

Neue Zahlen über den Wohnungswechsel in München

Als das letzte Mal vor 3 Jahren über dieses Thema berichtet wurde¹⁾, fiel die abnehmende Häufigkeit der Umzüge innerhalb Münchens auf, hätte man doch mit der Entspannung des Wohnungsmarktes erwarten können, daß es leichter werden würde, Wohnungen zu wechseln. Wie folgender Übersicht entnommen werden kann, sind die Umzugszahlen inzwischen auch tatsächlich wieder kräftig angestiegen.

Jahr	umgezogene Personen	
	Zahl	auf 1000 Einw. ¹⁾
1950	68 909	84
1951	80 240	94
1953	86 176	97
1955	91 839	99
1956	110 051	115
1957	111 068	113
1958	94 358	93
1959	103 151	100
1960	107 097	101
1961	125 698	116

¹⁾ Unter Zugrundelegung der mittleren Einwohnerzahlen (ab 1956 durch Rückschreibung berichtigt).

Im Jahre 1961 wechselten also fast 126 000 Personen ihre Wohnung innerhalb Münchens. Das entsprach einer Mobilitätsziffer von 116 auf 1000 Einw., die alle Nachkriegsjahre übertroffen hat und schon nahe an $\frac{2}{3}$ des Vorkriegswertes herangekommen sein dürfte (bekannt ist lediglich eine Zahl — 198 — aus dem Jahre 1933, die aber infolge der Wirtschaftskrise sicher überhöht war). Eine Aufgliederung der Umzugszahlen nach Einzelpersonen und Familien zeigt, daß der Anteil der ersteren 1961 nicht nennenswert größer war als im Jahre 1958, in dem diese

Trennung erstmals in die Statistik eingeführt worden ist. Hieraus ist zu schließen, daß nicht nur der Wechsel von möblierten Zimmern seitens der Studenten und der ledigen Berufstätigen, sondern auch der Umzug von Familien mit sämtlichem Mobiliar aus Hauptwohnungen nicht mehr den großen Schwierigkeiten wie früher begegnete:

Zeit	umgezogene Personen			
	einzeln		im Familienverb.	
	Zahl	%	Zahl	%
1958 2. Hj.	26 934	54	22 654	46
1959 2. Hj.	29 527	52	27 913	48
1960 2. Hj.	31 835	57	24 173	43
1961	68 679	55	57 019	45

Dabei hat sich auch der frühere Hauptumzugstermin (1. Okt.) wieder herausgebildet. Im Durchschnitt der drei Jahre 1959 bis 1961 trafen auf den Monat Oktober über $\frac{1}{10}$ des Jahreswertes der Umzüge, während es bei gleichmäßiger Verteilung nur 8% hätten sein dürfen. Daß der Januar ihn noch ein wenig übertroffen hat, ist zufallsbedingt (1960 und 1961 wurden um die Jahreswende Großsiedlungen bezugsreif). Die Saisonstille fällt, wie es scheint, heute in die Monate Februar und März.

Monat	I	II	III	IV	V	VI
Umgezogene in 1000	34,9	22,4	21,1	26,9	28,1	26,3
in % der Jahressumme	10,4	6,7	6,3	8,0	8,4	7,8
Monat	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Umgezogen in 1000	23,4	27,7	28,3	34,6	29,5	32,7
in % der Jahressumme	7,0	8,2	8,4	10,3	8,8	9,7

Wo innerhalb Münchens in den letzten drei Jahren am meisten Wohnungen gewechselt wurden, läßt folgende, nach den 41 Stadtbezirken gegliederte Tabelle erkennen.

¹⁾ „Münchener Statistik“ Jg. 1959, Nr. 5.

