalte können sich bei der Suche nach ihrem neuen Heim relativ schnell entscheiden, manche benötigen dazu die Besichtigung vieler Vergleichsobjekte. Im Durchschnitt sehen sich die Haushalte mindestens 8 Wohnobjekte an, bevor sie sich zur Vertragsunterzeichnung entschließen. Jeder achte Haushalt findet seine neue Wohnung auf Anhieb, andererseits schaut sich jeder siebte Haushalt mehr als 20 Objekte an. Ein Drittel und damit der relativ größte Teil der Haushalte besichtigt zwei bis fünf Wohnungen bzw. Häuser, um sich für eines entschließen zu können.

5.5 Der Einfluss städtischen Handelns auf die Standortentscheidung

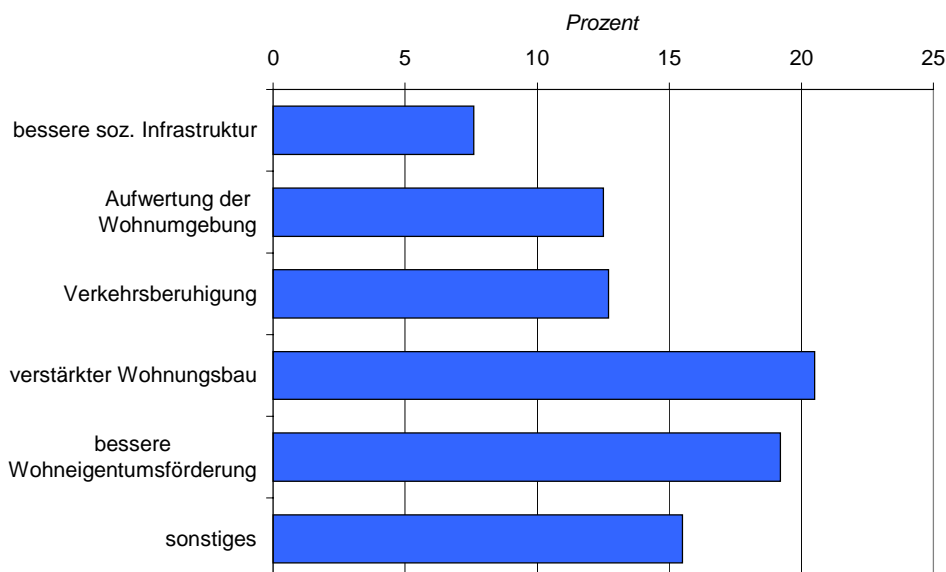
Umzugsentscheidungen von Haushalten fallen unter bestimmten Rahmenbedingungen. Ein Teil dieser Rahmenbedingungen wird durch kommunale Politik und Verwaltung gesetzt, mit gestaltet oder zumindest beeinflusst. Auf die Frage, ob ihre Umzugsentscheidung durch verstärkte Anstrengungen der Landeshauptstadt in bestimmten Bereichen ggf. anders ausgefallen wäre, stellt gut die Hälfte der Haushalte fest, dass auch andere Bedingungen an ihrem Umzug ins Umland nichts geändert hätten. Allerdings bedeutet dies umgekehrt aber auch, dass die Umzugsentscheidungen von knapp der Hälfte aller Haushalte anders hätten ausfallen können, wenn seitens der Stadt andere, bessere Angebote ermöglicht worden wären.

jeder 2. Haushalt glaubt, dass kommunale Angebote auf Umzugsentscheidung Einfluss haben

Befragt, welche Maßnahmen der Landeshauptstadt München die Haushalte möglicherweise zum Bleiben veranlasst hätten, nennt jeweils etwa ein Fünftel von ihnen den verstärkten Wohnungsbau und die Verbesserung der Wohneigentumsförderung, jeder achte Haushalt sieht auch kommunalen Handlungsbedarf bei der Aufwertung der Wohnumgebung und speziell auch bei der Verkehrsberuhigung. Aus Sicht der Haushalte hätte eine bessere Versorgung mit sozialer Infrastruktur auf ihre Umzugsentscheidung kaum Einfluss, nur jeder 14. Haushalt führt diese an.

