

# Warum Münchner\*innen (un-)freiwillig umziehen

## Eine Analyse zu Umzugsgründen in München

Text, Tabellen und Grafiken: **Sabine Ruhnke, Christoph Scharf und Philipp Winter**

### Thematische Einführung

#### **Angespannter Wohnungsmarkt: Motive der Zu- und Abwanderung**

In der Landeshauptstadt München übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot deutlich. Vor allem durch Zuzüge nach München befindet sich die bayerische Landeshauptstadt in einer Wachstumsphase. Dieser Trend wird sich gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose trotz der temporären Auswirkungen der Corona-Pandemie mit negativen Wanderungssalden in den Jahren 2020 und 2021 sowie Registerkorrekturen in leicht abgeschwächter Form fortsetzen (vgl. Landeshauptstadt München 2023).

Für die Stadtentwicklungsplanung ist es wesentlich zu wissen, was die Menschen tatsächlich tun und welche Motive ihrem Handeln zu Grunde liegen. Einer der wichtigsten Faktoren der Münchner Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungen. Aus diesem Grund hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits in den Jahren 2002 und 2011 Analysen zur Motivation der nach München Zu- und von München Wegziehenden über die sogenannten „Wanderungsmotivuntersuchungen“ durchgeführt.

Die wichtigsten Zuzugsgründe waren die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungsplatz, die gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und die Lebensart in München. Die Gründe der Fortziehenden, die zu großen Teilen weiterhin in München arbeiten, unterschieden sich davon. So ließen sich folgende Hauptmotive bei den Fortziehenden finden: Zum einen die Absicht, den Haushalt zu vergrößern und zum anderen der Wunsch, mehr im Grünen mit weniger Lärm und besserer Luft zu leben. Annähernd genauso entscheidend waren jedoch finanzielle Aspekte für den Umzug in das Umland. Nicht wenige Befragte gaben an, dass sie München nicht gerne verließen und zunächst versucht hatten, innerhalb Münchens eine neue Wohnung zu finden (vgl. LHM 2012). Auch bei veränderten Lebensumständen in der Landeshauptstadt München wohnen zu bleiben, scheint demnach ein starker Wunsch der Haushalte zu sein. Dies zeigt sich auch in der Wanderungsstatistik: So sind rund ein Drittel aller registrierten Wanderungsbewegungen im langjährigen Mittel Umzüge, die innerhalb des Stadtgebietes der Landeshauptstadt München erfolgen. Dabei wurde bei durchschnittlich einem Viertel dieser Umzüge sogar eine Wohnung innerhalb desselben Stadtbezirkes bezogen.

Auch die Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021 bestätigen diese hohe Verbundenheit: So fühlen sich 88 Prozent der Befragten sehr stark oder eher stark mit der Landeshauptstadt München und 74 Prozent mit ihrem Stadtviertel verbunden. Gleichzeitig wird aber von den Befragten die generelle Wohnraumversorgung als eine der größten Herausforderungen in München bewertet. Die Aspekte „zu hohe Mieten/Kaufpreise“ und „zu wenig Wohnraum/Wohnangebote“ wurden mit 49 Prozent beziehungsweise 34 Prozent am häufigsten genannt. Dies spiegelt sich auch in den Daten der Wohnungsmarktbeobachtung wider: Durch die Verknappung des Angebots auf dem Wohnungsmarkt, liegen Mieten und Kaufpreise seit Jahren deutschlandweit

*Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot*

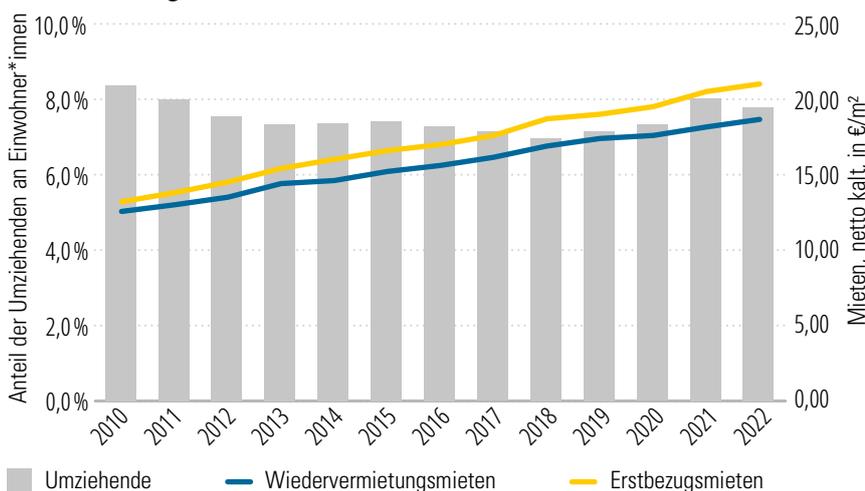
*Hohe Verbundenheit: Viele Haushalte suchen eine neue Wohnung in ihrem Viertel*

nicht nur auf sehr hohem Niveau, sondern steigen weiter. Der Preis einer neu gebauten Eigentumswohnung hat sich beispielsweise von durchschnittlich noch 4 050 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2010 auf 9 250 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2020 mehr als verdoppelt (vgl. LHM 2021). Die Miete für eine Bestandswohnung in München stieg im gleichen Betrachtungszeitraum von 12,55 auf 17,60 Euro pro Quadratmeter und im Erstbezug von 13,20 auf 19,50 Euro pro Quadratmeter. Aktuell, das heißt für das Berichtsjahr 2022, liegen die Mieten in München bei 18,65 und 21,00 Euro pro Quadratmeter im Bestand und im Neubau, siehe Grafik 1.

Das Volumen der Umzüge hat sich im selben Zeitraum nicht wesentlich verändert. Während die Mieten vergleichsweise konstant gestiegen sind, schwankte der Anteil der Einwohner\*innen, die innerhalb eines Jahres umgezogen sind zwischen rund sieben und acht Prozent. Den höchsten Wert im Betrachtungszeitraum weist das Jahr 2010 mit 8,4 Prozent auf. Der niedrigste Wert innerstädtischer Umzüge konnte für das Jahr 2018 mit 7,0 Prozent beobachtet werden. In jüngster Zeit liegt der Anteil wieder etwas höher, siehe Grafik 1. Es scheint, dass ein konstanter Anteil der Münchner Bevölkerung unabhängig der steigenden Mieten vorhandene Umzugspläne realisieren kann.

*Zwischen sieben und acht Prozent der Münchner\*innen ziehen jährlich im Stadtgebiet um*

Grafik 1: Umzüge und Mieten 2010 bis 2022 in München



Quelle: Statistisches Amt, IVD.

© Statistisches Amt München

### Verdrängungsprozesse: Umzug, Wegzug und Lock-in-Effekt

Der Fokus der Wanderungsmotivuntersuchungen 2002 und 2011 lag – bedingt durch die in der Fachwelt diskutierten Trends (zunächst „Suburbanisierung“ und später „Reurbanisierung“) – auf den Wanderungsbewegungen über die Stadtgrenze, das heißt sowohl Zuzüge von außerhalb nach München als auch Wegzüge aus der Stadt in das Umland oder darüber hinaus. Ergänzend soll daher nun in weiteren Schritten mehr über die Struktur der innerhalb der Landeshauptstadt München Umziehenden, ihren Bedürfnissen, Beweggründen und Lebensumständen erforscht werden. Denn insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Situation auf dem Münchner Wohnungsmarkt ist es von hohem Interesse, zu erfahren, was die Münchner\*innen bewegt ihre bisherige Wohnung aufzugeben und welche Rolle dabei Verdrängungsprozesse spielen.