Die Umzüge innerhalb Münchens nach Stadtbezirken
Zusammenfassung 1959—1961

Stadtbezirk	Umgezogene Personen				Insgesamt auf 1000 Einw. im Jahresd. 1)
	in den Stadtbezirk	aus dem Stadtbezirk	Gewinn (Verlust)	innerhalb des Stadtbezirks	
1	1 784	2 432	— 648	219	305
2	1 591	2 576	— 985	158	227
3	1 541	2 043	— 502	104	336
4	609	836	— 227	56	376
5	4 835	6 261	—1 426	724	237
6	4 837	5 324	— 487	543	279
7	6 994	7 328	— 334	1 008	203
8	3 723	4 284	— 561	528	257
9	5 056	7 759	—2 703	921	312
10	4 307	6 287	—1 980	844	216
11	5 584	6 131	— 710	1 124	180
12	3 421	4 750	—1 166	464	219
13	5 018	7 139	—2 121	987	208
14	5 178	6 363	—1 185	1 233	180
15	4 704	6 659	—1 955	1 080	181
16	5 447	5 783	— 336	1 089	178
17	11 560	7 606	+ 3 954	2 992	168
18	10 593	9 981	+ 612	3 159	174
19	8 448	7 535	+ 913	2 239	176
20	5 828	7 507	—1 679	2 456	164
21	7 797	7 262	+ 535	1 160	199
22	11 599	14 892	—3 293	4 666	186
23	8 731	10 900	—2 169	2 957	162
24	10 988	6 691	+ 4 297	2 394	199
25	8 221	8 457	— 236	2 818	145
26	10 213	11 736	—1 523	2 194	193
27	16 868	11 609	+ 5 259	5 230	176
28	12 381	10 350	+ 2 031	3 776	181
29	8 866	10 646	—1 780	3 336	161
30	8 781	8 301	+ 480	2 883	162
31	7 981	5 033	+ 2 948	1 673	172
32	5 178	5 483	— 305	3 247	165
33	8 419	6 777	+ 1 642	4 503	252
34	10 384	7 167	+ 3 217	2 156	173
35	6 791	5 949	+ 842	2 586	169
36	2 047	2 278	— 231	616	176
37	3 870	2 826	+ 1 044	992	171
38	3 257	3 587	— 330	3 047	140
39	1 920	1 947	— 27	1 174	128
40	678	552	+ 126	319	123
41	5 174	4 175	+ 999	1 089	170
Mü	261 202	261 202	—	74 744	

1) Unter Zugrundelegung der Einwohnerzahlen nach der Volkszählung vom 6. 6. 1961. Im Gegensatz zur Summe für die Stadt sind bei den Stadtbezirken Zuziehende und Wegziehende zweimal gerechnet.

In den 3 volkreichsten Bezirken von München: Milbertshofen-Hart, Schwabing-Freimann und Neuhausen-Moosach (Stbz. 27, 22, 28) war demnach auch die Zahl der umgezogenen Personen absolut am größten. An 4. Stelle stand jedoch der 26. Stbz. Schwabing-West, der nach der Einwohnerzahl erst als 9. zu nennen wäre. Es gibt eben fast für jeden Bezirk eine typische Umzugshäufigkeit, die weniger mit seiner Größe, als mit der

Zusammensetzung seiner Haushalte zu tun hat. Die kleinen Altstadtbezirke sowie das Bahnhofs- und Universitätsviertel bis nach Schwabing hinein sind hier führend; die vielen Untermieter, die es dort gibt, haben es natürlich leichter, ihr möbliertes Zimmer als Familien ihre Wohnung zu wechseln. Nur selten kommen andere Bezirke auf gleich hohe Umzugshäufigkeiten, etwa wenn sich ihre Wohnkapazität durch regen Neubau erhöht und die modernen Wohnungen von bisher anderswo in München Ansässigen bezogen werden. In der folgenden Aufstellung gilt dies beispielsweise für den 33. Stbz. Feldmoching, wobei insbesondere der Teilbezug der Großsiedlung Hasenberg eine Rolle gespielt haben dürfte.

Stadtbezirk	umgezogene Personen auf 1000 Einwohner ¹⁾
4 City	376
3 Sendlinger Straße	336
9 Wiesenviertel	312
1 Max-Joseph-Platz	305
6 Königsplatz	279
8 Marsfeld	257
33 Feldmoching	252
5 Universitätsviertel	237
2 Angerviertel	227

1) Jahresdurchschnitt 1959/61.