Wohnungsbau und Wohnungsförderung am wichtigsten

Abb. 3: Maßnahmenbereiche, in denen verbesserte Angebote Haushalte zum Bleiben in München motivieren könnten



5.6 Ist das „München-Modell“ bekannt ?

München-Modell
immerhin bei einem
Viertel der Eigentü-
mer bekannt

Die Landeshauptstadt München praktiziert seit 1996 ein kommunales Förderprogramm, mit dem sie die Wohneigentumsbildung von Haushalten fördert, wenn diese bestimmte Voraussetzungen (insbesondere Einkommensgrenzen, Haushaltsgröße, Wohndauer in München) mitbringen. Nach Mieter- und Eigentümerhaushalten unterschieden, kannten neun von zehn Mieterhaushalten das München-Modell nicht, während immerhin fast jeder vierte Eigentümerhaushalt zumindest schon davon gehört hatte.

München-Modell
für viele Haushalte
unattraktiv

Die insgesamt rd. 300 Haushalte, denen das München-Modell bekannt war, wurden auch gefragt, warum ihnen das Angebot nicht zugesagt habe. Die Antworten fallen je nach heutigem Wohnstatus unterschiedlich aus. Ein Drittel der Eigentümer-, aber nur ein Viertel aller Mieterhaushalte kritisierte die Auflagen und Beschränkungen. Während jeder vierte Eigentümerhaushalt die geförderten Wohnungen oder deren Lage und Wohnumgebung für unattraktiv hielt, ist nur jeder zwanzigste Mieterhaushalt dieser Ansicht. Auch die Kostenbelastungen werden unterschiedlich gesehen. Während fast ein Drittel der Mieterhaushalte trotz der Förderung die auf sie zukommenden Belastungen für zu hoch bzw. die Preise für zu teuer hält, kritisiert dies nur knapp jeder fünfte Eigentümerhaushalt.

6 Vergleich der Lebensumstände

Die Befragung der Haushalte gibt auch Aufschlüsse über die mit dem Wegzug verbundenen Veränderungen von Lebensweisen und Lebensumständen.

6.1 Arbeit und Mobilität

Auch nach dem Wegzug aus München arbeitet die Mehrheit der Befragten weiterhin in München. Nur etwa ein Fünftel der Befragten wohnt und arbeitet nach dem Umzug in derselben Gemeinde, ein Drittel davon zu Hause.

München
mehrheitlich
weiterhin Arbeitsort

Durch den Wegzug aus München verschiebt sich die Wahl der Verkehrsmittel zu Lasten umweltfreundlicher Verkehrsträger wie Fußgänger- oder Radverkehr. Drastische Einbrüche erfährt der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV): Von dem neuen Wohnstandort im Umland ist nur noch gut jeder Dritte (einschließlich der Verkehrsteilnehmer im kombinierten Verkehr) mit Öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs. In München war dies fast jeder Zweite (45 %).

ÖPNV verliert
bei Pendlern ...

Als Transportmittel zur Arbeit hat dagegen die Nutzung des privaten Pkws nach dem Umzug ins Umland deutlich zugenommen. In München gelangten nur 37 % mit dem Pkw zur Arbeit, vom Umland-Wohnstandort sind es 43 %.

... zugunsten des Pkw

Die höhere Pkw-Orientierung im Umland schlägt sich auch im Pkw-Besitz pro Haushalt nieder. Nach dem Umzug erhöht sich die Zahl jener Haushalte, die über zwei Pkws verfügen auf über ein Drittel aller Umzugshaushalte, es erhöhen sich zudem auch die Zeiten für die Arbeitswege.

Zweitwagen nötig

6.2 Verhaltensweisen

Ein Ziel der Untersuchung war auch die Erfassung veränderter Aktivitätsmuster in verschiedenen Lebensbereichen, um daraus ein Aktivitätenprofil der Umlandwanderer zu zeichnen, das einen Vergleich der jetzigen mit der früheren Situation in München zulässt.