*Spielen Verdrängungsprozesse eine Rolle?*

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat 2020 bis 2021 eine Fallstudie zu Verdrängungsprozessen auf dem Münchner Wohnungsmarkt erstellen lassen, um Verdrängung von Mieter\*innen als ein in der öffentlichen Wahrnehmung bedeutendes Thema in der Landeshauptstadt München näher zu untersuchen (vgl. Nuissl/Beran 2021). Da eine Quantifizierung von Verdrängungsprozessen in München mit dem Forschungsdesign der externen Studie zu Verdrängungs-

prozessen nicht möglich war, wurden parallel zwei neue Fragen zu Umzügen und Motiven der Münchner\*innen in die Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021 aufgenommen. Damit sollen über die Daten der Bevölkerungsbefragung mehr über das Ausmaß von unfreiwilligen Umzügen innerhalb Münchens in Erfahrung gebracht werden. Bei der Konzeption der vorliegenden Auswertung sind die Erkenntnisse aus der Studie eingeflossen.

*Nicht alle Haushalte können umziehen und manche verbleiben daher in unpassenden Wohnungen*

Aus den Fallstudien der Verdrängungsstudie (vgl. Nuissl/Beran 2021) wird deutlich, dass viele von Verdrängungsdruck betroffene Personen früher oder später umziehen. Dabei stellen die hohen Preise am Münchner Wohnungsmarkt ein Problem für sie dar. So beklagen sowohl Personen, die bereits die Entscheidung getroffen haben umzuziehen, als auch Personen, deren Umzugsüberlegungen sporadischer Natur sind, dass ihre Umzugsmöglichkeiten innerhalb Münchens aufgrund der hohen Angebotsmieten stark eingeschränkt seien. Zum einen sind Haushalte also von einer sogenannten „ausschließenden Verdrängung“ betroffen und zum anderen wirken „Lock-in-Effekte“. Ausschließende Verdrängung bedeutet, dass Haushalte vom Bezug freiwerdender Wohnungen ausgeschlossen werden, da sie die Mietkosten nicht aufbringen können. Lock-in-Effekt bezeichnet die Tatsache, dass ein Verbleib in der Wohnung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoller erscheint als ein Umzug. Zu den beiden Phänomenen kann auch die vorliegende Untersuchung keine Aufschlüsse liefern, da nur die Gründe eines bereits realisierten Umzuges bei den Münchner\*innen erfragt wurden. Die Verfasser\*innen der Studie zu Verdrängungsprozessen gehen jedoch davon aus, dass es eine relevante Zahl an von Verdrängung bedrohten Mieter\*innen und Haushalten mit einer problematischen Wohnsituation in München gibt (vgl. Nuissl/Beran 2021).

## Datengrundlage und Operationalisierung

### Die Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021

Grundlage der vorliegenden Analyse sind die Daten der Bevölkerungsbefragung zur Stadtentwicklung 2021 (BeSt 2021), die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Amt der Landeshauptstadt München durchgeführt wurde. Die Feldphase der Befragung 2021 startete Mitte Januar 2021 und endete Anfang März desselben Jahres.

*Neue Fragen zu Umzügen der Münchner\*innen aufgenommen*

Grundgesamtheit der Befragung waren alle Einwohner\*innen Münchens ab 18 Jahren, die mit ihrem Hauptwohnsitz in München gemeldet waren. Die Stichprobenziehung erfolgte durch das Statistische Amt nach einem Zufallsverfahren aus den Daten der Einwohnermeldestatistik. Die Befragung wurde schriftlich-postalisch durchgeführt. Ergänzend dazu hatten die befragten Personen die Möglichkeit, online teilzunehmen. Um mögliche Sprachbarrieren von Menschen zu reduzieren, wurde der Fragebogen neben Deutsch in insgesamt elf weiteren Sprachen angeboten. Der Fragebogen beinhaltete verschiedene Fragen zum Wohnen und neben weiteren Themen zwei neu aufgenommene Fragen zu Umzügen und deren Motiven. Konkret wurde erfragt, wann die Befragten zuletzt innerhalb Münchens umgezogen sind und sofern sie bereits über Umzugserfahrung verfügten, auch was die Gründe ihres letzten Umzugs waren.

Die Bruttostichprobe umfasste rund 21 000 Personen, von denen sich insgesamt 7 073 Personen an der Befragung beteiligten. Dies entspricht einer hohen Ausschöpfung von rund 34 Prozent. Bei den folgenden Analysen zum Umzugsgeschehen der Münchner\*innen ist bezüglich der für die Auswertungen zur Verfügung stehenden Fälle zu berücksichtigen, dass fehlende Angaben bei einzelnen Fragen dazu führen, dass die Zahl der tatsächlich betrachteten Befragten je nach Auswertung geringer ausfällt. Insbesondere daher, weil nicht alle Befragten über eigene Umzugserfahrung innerhalb Münchens verfügen.

### Aufbereitung des Datensatzes

Um mehr über die Motivation der Umzüge innerhalb Münchens zu erfahren, wurde die Auswahl der Datensätze auf die Personen begrenzt, die bereits innerhalb der Landeshauptstadt München umgezogen sind.

*Rund 5 000 befragte  
Münchner\*innen machten Angaben  
zu ihrem letzten Umzug*

Dazu wurden von den insgesamt 7 073 Datenzeilen aus der Bevölkerungsbefragung 2021 all jene Fälle entfernt, die entweder keinen Umzug innerhalb Münchens gemacht haben, bei denen keine Angabe zum Umzug vorlag oder bei denen die vorliegende Angabe nachträglich im Rahmen der Plausibilisierung als „kein Umzug“ oder „ohne Angabe“ kodiert wurde. Zudem wurde auf die Umzüge aus dem angebrochenen Befragungsjahr 2021 verzichtet, da Wanderungsbewegungen eine saisonale Komponente beinhalten (bspw. Semesterbeginn und -ende, Witterung bei Baufertigstellungen).

Da zunächst keine zeitliche Einschränkung bezüglich des abgefragten Umzugsjahrs getroffen wurde, reduzierte sich der Datensatz von den insgesamt 7 073 Fällen auf 4 982 Fälle mit einem Umzug in der Vergangenheit. Den Auswertungen, die sich lediglich auf die aktuelle Wohnungsmarktsituation beziehen, hier definiert als Zeitraum von 2011 bis Ende 2020, liegen insgesamt 2 527 Fälle zu Grunde.

### Kodierung der offenen Abfrage von Umzugsgründen

Die Befragten hatten die Möglichkeit, ihre Gründe für den letzten Umzug innerhalb Münchens über ein freies Textfeld selbstständig anzugeben. Die gemachten Angaben mussten im Nachgang für die Auswertung kodiert werden. Hierzu wurden die zahlreichen und individuellen Texte der Befragten zunächst gesichtet und ähnlichen Antworten bestimmte Oberbegriffe zugeordnet. Aus den gesammelten Oberbegriffen wurden anschließend Kategorien abgeleitet.

Sofern mehrere Gründe von den Befragten benannt wurden, wurde der erste Begriff verwendet. Dies unter der Annahme, dass der erste Grund voraussichtlich der ausschlaggebende Anlass für den Umzug war.

Da die Motive für Umzüge sehr vielfältig ausfielen, wurden die Kategorien auf sogenannte Grobkategorien verdichtet, mittels derer bereits ein guter Eindruck zur Motivlage gegeben werden kann. Da insbesondere die häufigsten Umzugsgründe unter die groben Kategorien „veränderte Lebensumstände“ und „Wunsch nach anderer Wohnung“ fielen, erschien es jedoch sinnvoll eine ergänzende Feinkategorisierung zu bilden. Mittels der Feinkategorien können einzelne Aspekte der Umzüge genauer analysiert werden. Im Ergebnis wurden insgesamt zwölf Grobkategorien und 34 untergeordnete Feinkategorien gebildet, siehe Tabelle 1 auf Seite 22.

