

Autor: Peter Geißer
 Grafiken: Peter Geißer

Die Bevölkerungsstruktur in ausgewählten Münchner Neubaugebieten

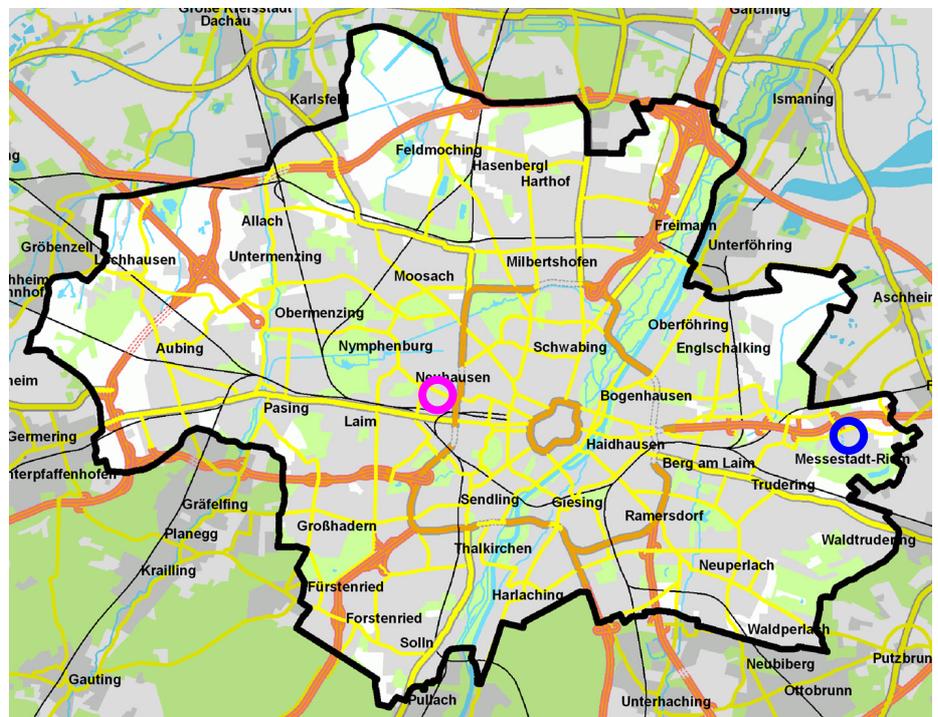
Wie sieht es in ausgewählten Münchner Neubaugebieten hinsichtlich der Bewohnerstruktur aus?

Welche Strukturen lassen sich in Neubaugebieten einige Jahre nach der baulichen Fertigstellung in der Bewohnerschaft feststellen? Wie ist die Altersstruktur? Wohnen dort eher Familien mit Kindern oder Single-Haushalte? Woher kommen die Erstbezieher? Sind schon wieder welche weggezogen?
 Diesen Fragen soll im Folgenden anhand von zwei ausgewählten Neubaugebieten in München nachgegangen werden.

Auswertung des Einwohnermelderegisters zum 31.12.2012

Die statistischen Auswertungen hierzu basieren auf den Daten aus dem Einwohnermelderegister und beziehen sich auf den Berichtsstand vom 31.12.2012.

Karte 1: Die beiden Auswahlgebiete



- Neubaugebiet Hirschgarten Birketweg
- Neubaugebiet Messestadt Ost (2. Bauabschnitt)

Kartengrundlage: Kommunalreferat-Vermessungsamt München

© Statistisches Amt München

Das Neubaugebiet „Messestadt Ost“ liegt am östlichen Stadtrand von München auf dem ehemaligen Gelände des Flughafens München Riem

Das Neubaugebiet „Messestadt Ost“ liegt am Stadtrand im Münchner Osten im Stadtbezirk 15 Trudering-Riem und ist Teil der Nachfolgenutzung des alten Flughafens München Riem. Im Rahmen des Gesamtprojektes Messestadt Riem entsteht auf 560 Hektar Fläche ein neuer Stadtteil für rund 16 000 Einwohner und 13 000 Arbeitsplätze mit vielfältigem Wohnungsangebot, Kindergärten und Schulen, einem Einkaufszentrum, Gewerbeflächen, der Neuen Messe München und einem fast 200 Hektar großen Landschaftspark. Die Umsetzung erfolgt in vier verschiedenen Bauabschnitten. Die Bauabschnitte eins bis drei sind fertiggestellt, am vierten Bauabschnitt wird aktuell gearbeitet.