Typische Aktivitäten, die das neue Wohnumfeld im Umland offenbar begünstigt, sind Aktivitäten unter freiem Himmel. So

der Wegzügler
betreibt Outdoor-
Aktivitäten ...

halten sich vier von fünf der befragten Haushalte häufiger an der frischen Luft auf, weit über die Hälfte unternimmt häufiger als zu Münchner Zeiten Spaziergänge. Zugenommen hat auch die sportliche Betätigung: vier von zehn Befragte tun dies im Umland häufiger als noch in München, nur jeder Zehnte weniger häufig. Damit einher geht eine häufigere Benutzung des Fahrrades und ein vermehrtes Zu-Fuß-gehen.

... und wird zugleich
häuslicher

Neben der Zunahme der Aktivitäten an der „frischen Luft“ nimmt auch der Aufenthalt in der eigenen Wohnung zu. Er wird auch vermehrt dazu genutzt, Besuch bei sich zu Hause zu empfangen.

Münchner Innenstadt-
und Kulturangebote
weniger nachgefragt

Neben den vielen Dingen, die im Umland offenbar leichter realisiert werden können, erschwert der Wohnstandort im Umland jedoch auch die Nutzung bestimmter Angebote. Insbesondere der Besuch Münchner Innenstadt - und damit verbundener Aktivitäten – nimmt mit dem Wegzug aus München bei vielen Haushalten ab. Zwei Drittel aller abgewanderten Haushalte sind seitdem seltener in der Münchner Innenstadt, knapp die Hälfte geht jetzt seltener ins Theater, Kino oder Museum.

6.3 Zufriedenheit mit München

Fortgezogene mit
München nach wie
vor hochzufrieden

Wer die Stadt München verlässt und ins Umland zieht, von dem ließe sich erwarten, dass er an seiner alten Wohngemeinde einiges auszusetzen hat oder als Umlandbürger vielleicht auch argumentativ „nachtritt“ und scharfe Kritik übt. Um so überraschender ist das Ergebnis auf die Frage, wie „zufrieden“ man denn ganz allgemein mit München war oder mit der früheren Wohnung, mit der früheren Nachbarschaft oder dem Viertel, in dem man in München wohnte. Mehr als drei Viertel aller Haushalte waren mit allem zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Am besten schneidet hierbei die Stadt München als ganzes ab, am ehesten hadern die Haushalte mit ihrer ehemaligen Nachbarschaft, wobei darin eher eine Akzentverschiebung zu sehen ist denn eine harsche Kritik.

6.4 Vergleich Münchens mit dem neuen Wohnstandort

Nachdem die ehemaligen Münchner Bürger sich an ihren neuen Wohnstandorten eingelebt haben, können sie darüber Auskunft geben, worin sich das Leben in der Stadt und am jetzigen Wohnort unterscheidet und wie dies von ihnen gesehen und bewertet wird. Im Fragebogen wurden 30 Kriterien aufgeführt, anhand derer die Haushalte werten sollten, ob diese ihnen am jetzigen Standort oder in München besser gefallen haben oder ob ggf. kein Unterschied zu erkennen oder zu verspüren sei.

was in München besser oder schlechter war

Die häufigsten Nennungen betreffen umweltbezogene Kriterien wie die allgemeine Umweltqualität, die landschaftliche Umgebung und den hohen Grünanteil im Wohngebiet. Aber auch die Wohnqualität wird als bedeutend besser am neuen Standort eingeschätzt. Das betrifft das Gebäude und die Siedlungsformen, das Wohnumfeld sowie die Möglichkeiten für Kinder, sich dort besser bewegen und entfalten zu können.

bessere Umwelt spricht für das Umland

Doch die Haushalte vermissen im Umland auch Vorteile, die ihnen die Landeshauptstadt zuvor geboten hat, etwa gute und günstige Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitmöglichkeiten am Abend, die gute Anbindung an den ÖPNV, die Kneipenszene und generell das vielfältige kulturelle Angebot. Über die Hälfte fand auch den Arbeitsplatz von München aus besser erreichbar.