Die nach Stadtbezirken gegliederte Übersicht beantwortet auch die Frage, wie sich Gewinn und Verlust aus den innerstädtischen Umzügen gebietsweise verteilen. Im Ganzen der Stadt müssen sie sich ausgleichen, bei 26 Bezirken finden wir in der Tabelle ein Minuszeichen, und zwar in allen Bezirken der Stadtmitte und in den Altbaugebieten Haidhausen, Au und Westend. Aber auch aus 2 Schwabinger Stadtbezirken (22 und 26) sowie aus Bogenhausen zogen in den letzten 3 Jahren mehr Münchener weg als zu. Jedoch blieb in diesen 3 Fällen der Verlust an Einwohnern durch Umzüge prozentual bescheiden, insbesondere auch im 22.

Stbz., wo der Minussaldo absolut mit rd. 3300 Pers. weitaus am höchsten war. Die genannten Altstadtbezirke und das Bahnhofsviertel (Teile des 9., 8. und 6. Stbz.) jedoch haben in dem kurzen Zeitraum der letzten 3 Jahre $\frac{1}{10}$ bis zu $\frac{1}{7}$ ihrer Einwohnerzahl durch Umzüge verloren. Im Verhältnis zu der weiten Verbreitung der Umzugsdefizite sind die Plussalden auf wenige Stellen in unserem Stadtkreis konzentriert. Den größten Gewinn aus Umzügen hatte von 1959 bis 1961 der 27. Stbz., der sich auch hierdurch (nicht nur wegen der auswärtigen Zuzüge) an die Spitze der Münchener Stadtbezirke gesetzt hat. Nach Milbertshofen-Hart zogen rd. 5300 Pers. mehr zu als von dort weg. Um die 4000 lag der Einwohnergewinn aus Umzügen im 24. und im 17. Stbz., um die 3000 im 31. und 34. Stbz. Relativ am meisten zum Wachsen der Einwohnerzahl hatten Umzüge im 31. und im 24. Stbz. beigetragen, wobei im letzteren Fall nur an die Großsiedlung Fürstenried zu erinnern ist, die aus ganz München Angehörige bestimmter Bevölkerungsschichten angezogen hat.

In stadtgeographischer Hinsicht sehen wir uns einem Gewirr von schwächeren und stärkeren Umzugsströmen gegenüber, die jeden Bezirk mit den 40 anderen in Richtung und Gegenrichtung verbinden. Die Grundtabelle dieses Net-

zes hat fast 1700 Felder und kann deswegen hier nicht abgedruckt werden. Interessenten steht sie im städt. Statistischen Amt zur Einsicht zur Verfügung. Sie wäre einer genauen Analyse wert, lassen sich doch aus der Bevorzugung bestimmter Umzugsrichtungen und der Vernachlässigung anderer bemerkenswerte stadtsociologische Hinweise gewinnen. Wir müssen uns hier mit der seit langem üblichen Konzentrationstabelle, in der neben dem Stadtkern i. w. S. sechs Sektoren der Stadt nach den Himmelsrichtungen aufgeführt sind, begnügen.

Nach wie vor ist also die Münchener Innenstadt i. w. S. das Gebiet mit der größten Mobilität. Mit den Umzügen, die innerhalb oder zwischen den ihr zuzurechnenden Bezirken (1 bis 13) erfolgten, wechselten dort im Laufe der letzten 3 Jahre rd. 104 000 Personen die Wohnung (jahresdurchschnittliche Umzugshäufigkeit 202 auf 1000 Einw.). Die Wegzüge nach anderen Stadtteilen überwogen dabei so stark, daß die Einwohnerzahl, wäre sie nicht durch auswärtige Zuzüge wieder angereichert worden, beachtlich zusammengeschrumpft wäre. Dem Umzugsdefizit von 13 900 Personen ging jedoch ein Zuzugsüberschuß der Außenwanderung von 21 800 parallel. Es ist dies keine neue Feststellung, son-

Stadtteil ¹⁾	Umgezogene Personen 1959—1961					
	in den Stadtteil	aus dem Stadtteil	Gewinn (Verlust)	innerhalb d. Stadtteils Zahl	% v. Durchschn. aus Sp. 1 u. 2	überhaupt auf 1000 Einwohner i. Jahres. ²⁾
Stadtkern (1 bis 13)	33 525	47 375	-13 850	23 455	58,0	202
Norden (22, 26, 27, 33)	34 237	32 152	+ 2 085	29 455	88,7	171
Nordwesten (21, 23, 28, 37, 38, 40)	29 471	28 234	+ 1 237	19 494	67,6	156
Westen (20, 25, 35, 39, 41)	22 608	22 709	- 101	15 449	68,2	144
Südwesten (19, 24, 36, 34)	26 241	18 045	+ 8 196	13 031	58,8	165
Süden (17, 18)	20 136	15 570	+ 4 566	8 168	45,8	163
Osten (14 bis 16, 29 bis 32)	32 489	34 622	- 2 133	28 187	84,0	148
Stadt München	198 707	198 707	—	137 239	69,1	