Zu den entstandenen Grobkategorien zählen „(1) Abbruch, Sanierung, Umbau, Modernisierung, Baumangel, schlechter Zustand (Schimmel, etc.)“, „(2) Die Wohnung/das Gebäude wurde verkauft bzw. ein Verkauf wurde angekündigt“, „(3) Kündigung des Mietverhältnisses“, „(4) Entfernung zur Arbeit/Berufsbedingt“, „(5) Erwerb/Erbe Wohneigentum“, „(6) Lärm (Verkehr, Nachbarn\*innen, Gastronomie, etc.)“, „(7) Kosten“, „(8) Wunsch nach anderer Vermieter\*in“, „(9) Veränderte Lebensumstände/-wünsche (z. B. Wunsch mit der\*dem Partner\*in zusammenzuziehen, Trennung von der\*dem Partner\*in, Kind bekommen, Familienplanung)“, „(10) Wunsch nach anderer Wohnung (z. B. wegen Größe, Ausstattung, Balkon/Garten, Grundriss, Barrierefreiheit)“, „(11) Wunsch nach anderem Wohnumfeld“. Zusätzlich wurde die Kategorie „(12) Sonstige Gründe“ gebildet, um vereinzelte Gründe mit sehr seltenen Wiederholungen und unpräzisen Angaben einordnen zu können.

Darüber hinaus wurden fehlende Angaben oder Erläuterungen, die darauf schließen ließen, dass es sich nicht um einen Umzug innerhalb Münchens

Tabelle 1: **Umzugsgründe (feine Kategorie)**

| Umzugsgründe (feine Kategorien)  | vermieter-/<br>mieterinduziert | Anzahl | in % |
|--|--------------------------------|--------|------|
| 101 schlechter Zustand des Gebäudes/ der Wohnung (Abbruch, Baumangel, Schimmel etc.)                             | vermieterinduziert             | 56     | 1,1  |
| 102 Modernisierung, Umbau, Sanierung   | vermieterinduziert             | 35     | 0,7  |
| 200 die Wohnung/ das Gebäude wurde verkauft bzw. ein Verkauf wurde angekündigt                                   | vermieterinduziert             | 33     | 0,7  |
| 300 sonstiges Auslaufen des Mietverhältnisses  | nicht zuzuordnen               | 36     | 0,7  |
| 301 Eigenbedarfskündigung  | vermieterinduziert             | 162    | 3,3  |
| 302 Mietvertrag geendet (befristet, Untermiete, Studentenwohnheim, Dienstwohnung)                                | nicht zuzuordnen               | 121    | 2,4  |
| 400 Entfernung zur Arbeit/ berufsbedingt   | mieterinduziert                | 107    | 2,1  |
| 500 Erwerb/ Erbe Wohneigentum  | mieterinduziert                | 936    | 18,8 |
| 600 Lärm (Verkehr, Nachbarn, Gastronomie, etc.)  | mieterinduziert                | 34     | 0,7  |
| 700 sonstige Kostengründe  | mieterinduziert                | 20     | 0,4  |
| 701 Mieterhöhung   | vermieterinduziert             | 28     | 0,6  |
| 702 Finanzielle Einschränkungen auf Mieterseite (Arbeitsverlust, etc.)   | mieterinduziert                | 12     | 0,2  |
| 703 neue Wohnung ist kostengünstiger   | mieterinduziert                | 154    | 3,1  |
| 801 auf Grund eines schlechten Verhältnisses mit Vermieter*in  | nicht zuzuordnen               | 17     | 0,3  |
| 802 Wohnung einer „sozialen Vermieter*in“ bezogen (GWG/GEWOFAG, Genossenschaften, etc.)                          | mieterinduziert                | 31     | 0,6  |
| 900 sonstige veränderte Lebensumstände/-wünsche  | mieterinduziert                | 68     | 1,4  |
| 901 Auszug aus Elternhaus  | mieterinduziert                | 97     | 1,9  |
| 902 Zusammenzug mit Partner*in   | mieterinduziert                | 603    | 12,1 |
| 903 erweiterter Raumbedarf durch Kinder  | mieterinduziert                | 593    | 11,9 |
| 904 Scheidung / Trennung / Tod von Partner*in  | mieterinduziert                | 210    | 4,2  |
| 905 eigene Wohnung bezogen   | mieterinduziert                | 172    | 3,5  |
| 906 Auflösung/ Bildung Wohngemeinschaft (WG)   | mieterinduziert                | 38     | 0,8  |
| 1000 sonstiger Wunsch nach anderer Wohnung   | mieterinduziert                | 40     | 0,8  |
| 1001 neue Wohnung ist größer   | mieterinduziert                | 799    | 16,0 |
| 1002 neue Wohnung ist kleiner  | mieterinduziert                | 74     | 1,5  |
| 1003 neue Wohnung ist besser (u. a. heller, Schnitt/Grundriss, Balkon/Garten, hochwertige/modernere Ausstattung) | mieterinduziert                | 125    | 2,5  |
| 1004 neue Wohnung ist altersgerecht / barrierearm bzw. -frei   | mieterinduziert                | 34     | 0,7  |
| 1005 neue Wohnung hat ein Arbeitszimmer (Homeoffice)   | mieterinduziert                | 6      | 0,1  |
| 1100 sonstiger Wunsch nach anderem Wohnumfeld  | mieterinduziert                | 43     | 0,9  |
| 1101 neue Wohnung liegt zentraler (Nähe Innenstadt, zentrumsnah)   | mieterinduziert                | 57     | 1,1  |
| 1102 neue Wohnung liegt in einem familienfreundlichen Umfeld (Nähe zu sozialer Infrastruktur, etc.)              | mieterinduziert                | 15     | 0,3  |
| 1103 neue Wohnung liegt in der Nähe von Freunden / Familie   | mieterinduziert                | 9      | 0,2  |
| 1104 neue Wohnung liegt in einem ruhigeren Umfeld  | mieterinduziert                | 7      | 0,1  |
| 1200 sonstige Gründe   | nicht zuzuordnen               | 210    | 4,2  |

© Statistisches Amt München



handelte (vereinzelt wurden beispielsweise Motive für Zuzüge nach München aufgeführt) kodiert, um diese für die spätere Auswertung ausschließen zu können. Die Kodierung der offenen Frage war sehr arbeits- und zeitintensiv. Vor dem Hintergrund, dass noch wenig zu den Motiven hinter den Wohnungswechseln bekannt war, war es aus methodischer Sicht gegenüber der Vorgabe ausgewählter Umzugsgründe das bevorzugte Vorgehen.

### Unterscheidung zwischen vermietet- und mieterinduzierter Umzugsmotivation

Neben zu gewinnenden Erkenntnissen zu den diversen Umzugsmotivationen der Münchner\*innen im Allgemeinen, ist es mit Bezug zur Studie über Verdrängungsprozesse von hohem Interesse mehr darüber zu erfahren, in welchem Ausmaß Verdrängung aus Mietwohnungen in München stattfindet. Die Verfasser\*innen der oben genannten Studie haben auch im Rahmen einer weiteren Untersuchung von Berlin aufgezeigt, dass es sehr schwierig und aufwändig ist, dies zu quantifizieren. Grundsätzlich müssten dazu neben Personen mit erfolgten innerstädtischen Umzügen auch jene mit Wegzügen über die Stadtgrenzen ermittelt und befragt werden (vgl. Nuissl/Beran 2021).

Insofern beschränken sich die Möglichkeiten der vorliegenden Auswertung darauf, die Nennungen zu Umzugsmotiven aus der BeSt 2021 daraufhin zu untersuchen, wie viele dieser Umzüge innerhalb Münchens eher unfreiwillig erfolgten beziehungsweise nicht von den Mieter\*innen ausgelöst wurden. Dazu wurde eine weitere bivariate Variable gebildet, die die feinkategorisierten Umzugsgründe in die Ausprägungen „mieterinduziert“ und „vermieterinduziert“ unterscheidet.