Freizeitangebote und Weg zur Arbeit in München besser

Es gibt aber auch Bereiche, auf denen viele Haushalte überwiegend keinen Unterschied zwischen München und ihrem neuen Wohnort erkennen können. Das betrifft vor allem das Vereinsleben, die Möglichkeit, sich mit Freunden und Bekannten zu treffen, die Versorgung mit Ärzten, das Angebot an Kindergärten und Schulen sowie die Erreichbarkeit mit dem Pkw.

bei sozialen Aktivitäten und Infrastruktur kaum Unterschiede

7 Handlungsempfehlungen

Aus den Ergebnissen der Wanderungsmotivbefragung lassen sich wertvolle Hinweise für die Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ableiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine umfassend verstandene Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik wesentlich mehr Aspekte als die Reaktion auf Stadt-Umland-Wanderungsprozesse zu berücksichtigen hat.

Die Landeshauptstadt München wird auch von den abgewanderten Haushalten mehrheitlich als attraktiver Wohnstandort bewertet. Im Gegensatz zu anderen Kernstädten hat München daher kein grundsätzliches Image- oder Akzeptanzproblem als Wohnstandort. Dies belegt die nach wie vor hohe Zufriedenheit der Fortgezogenen mit München und der hohe Anteil jener Haushalte, die zunächst in München suchten, bevor sie schließlich ins Umland zogen. Aufgrund des geringen Anteils derjenigen Haushalte, die München als weiterhin für sie infrage kommenden Wohnstandort ausschließen, besteht daher grundsätzlich ein hohes Potenzial, um „Abwanderungsgefährdeten“ entsprechende Angebote auf Münchner Stadtgebiet zu machen.

Derartige Angebote der Landeshauptstadt sollten eng an den spezifischen Lebenslagen und Bedürfnissen der verschiedenen Zielgruppen ansetzen. Exemplarisch für die grundlegende Verschiedenheit der Bedürfnisstrukturen der jeweiligen Zielgruppen seien hier auf der einen Seite Haushalte mit Kindern und auf der anderen Seite alte Menschen aufgeführt. Die einen suchen ein kindergerechtes Wohnumfeld und bezahlbare, ausreichend große Wohnungen, die anderen geeignete und bezahlbare Pflegeeinrichtungen, um nach einem langen Leben in München auch den Lebensabend hier verbringen zu können.

Die Ergebnisse der Studie sprechen eine deutliche Sprache, was die grundsätzliche Ausrichtung des Wohnungsbaus betrifft. Von den abwanderungsgeneigten Haushalten werden in München vor allem große Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (mit 2-6 Wohneinheiten) nachgefragt. Eine auf das Halten „abwanderungsgefährdeter“ Haushalte ausgerichtete Wohnungspolitik müsste ihren Schwerpunkt auf diese Segmente des Wohnungsangebots legen. Vor allem jüngere Haushalte, darunter auch die große Abwanderungsgruppe der Familien mit

Kindern, fragen vorwiegend nach Wohnungen auf diesem Teilmarkt des Münchner Wohnungsmarktes nach. Ein erhöhtes Wohnungsangebot in diesen Bereichen könnte auch gewisse preisdämpfende Effekte auf das ungünstige Preis-Leistungs-Verhältnis in München haben, welches von vielen als entscheidender Abwanderungsgrund angeführt wurde.

Entgegen gängiger Argumente in der Diskussion über Konzepte zur Verminderung des Umfangs der Stadt-Umland-Wanderung kann kernstädtische Eigenheim- bzw. Eigentumswohnungsförderung in München strategisch allenfalls flankierend wirken. Um die Chancen der Eigentumsbildung auf Münchner Stadtgebiet zu erhöhen, sollten insbesondere der Bekanntheitsgrad des bereits bestehenden „München-Modells“ durch eine intensivierte Öffentlichkeitsarbeit erhöht werden.

Als weitere Konsequenz aus der Studie sollten im Rahmen von Neubau, Umstrukturierung und Stadtsanierung verstärkte Anstrengungen zur Umweltverbesserung, besseren Grünausstattung sowie Reduzierung des Verkehrslärms in den Wohngebieten unternommen werden. Diese Forderungen bestärken und bestätigen die zentrale stadtentwicklungspolitische Aussage der „Perspektive München“ „kompakt – urban – grün“ und die nach diesem Leitbild in den vergangenen Jahren realisierten bzw. auf den Weg gebrachten städtebaulichen Projekte.