Das untersuchte Gebiet ist ein Teil des 2. Bauabschnittes; am 31.12.2012 waren dort 6 500 Personen gemeldet

Das im Folgenden untersuchte Teilgebiet liegt südlich der Messehallen der Neuen Messe und wird im Norden von der Willy-Brandt-Allee, im Osten und Süden vom Landschaftspark und im Westen von der Georg-Kerschensteiner-Straße begrenzt (Karte 2). Es handelt es dabei um Teile des 2. Bauabschnittes, der in den Jahren ab 2005 sukzessive fertiggestellt und bezogen wurde. Das Gebiet ist überwiegend mit kompaktem Geschosswohnungsbau bebaut. Am 31.12.2012 waren dort rund 6 500 Personen gemeldet.

Das Neubaugebiet „Am Hirschgarten - Birketweg“ liegt in Innenstadtrandlage südlich des Hirschgartens und ist Teil der Nachfolgenutzung der zentralen Bahnflächen

Das Neubaugebiet „Am Hirschgarten - Birketweg“, das als zweites Beispiel dient, befindet sich in Innenstadtrandlage im Stadtbezirk 9 Neuhausen - Nymphenburg, unweit des Mittleren Rings, und ist Teil der zentralen Bahnflächen. Die Deutsche Bahn hat im Zuge der Privatisierung Mitte der 1990er Jahre den Container- und Rangierbahnhof an den Stadtrand verlegt. Damit wurde zwischen dem Hauptbahnhof und dem Pasinger Bahnhof eine fast acht Kilometer lange und 178 Hektar große Fläche für neue Nutzungen frei.

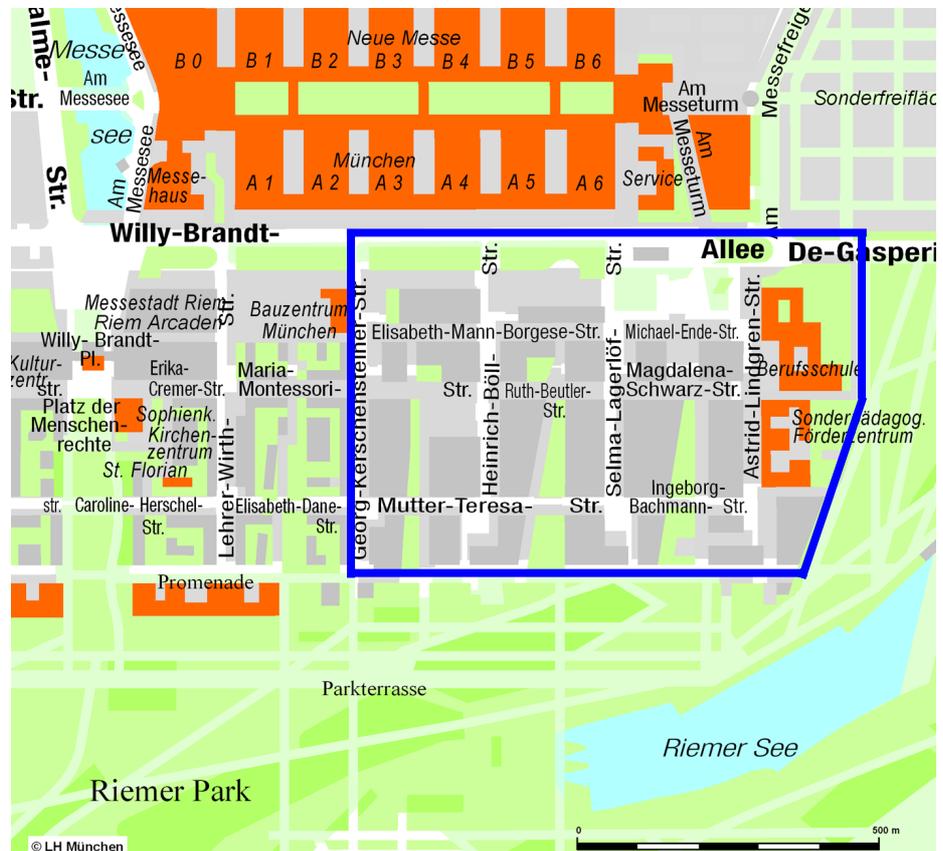
Mit den Schwerpunktprojekten Arnulfpark, Laim, Nymphenburg Süd, Paul-Gerhardt Allee - Pasing und eben Hirschgarten - Birketweg ergriff die Landeshauptstadt die Chance, die freigewordenen Flächen für städtische Nutzungen zu erschließen.