¹⁾ Zusammenfassung der in Klammern aufgeführten Stadtbezirke nach Himmelsrichtungen. — ²⁾ Unter Zugrundelegung der Einwohnerzahlen nach der Volkszählung vom 6. 6. 1961. Im Gegensatz zur Summe für die Stadt sind bei den Stadtteilen Zuziehende und Wegziehende 2mal gerechnet.

dern die Wiederholung einer schon oft hier mitgeteilten Beobachtung: die Münchener sind gleichsam auf der Flucht aus der Stadtmitte, und die Auswärtigen werden gerade durch dieses Zentrum besonders angezogen. Schwer zu sagen, wo die Hauptursache für diese merkwürdige Erscheinung liegt. Ist es ein neu einsetzender Zug ins Grüne oder handelt es sich um ein Mietenproblem, das offenbar den häufig wirtschaftlich potenten „Zugereisten“ weniger Schwierigkeiten bereitet als der Stammbevölkerung? Jedenfalls kann man nicht einfach von einem Fortschreiten der sog. City-Bildung sprechen; denn die Einwohnerzahl der Innenbezirke, mögen auch da und dort laufend Wohnungen für Geschäfte und Büros zweckentfremdet werden, wächst ja noch, es wird lediglich das Münchenerische Element in der Bevölkerung des alten Stadtkerns mehr und mehr zurückgedrängt. Negativ war die Umzugsbilanz, allerdings bei weitem nicht in dem Maße wie in der Stadtmitte, auch im Münchener Osten. Dieser nach der Einwohnerzahl größte Sektor zeichnete sich wiederum durch eine besonders lebhaftere Bevölkerungsfluktuation innerhalb und zwischen den ihm zugehörigen Bezirken aus. Lt. Tabelle S. 218 machten im Münchener Osten die internen Umzüge 84% des Mittels zwischen Zu- und Wegzügen aus. Der Westen Münchens hat in dem dreijährigen Berichtszeitraum 1959 bis 1961 weder gewonnen noch verloren. Rund 22 600 Münchener

haben dort ihr neues Domizil gefunden und 22 700 ihre Wohnung gegen eine in einem anderen Stadtteil aufgegeben. Die großen Aufnahmegebiete für die in letzter Zeit innerhalb Münchens verzogenen Personen waren die südwestlichen und südlichen Bezirke, die zusammen einen fast so großen Umzugsgewinn (12 800) hatten, wie die Stadtmitte einen Umzugsverlust. Es taten sich in diesen großenteils bevorzugten Münchener Wohngegenden erstmals neue Möglichkeiten auf, nachdem die wohl letzten großen Baulandreserven (insbesondere in Fürstenried) der Besiedlung zugeführt wurden. Der anderen Großsiedlung am entgegengesetzten Stadtrand (Wohnanlage Am Hasenberg) ist es in erster Linie zu danken, daß auch der nördliche Sektor mit einem allerdings weit geringeren Umzugsgewinn (2100) in der Tabelle erscheint. Im übrigen charakterisierte sich der Norden wiederum durch die zweitstärkste Mobilitätsziffer (nächst dem Stadtkern). Bestimmend dafür waren aber nicht die Fernumzüge, sondern die sich innerhalb des Gebietes abspielenden Wohnungsweselsfälle. Sie machten lt. Tabelle rd. 89% der Umzüge aus, bei denen die Grenzen des nördlichen Sektors überschritten wurden. Eine große Rolle spielte dabei, daß zwischen den einzelnen Bezirken von Schwabing (22., 26., 27. Stbz.) ständig zahlreiche Untermieter die Adresse wechseln (u. a. Studenten, Volontäre, Praktikanten u. ä.). Dr. E.