Unter „mieterinduzierte“ Wohnungswechsel fallen alle Umzüge, bei denen die zugrunde liegenden Motive eher bei den Mieterhaushalten gesehen werden. Beispielsweise fallen darunter Wünsche nach einer anderen Wohnung, sei es bezüglich Größe, Kosten, Lage oder einem ruhigeren Umfeld oder weil sich der Haushalt aus den unterschiedlichsten Gründen (Geburt, Tod, Zusammenzug oder Trennung) verändert hat. Unter „vermieterinduzierte“ Gründe wurden Nennungen zusammengefasst, die darauf schließen lassen, dass der Umzug eher unfreiwillig beziehungsweise durch eine Handlung von der Vermieterseite initiiert wurde. Darunter sind beispielsweise Eigenbedarfskündigungen, Mieterhöhungen, Verkaufsankündigungen oder umfassende Sanierungen zu finden. Lediglich vier der insgesamt 34 vorhandenen Feinkategorien konnten nicht eindeutig zugeordnet werden. Dabei handelte es sich um die Gründe „sonstiges Auslaufen des Mietverhältnisses“, „Mietvertrag geendet (befristet, Untermiete, Studentenwohnheim, Dienstwohnung)“, „auf Grund eines schlechten Verhältnisses mit Vermieter\*in“ und „sonstige Gründe“. Die hiervon betroffenen insgesamt 266 Datensätze wurden daher im weiteren Verlauf der diesbezüglichen Auswertungen ausgeschlossen. Die getroffene Zuordnung aller Umzugsgründe (feine Kategorie) kann der Tabelle 1 entnommen werden.

*Lag der Auslöser für den Umzug bei den Mieter\*innen oder bei den Vermieter\*innen?*

## Ergebnisse

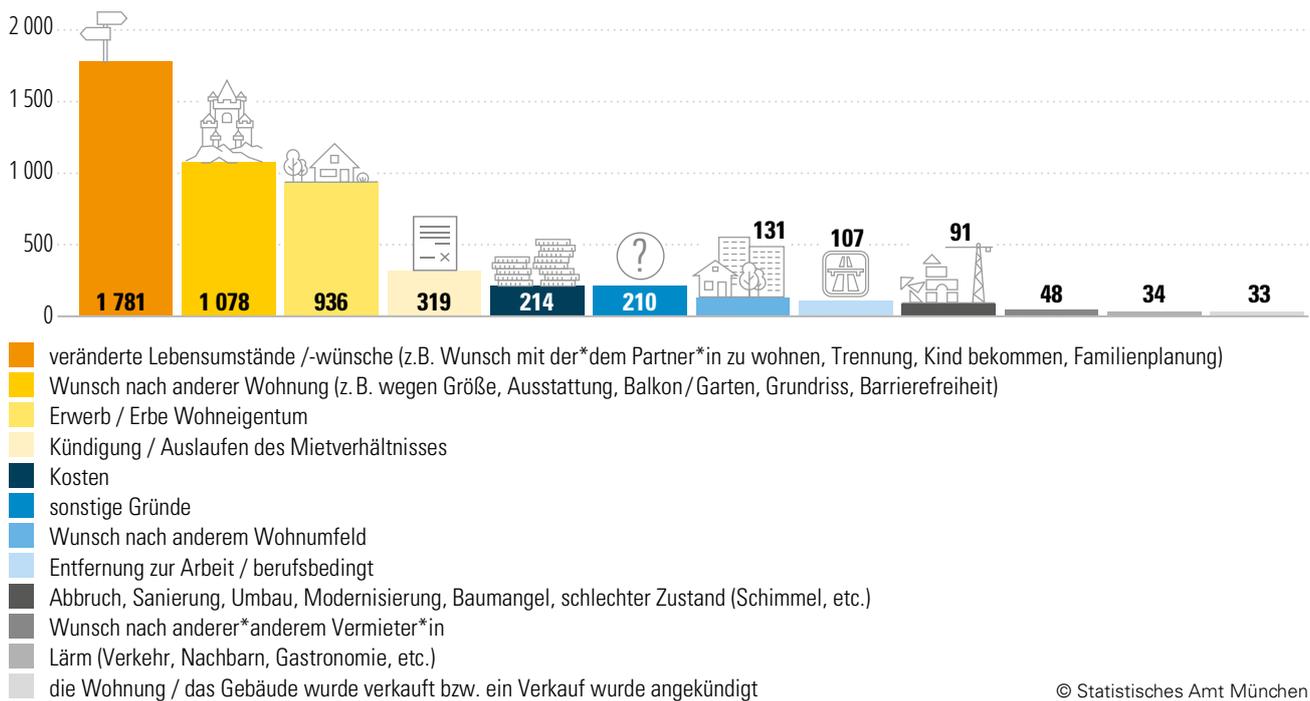
### Umzugsgründe der Münchner\*innen

In Grafik 2, Seite 24, sind die Umzugsgründe der Münchner\*innen nach groben Kategorien aufgeführt, welche an der Bevölkerungsbefragung teilgenommen und Angaben zu ihrem letzten Umzug gemacht haben.

*Veränderte Lebensumstände/-wünsche der häufigste Grund für einen Umzug*

In 35,7 Prozent der Fälle wurden veränderte Lebensumstände/-wünsche genannt. Dies umfasst zum Beispiel den Wunsch, mit der\*dem Partner\*in zu wohnen, eine Trennung, ein geborenes Kind beziehungsweise eine Familienplanung. Am zweithäufigsten bzw. in 21,6 Prozent der Fälle hatten die Umziehenden den Wunsch nach einer anderen Wohnung (zum Beispiel wegen Größe, Ausstattung, Balkon/Garten, Grundriss, Barrierefreiheit). Der Erwerb beziehungsweise das Erbe von Wohneigentum war für 18,8 Prozent der Befragten der Grund für ihren letzten Umzug, die Kündigung beziehungsweise das Auslaufen des Mietverhältnisses für 6,4 Prozent. Zu 4,3 Prozent verleiteten die Kosten der Wohnung die befragten Münchner\*innen zu einem Wohnungswechsel.

Grafik 2: Umzugsgründe der Münchner\*innen (grobe Kategorie)



*Kosten der Wohnung spielten in den letzten Jahren eine immer größere Rolle für einen Umzug*

**Veränderung im Zeitverlauf**

Doch unterscheiden sich die Umzugsgründe im Zeitverlauf? Dies soll im Folgenden untersucht werden. In Grafik 3 sind die Ursachen für einen Wohnungswechsel gruppiert nach Umzugsjahr abgebildet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Fallzahl abnimmt, je weiter das Jahr des Umzugsereignisses in der Vergangenheit liegt. Es erscheint naheliegend, dass sich mehr Personen zu ihren Umzügen äußern, wenn diese noch vergleichsweise präsent in der Erinnerung der Befragten sind.