Im Beobachtungsgebiet wohnten am 31.12.2012 knapp 2 000 Personen

Als Beobachtungsgebiet dient das Wohnquartier am Birketweg nordwestlich der Friedenheimer Brücke, räumlich begrenzt durch die Wilhelm-Hale-Straße im Osten, die Bahnstrecke zum Hauptbahnhof im Süden und dem Hirschgarten im Norden und Westen (Karte 2a).

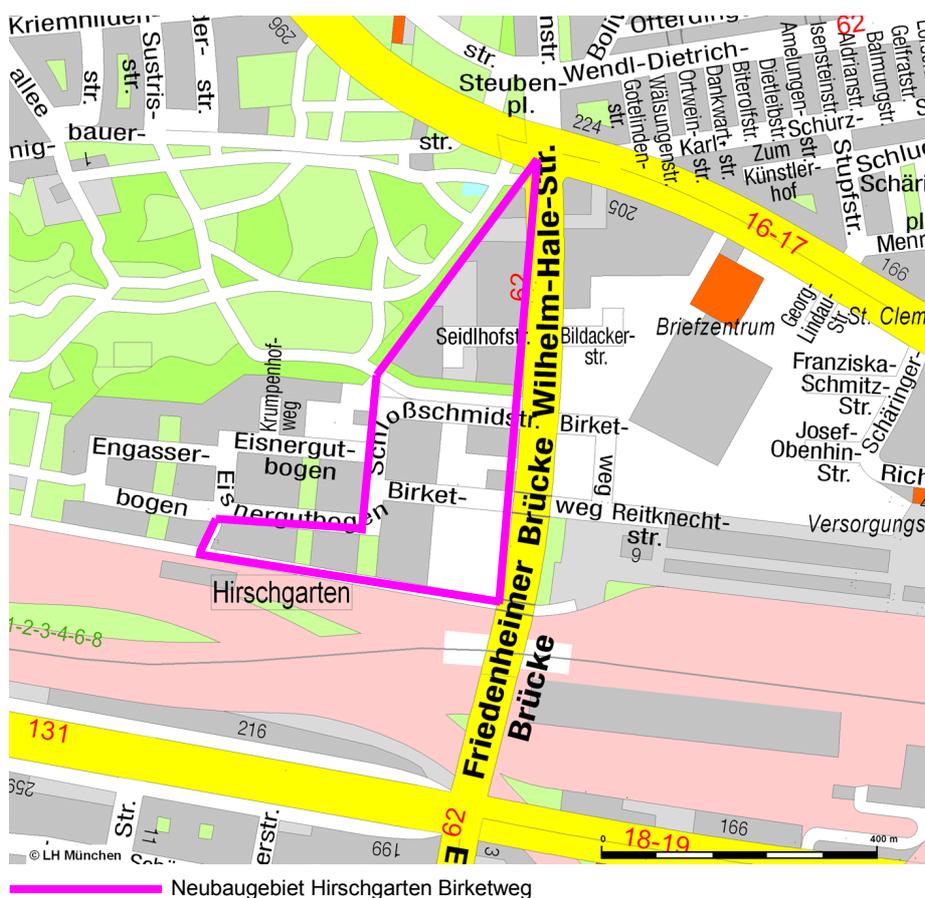
Das Gebiet ist mit unterschiedlichen Gebäudetypen, von freistehenden Punkthäusern am Rande des Hirschgartens über Wohnhöfe und mehrstöckige Gebäude entlang der Bahn, bis hin zu Hochhäusern an der Wilhelm-Hale-Straße, bebaut. Die bauliche Dichte steigt von West nach Ost in Richtung S-Bahn-Haltepunkt kontinuierlich an. Am 31.12.2012 waren im Untersuchungsgebiet knapp 2 000 Personen gemeldet.