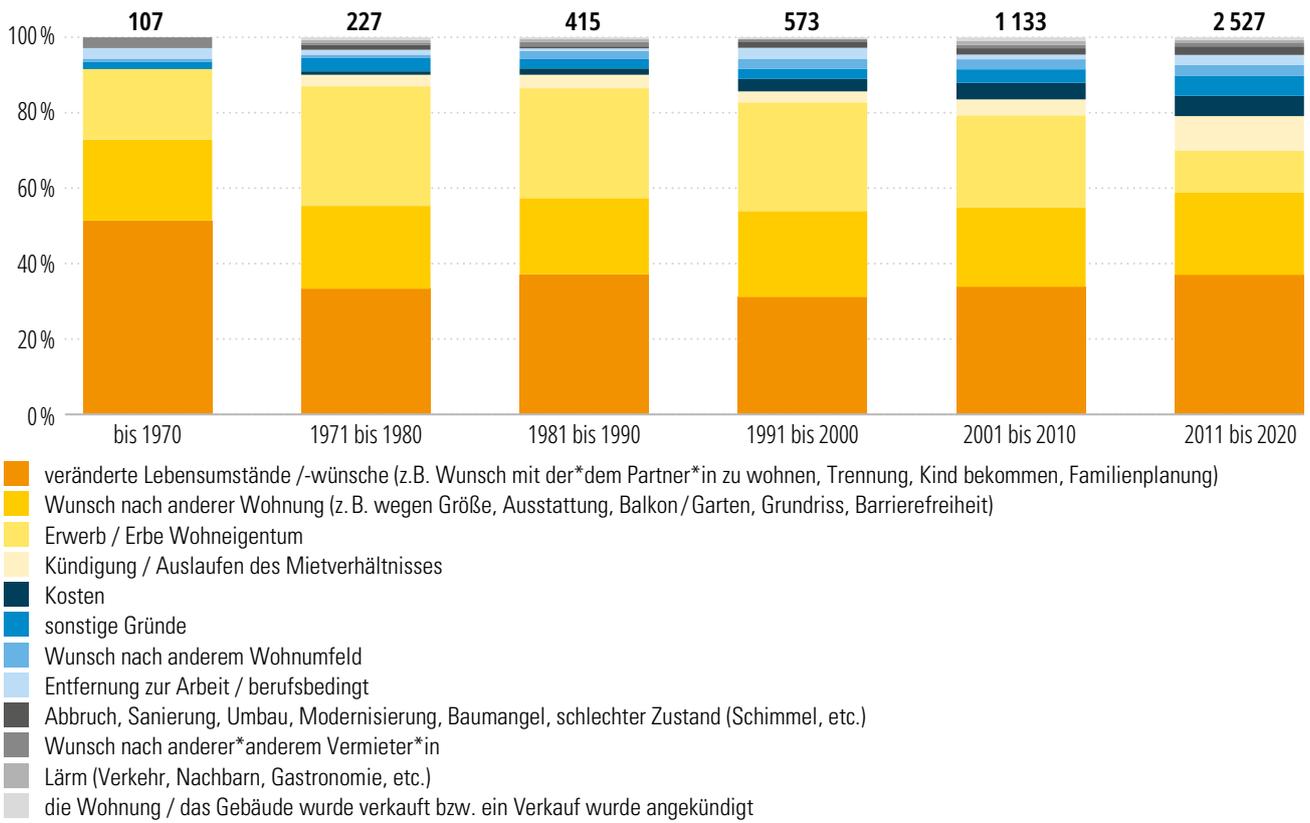
Am häufigsten wurden in den einzelnen Zeitabschnitten veränderte Lebensumstände als Gründe für einen Umzug genannt. Vor allem im frühesten Zeitabschnitt (bis 1970) war dies ein häufiger Anlass für einen Wohnungswechsel. Der Erwerb beziehungsweise das Erbe von Wohneigentum wurde in den Umzugszeiträumen zwischen 1970 und 2010 jeweils am zweithäufigsten genannt, im aktuellen Zeitabschnitt war der Wunsch nach einer anderen Wohnung dominierender. Auffällig im Vergleich zu den vorherigen Zeiträumen ist im Zeitraum der Jahre 2011 bis 2020 zudem der relativ hohe Anteil (9,2 Prozent) an Kündigungen beziehungsweise das Auslaufen von Mietverhältnissen. Es fällt zudem auf, dass die Kosten im Zeitverlauf einen immer häufigeren Grund für einen Wohnungswechsel darstellen. War dieser Anlass in früheren Umzugsjahren nicht präsent beziehungsweise kaum vorhanden (bis zum Jahr 1980), so lag dessen Anteil an allen genannten Umzügen im aktuellen Zeitraum bei 5,4 Prozent. Dies war der höchste Anteilswert in den betrachteten Zeitspannen.

**Aktuelle Wohnungsmarktsituation**

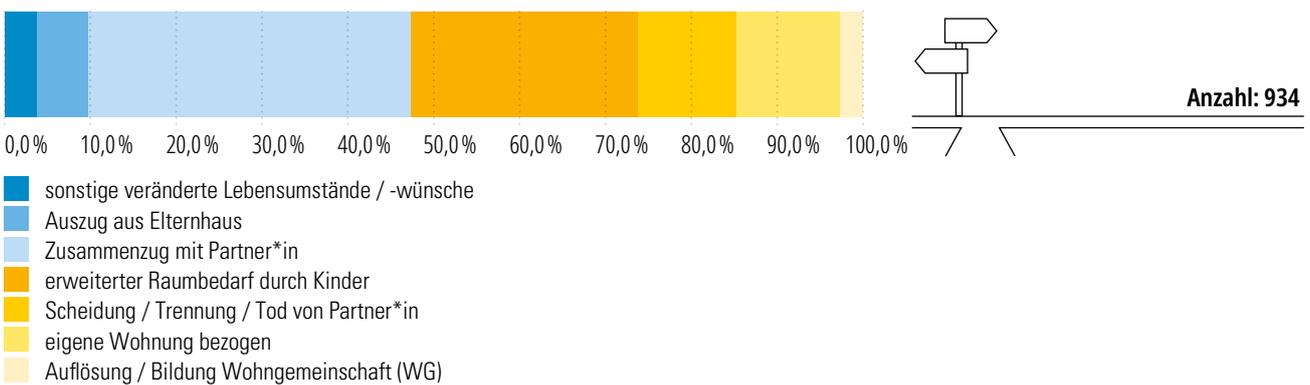
Wie im vorherigen Abschnitt beschrieben, weist der aktuellste Umzugszeitraum (2011–2020) einige Besonderheiten auf. Im folgenden Abschnitt sollen daher die dominierenden Umzugskategorien „veränderte Lebensumstände/-wünsche“, „Wunsch nach anderer Wohnung“, „Kündigung des Mietverhältnisses“ und „Kosten“ durch eine feinere Betrachtung untersucht werden. Dabei wird – sofern sich Auffälligkeiten zeigen – auf das Jahr 2020, welches von der beginnenden Corona Pandemie dominiert war, gesondert eingegangen.

In Grafik 4 ist der Umzugsgrund „Veränderte Lebensumstände/-wünsche“ für die Jahre 2011 bis 2020, welcher insgesamt 934-mal genannt wurde, mittels der feinen Kategorien detaillierter aufgeschlüsselt. Vor allem der Zusammenzug mit der\*dem Partner\*in sowie der erweiterte Raumbedarf durch Kinder wurden von den Teilnehmenden hier überwiegend aufgeführt. Der Bezug einer eigenen Wohnung sowie eine Scheidung / Trennung / der Tod von der\*dem Partner\*in wurden zu 12,1 beziehungsweise 11,5 Prozent in der übergeordneten Kategorie „Veränderte Lebensumstände/-wünsche“ genannt.

**Grafik 3: Umzugsgründe (grobe Kategorie) der Münchner\*innen nach Umzugsjahr (gruppiert)**



**Grafik 4: Veränderte Lebensumstände/-wünsche als Umzugsgrund in den Jahren 2011 bis 2020 (feine Kategorie)**



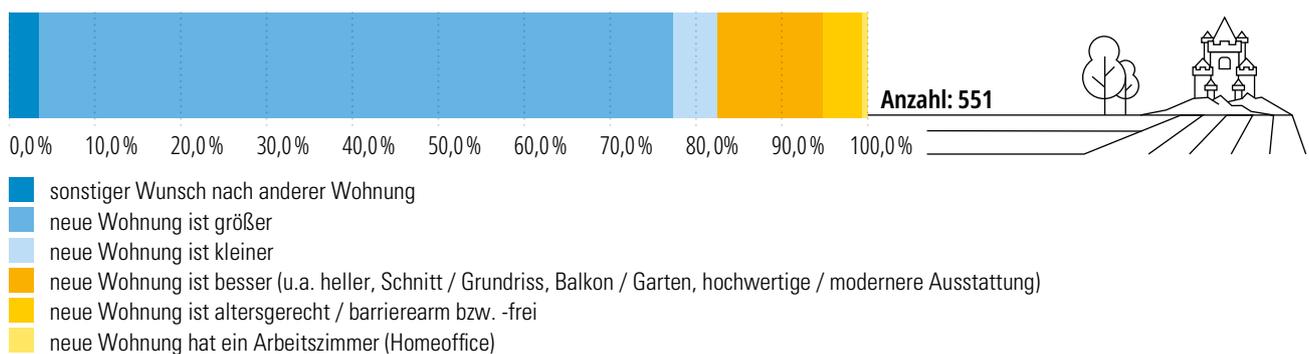
Insgesamt gaben 551 Befragte an, dass der Wunsch nach einer anderen Wohnung ihr Motiv für den Umzug war. Unter diesen Nennungen wurde für den Umzugszeitraum der Jahre 2011 bis 2020 am häufigsten (73,7 Prozent an der Grobkatgorie) angegeben, dass die neue Wohnung größer ist, siehe Grafik 5. Aber auch kleinere Wohnungen waren des Öfteren der ausschlaggebende Punkt für den Bezug eines neuen Domizils. Die Ausstattung wie ein Balkon / Garten oder eine hochwertige / moderne Ausstattung der neuen Wohnung war zu 12,2 Prozent der Grund für den Wunsch nach einer anderen Wohnung.

Für das Jahr 2020 wurde im Vergleich zum Zeitraum 2011 bis 2020 besonders häufig genannt, dass in der neuen Wohnung ein Arbeitszimmer vorhanden ist. Dies lässt sich vermutlich damit erklären, dass mit der Pandemie viele Unternehmen Homeoffice ermöglicht haben und Unterricht und Vorlesungen der Schulen und Universitäten digital abgehalten wurden. Damit sind neue Funktionen in die Wohnung eingezogen und haben die Bewohner\*innen teils vor neue räumliche Herausforderungen gestellt.

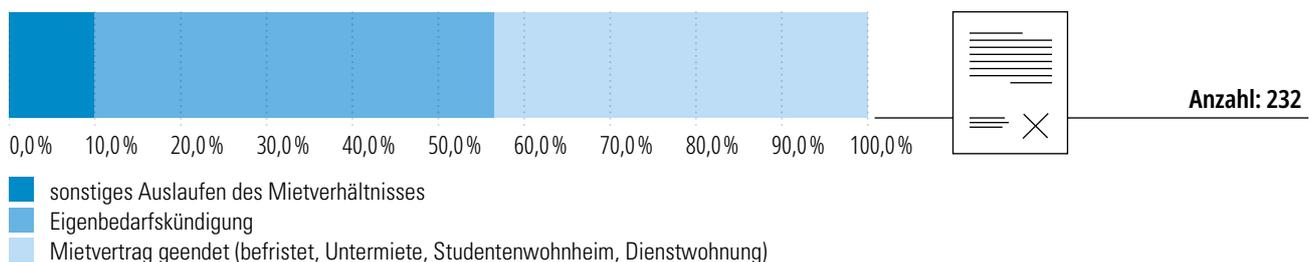
Die Kündigung ihres Mietverhältnisses wurde von 232 Befragten benannt. Wie in Grafik 6 zu erkennen, wurde das Mietverhältnis zumeist aufgrund Eigenbedarfs (46,6 Prozent an allen Kündigungsfällen) aufgelöst. Dieser Wert war im Jahr 2020 mit 51,4 Prozent besonders hoch. Am zweithäufigsten wurde das Mietverhältnis gekündigt, da der Mietvertrag geendet hat (zum Beispiel aufgrund einer Befristung oder Untermiete).

Wie in Grafik 3 zu sehen, spielten die Kosten mit 136 Nennungen im aktuellen Zeitraum für die Münchner\*innen im Vergleich zu den Vorjahreszeiträumen eine immer größere Rolle. Dabei wurde zumeist genannt, dass die neue Wohnung kostengünstiger ist. Eine Mieterhöhung war in 12,5 Prozent der Umzüge aufgrund von Kosten der Grund für einen Wohnungswechsel, finanzielle Einschränkungen auf der Mieterseite (wie zum Beispiel Arbeitsverlust) zu 5,1 Prozent, siehe Grafik 7.

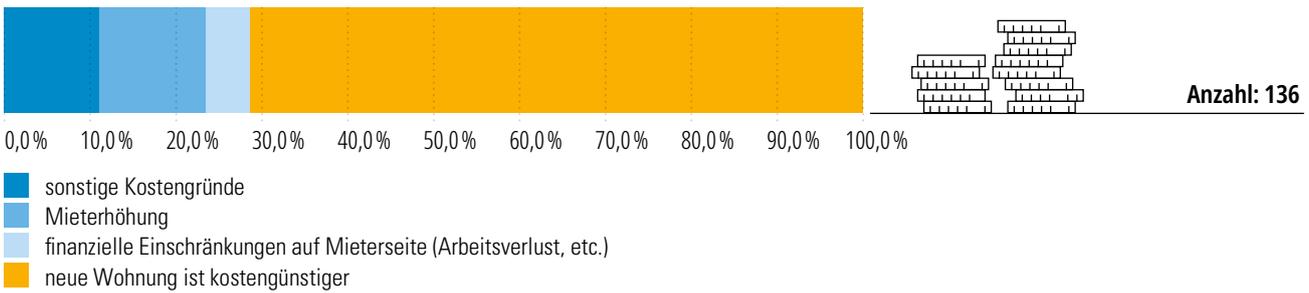
Grafik 5: Wunsch nach anderer Wohnung als Umzugsgrund in den Jahren 2011 bis 2020 (feine Kategorie)



Grafik 6: Kündigung des Mietverhältnisses als Umzugsgrund in den Jahren 2011 bis 2020 (feine Kategorie)



**Grafik 7: Kosten als Umzugsgrund in den Jahren 2011 bis 2020 (feine Kategorie)**



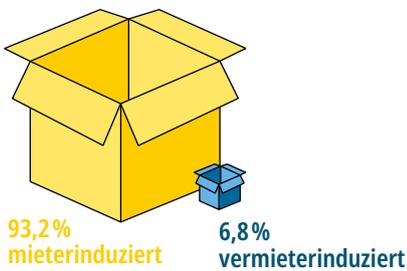
© Statistisches Amt München

**Umguzsmotivation – eher freiwillig oder eher unfreiwillig?**

Wie auf Seite 23 erläutert, wurde die Variable „Umguzsmotivation“ mit den Kategorien „vermieter-/mieterinduziert“ gebildet, um ein Gefühl dafür zu bekommen, wie viele Umgüze Folge einer möglichen Verdrängung sein könnten. Nicht zuzuordnende Fälle wurden dabei aus dem Datensatz entfernt, wodurch sich eine neue Grundgesamtheit von 4 598 Umgüzen ergibt.

Wie in Grafik 8 zu sehen, waren 93,2 Prozent der Umgüze von den Mieter\*innen induziert, was dafür spricht, dass Verdrängungsprozesse im Umgüzeverhalten der Münchner\*innen eine geringere Rolle spielen. Gleichzeitig gaben 314 der befragten Personen einen vermieteninduzierten Grund für ihren letzten Umgüze an. Damit könnte Verdrängung in 6,8 Prozent der Fälle auch ein bestimmender Faktor für den Wohnungswechsel sein. Besonders häufig wurden darunter Eigenbedarfskündigungen genannt, siehe Grafik 9.

**Grafik 8: Umgüzmotivation der Münchner\*innen (vermieter-/mieterinduziert)**

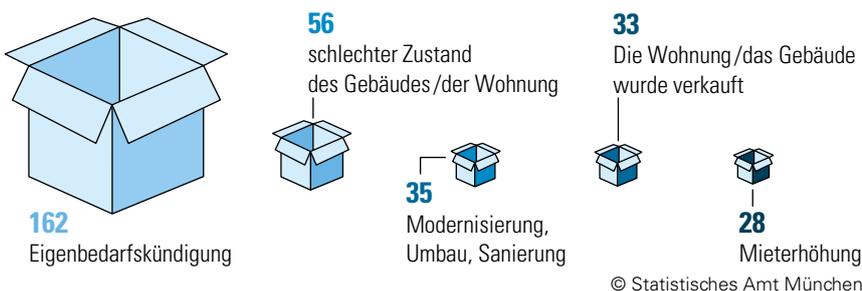


© Statistisches Amt München

Betrachtet man die Variable zur Abschätzung der Verdrängung nach Umgüzejahr, fällt auf, dass der Anteil der Kategorie „vermieterinduziert“ im Zeitverlauf konstant zunimmt, siehe Grafik 10, Seite 28. Betrag der Anteil der mieterinduzierten Umgüze bis zum Jahr 1970 noch 100 Prozent, waren dies im aktuellen Zeitraum 91,2 Prozent.

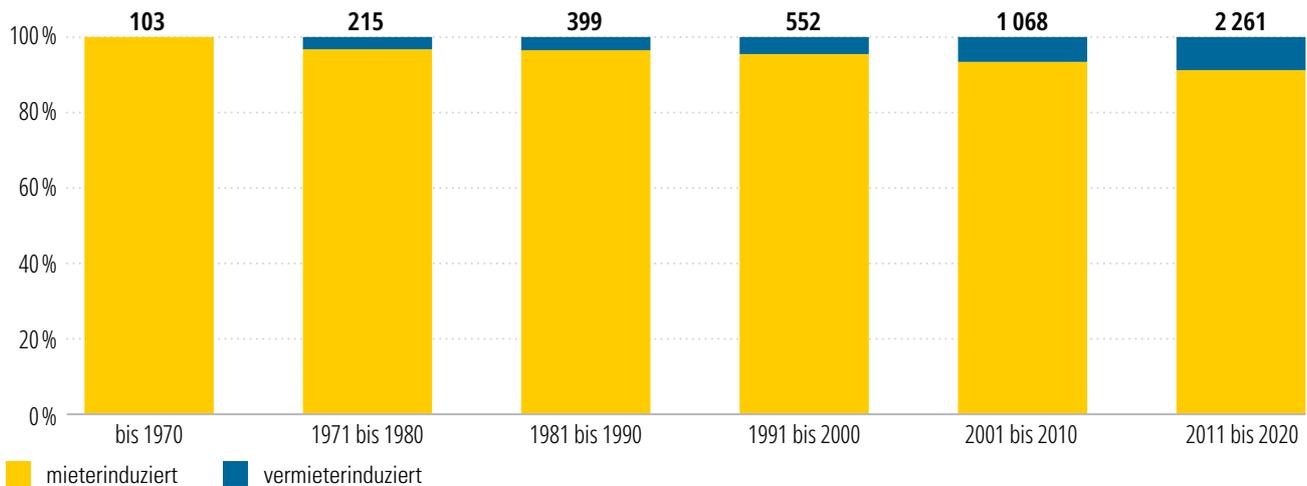
*Vermieteninduzierte Umgüze steigen im Umgüzezeitraum*

**Grafik 9: Vermieteninduzierte Umgüzmotive (feine Kategorie)**



© Statistisches Amt München

Grafik 10: Umzugsmotivation der Münchner\*innen nach Umzugsjahr (gruppiert)



© Statistisches Amt München

#### 4. Fazit, Diskussion und Handlungsempfehlungen

Rund sieben bis acht Prozent der Münchner\*innen beziehen trotz hoher Angebotsmieten jährlich eine andere Wohnung innerhalb der Stadt. Umzüge gehören daher auch auf einem angespannten Wohnungsmarkt dazu. Es gibt verschiedenste Gründe, warum Menschen in München umziehen. In diesem Artikel wurden daher die unterschiedlichen Umzugsgründe untersucht, um herauszufinden, was die Münchner\*innen bewegt, ihre bisherige Wohnung aufzugeben. Die Autor\*innen haben herausgearbeitet, welche Gründe dabei am häufigsten vorkommen, ob sich die Motive heute von damals unterscheiden und ob Anzeichen für Verdrängungsprozesse vorliegen.

Die Ergebnisse der vorhergehenden Auswertungen müssen vor dem Hintergrund gewisser Einschränkungen interpretiert werden. So sind nur die Motive bereits realisierter Umzüge innerhalb Münchens dargestellt. Dies bedeutet, dass die Motivlagen von Haushalten, die keine neue Wohnung in München finden und aus München wegziehen oder in unpassenden Wohnungen verharren, nicht enthalten sind. Insbesondere mit Blick auf mögliche Verdrängungsprozesse beziehungsweise Problemsituationen ist das gezeichnete Bild also nicht vollständig. Hierzu wäre eine gesonderte Befragung erforderlich, um bislang fehlende Informationen, insbesondere im Vergleich der Haushaltssituation vor und nach dem Umzug, zu erhalten. Beispielsweise wäre es interessant, somit herausfinden zu können, ob umziehende Personen bestimmter Quell- und Zielgebiete der Landeshauptstadt sich hinsichtlich ihrer sozio-demographischen Merkmale unterscheiden und wie viele Haushalte einen unerfüllten Umzugswunsch haben.

##### Situation der Umziehenden

Für die meisten Teilnehmer\*innen spielten in der Bevölkerungsbefragung veränderte Lebensumstände wie der Zusammenzug mit der\*dem Partner\*in beziehungsweise der erweiterte Raumbedarf durch Kinder die wichtigste Rolle zum Bezug einer neuen Wohnung. Dies sowie der Wunsch nach einer anderen Wohnung aufgrund der Größe und Ausstattung sowie der Erwerb oder das Erbe von Wohneigentum verdeutlichen, dass der Großteil der Umzüge freiwillig erfolgt. Der Anteil des letztgenannten Umzugsgrunds ging jedoch in den letzten Jahren immer weiter zurück, während vermierter- sowie kosteninduzierte Umzüge in den letzten Jahren zugenommen haben.

Die in diesem Aufsatz gezeigten Analysen sollen die Probleme von Teilen der Mieter\*innen, sich insbesondere bei veränderten Lebensumständen mit

angemessenem und bezahlbarem Wohnraum in München zu versorgen, verdeutlichen. Denn unter den eingangs erwähnten sieben bis acht Prozent der Bevölkerung, die jährlich innerhalb Münchens in eine andere Wohnung ziehen, dürfte der Großteil auf der Suche nach einer größeren Wohnung gewesen sein. Große Wohnungen sind auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt aber vergleichsweise selten zu finden beziehungsweise werden zu hohen Mieten angeboten.

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen treibt die Preise nach oben und kann zu Verdrängung, problematischen Wohnsituationen und „Lock-in-Effekten“ führen. Nicht jeder Haushalt wird in der finanziellen Lage sein, Umzugswünsche auf dem angespannten Münchner Wohnungsmarkt realisieren zu können. Erschwerend kommt hinzu, dass die Spanne zwischen Bestands- und Angebotsmieten groß ist und daher eine hohe Wahrscheinlichkeit gegeben ist, dass die neue Wohnung relativ oder sogar absolut teurer ist und damit die Wohnkostenbelastung in vielen Fällen höher als vor dem Umzug ausfallen dürfte. Es zeigt sich immer wieder, dass die Hauptursache für eine erschwerte Wohnungssuche, unabhängig davon, ob es sich um eine mieter- oder vermietetinduzierte Umzugsmotivation handelt, in der angespannten Situation des Münchner Wohnungsmarktes liegt.

### Handlungsempfehlungen

Um die sehr angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entschärfen, wurde bereits im Jahr 1989 seitens der Landeshauptstadt München das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München (WiM)“ eingeführt. Es umfasst in vier Handlungsfeldern Maßnahmen und Programme im Neubau und Bestand, welche dauerhaftes und bezahlbares Wohnen in München fördern, und entwickelt sie stetig weiter. Die neueste Fortschreibung „Wohnen in München VII“ beinhaltet für die Jahre 2023 bis 2028 ein Finanzvolumen von über zwei Milliarden Euro an städtischen Mitteln. Im Folgenden werden einige wohnungspolitische Themen, die zur Verhinderung von Verdrängung wichtig sind, kurz angerissen.

Dass nur ein geringer Teil der Umzüge innerhalb Münchens vermietetinduziert ist, könnte ein Hinweis sein, dass die Summe der wohnungspolitischen Instrumente bereits wirkt und Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozesse dadurch abgemildert werden. Ein wichtiges Instrument zur Verhinderung der Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten ist im Bestand der Erlass von Erhaltungssatzungen nach Paragraph 172 Absatz 1 Nummer 1 Satz 2 Baugesetzbuch, sogenannte „Milieuschutzsatzungen.“ Weitere Instrumente sind die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts, die Stadtsanierung nach besonderem Städtebaurecht und das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Im Bereich des Wohnungsneubaus sind als wichtige Instrumente die Sozialgerechte Bodennutzung sowie der sektorale Bebauungsplan hervorzuheben.

Veränderte Lebensumstände erfordern gemäß obigen Analysen vor allem größere Wohnungen. Die Schaffung dieses Wohnungstyps kann dazu beitragen, die Lage für Familien am Wohnungsmarkt zu verbessern. Doch nicht nur diese würden von der Schaffung neuer Wohnungen profitieren. Um die Münchner Mischung zu erhalten, sollte daher im Neubau weiterhin ein ausgewogener Mix an Wohnungsgrößen für unterschiedliche Einkommens- und Zielgruppen realisiert werden und auf Fördermodelle mit Fokus auf die Zielgruppe Familien, wie beispielsweise das München Modell, gesetzt werden.

Auch der Erwerb von Wohneigentum, welcher laut vorliegendem Aufsatz als Umzugsgrund im Zeitverlauf immer weiter zurückging, könnte durch spezifische Förderprogramme oder alternative Finanzierungsmodelle für einen, wenn auch eher kleineren Teil der Münchner\*innen erneut angeregt werden. Diese einkommensstarke Gruppe könnte somit durch den Bezug einer eigenen Wohnung wiederum den angespannten Mietmarkt etwas entlasten.

*Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“ zur Förderung von dauerhaftem und bezahlbarem Wohnen*

*Erhaltungssatzungen zur Abmilderung von Verdrängungsprozessen*

*Schaffung von größeren Wohnungen für Familien im geförderten Wohnungsbau*

*Unterstützung von Familien*

Ebenfalls könnten (Familien-)Haushalte temporär bei der Miete von Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt in Phasen mit hoher Wohnkostenbelastung (beispielsweise durch reduzierte Arbeitszeit) finanziell unterstützt werden. Aber auch indirekte Maßnahmen wie die Kita- und Schulbauoffensive der Landeshauptstadt München, welche die Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Familie und Berufstätigkeit verbessert und somit indirekt zur Verbesserung der Einkommenssituation beiträgt, kann die Kinderplanung sowie einen Wohnungswechsel erleichtern und dadurch Lock-In-Effekte reduzieren.

*Wohnungstauschbörse*

Durch eine digitale Wohnungsbörse wurde vom Sozialreferat der Landeshauptstadt München zudem eine Möglichkeit implementiert, vorhandenen Wohnraum sinnvoll und effizient zu nutzen. Denn nicht selten kommt es vor, dass Haushalte nach Auszug der Kinder in „zu“ großen Wohnungen verbleiben. Der Mengeneffekt solcher Tauschbörsen bleibt aber überschaubar, solange die neuen Wohnungen oft mietmässig pro Quadratmeter deutlich teurer sind als die bisherigen Bestandswohnungen.

*Verbesserte Rechtslage zum Schutz vor Eigenbedarfskündigungen*

Um die Folgen von Eigenbedarfskündigungen besser abzumildern, sollte die Rechtslage zu Eigenbedarfskündigungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt weiter zugunsten der Mieter\*innen verbessert werden. Es bleibt abzuwarten, ob die vorübergehende Neuregelung seit dem 01.06.2023, durch welche auf angespannten Wohnungsmärkten in Bayern stadtweit (bei Gebäuden mit mindestens elf Wohnungen) eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum ohne vorherige Genehmigung nicht mehr möglich ist, auch diesbezüglich Wirkung zeigt und gegebenenfalls in eine dauerhafte Regelung überführt wird.

*Modernisierungsumlage stärker begrenzen und Förderungen verstetigen*

Rund um das Thema Mieterhöhungen wurden in den letzten Jahren bereits einige Erfolge erzielt. Insbesondere Orientierungen an der Mietspiegelmierte bei Wiedervermietungen und Einführung von Kappungsgrenzen, auch im Bereich der Umlagemöglichkeiten nach Modernisierung, haben zu mehr Sicherheit bei den Mieter\*innen geführt. Wichtig erscheint, dass die geltenden Rechte von betroffenen Mieter\*innen auch eingefordert werden. Gleichzeitig sollte über verstetigte Förderanreize weiter versucht werden, die Kosten auf der Seite der Eigentümer\*innen abzufedern und damit gleichzeitig die Umlagehöhe zu reduzieren. Umzüge aus Kostengründen könnten ggf. auch durch eine zielgenaue Vergabe von Wohngeld verhindert werden. Eine Übersicht über die diskutierten Maßnahmen enthält Tabelle 2.

**Tabelle 2: Maßnahmen und Handlungsempfehlungen**

| Problemlage<br>vermieter-/kosteninduziert  | Maßnahme   | Zuständigkeit        |
|--|--|----------------------|
| Eigenbedarfskündigung                      | Rechtslage zu Eigenbedarfskündigungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zugunsten der Mieter*innen verbessern           | Bund                 |
| zu hohe Miete                              | Wohngeld, weitere Formen der Subjektförderung, Einkommensorientierte Förderung   | Bund, Freistaat      |
| bezahlbarer Wohnraum geht verloren         | Erhalt bezahlbaren Wohnraums durch Erhaltungssatzungen, Zweckentfremdungsverordnung, Vorkaufsrecht, Neubau geförderter Wohnungen | Bund, Freistaat, LHM |
| Mieterhöhungen                             | diverse Mieterschutzregelungen z.B. im BGB   | Bund, Freistaat      |
| Problemlage<br>mieter-/ nachfrageinduziert | Maßnahme   | Zuständigkeit        |
| große Wohnungen                            | Neubau Familienwohnungen, Fördermodelle wie München Modell   | Bund, Freistaat, LHM |
| Eigentumsbildung                           | Förderprogramme, alternative Finanzierungsmodelle  | Bund, Freistaat, LHM |
| Remanenzeffekte                            | ggf. Wohnungstauschbörsen  | LHM                  |
| Ohnmachtsgefühle                           | Selbstwirksamkeit stärken durch (Rechts-)Beratung  | LHM                  |

## Literaturverzeichnis

Dr. Fabian Beran, Prof. Dr. Henning Nuisl (2021): Verdrängungsprozesse in der Landeshauptstadt München. Möglichkeiten der kommunalen Einflussnahme auf einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt. Abschlussbericht.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (2021): Der Immobilienmarkt in München. Jahresbericht für 2020.

Immobilienverband IVD (2022/2023): IVD-Wohn-Preisspiegel.

Landeshauptstadt München (2012): Hin und weg von München. Wanderungsmotivuntersuchung.

Landeshauptstadt München (2021): Verdrängungsprozesse in der Landeshauptstadt München. Möglichkeiten der kommunalen Einflussnahme auf einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt. Abschlussbericht.

Landeshauptstadt München (2023): Demographiebericht München – Teil 1. Analyse und Bevölkerungsprognose 2023 bis 2040 für die Landeshauptstadt.

## Autoren

Sabine Ruhnke, Christoph Scharf und Philipp Winter sind bei der Landeshauptstadt München im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAI-22, Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Stadtökonomie beschäftigt.