Karte 2



Neubaugebiet Messestadt Ost (2. Bauabschnitt)

Karte 2 a



Kartengrundlage: Kommunalreferat-Vermessungsamt München

© Statistisches Amt München

Die Altersstruktur

Der Anteil der jüngeren Bevölkerungsgruppen ist überdurchschnittlich hoch. Es leben viele Kleinkinder und Kinder bis zum Alter von sechs Jahren in den Neubaugebieten

„Deutlich jünger als im übrigen Stadtbezirk und in der Gesamtstadt“ – so ist zusammengefasst die Altersstruktur in den beiden Neubaugebieten zu charakterisieren. Besonders Kleinkinder und Kinder bis zum Alter von sechs Jahren sind mit doppelt bis dreifach so hohen Anteilen dort vertreten. In der Messestadt sind es die 3- bis 5jährigen, die mit einem Anteil von knapp 9% an den gesamten Einwohnern im untersuchten Quartier fünf Prozentpunkte über dem Vergleichswert im Stadtbezirk und sechs Prozentpunkte über dem in der gesamten Stadt liegt.

Am Birketweg sind es die 0- bis 2jährigen, die hier einen fast dreimal so hohen Anteil wie im gesamtstädtischen Durchschnitt bilden.

Auch der Anteil von Jugendlichen ist in der Messestadt-Ost besonders hoch

Auch die 6- bis 17jährigen sind mit einem Anteil von über 20% in der Messestadt mehr als doppelt so stark vertreten als in der gesamten Stadt (knapp 9%). In der Siedlung am Birketweg ist dieser Effekt allerdings noch nicht in diesem Ausmaß beobachtbar. Hier werden die nächsten Jahre zeigen, ob die Familien mit den jetzt dort lebenden Kindern ihrem neuen Wohnort treu bleiben und damit der Anteil der Jugendlichen über die Jahre steigen wird.

Junge Erwachsene sind in der Messestadt nicht so stark vertreten

In den Augen der 18- bis 29jährigen ist die Messestadt nicht unbedingt das bevorzugte Wohngebiet. Ihr Anteil dort liegt hinter den Vergleichswerten im Bezirk und der Stadt. Im Neubaugebiet Birketweg ist dies anders. Dort sind die Anteile dieser Altersgruppe leicht höher als im Stadtbezirk und der Stadt. Vielleicht ist die Begründung hierfür in der Lage der beiden Gebiete zu suchen. Die ehemaligen Bahnflächen am Hirschgarten liegen zentrumsnah, während die Lage der Messestadt, zumindest aus innerstädtischer Sicht, als peripher bezeichnet werden kann.

Die große Gruppe der 30- bis 59jährigen liegt mit einigen kleinen Unterschieden in beiden Gebieten anteilmäßig in etwa im städtischen Durchschnitt bzw. nahe des Anteils im jeweiligen Stadtbezirk.

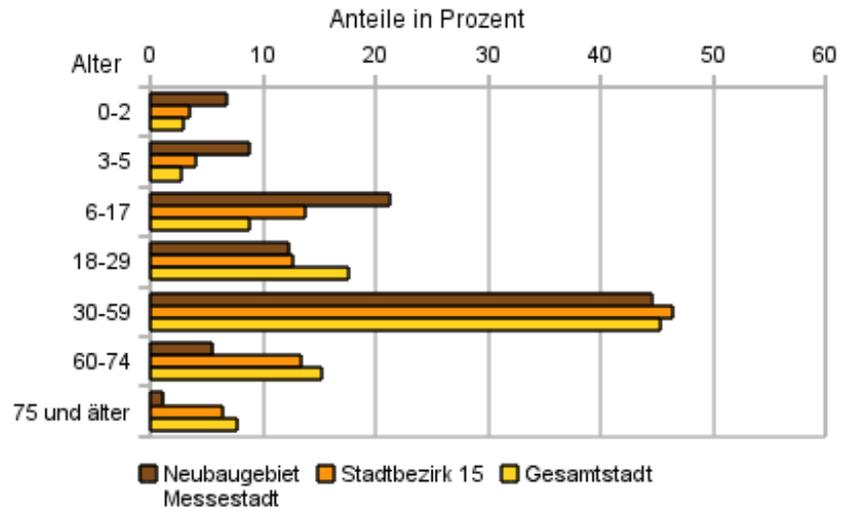
Ältere Einwohnerinnen und Einwohner sind in beiden Gebieten deutlich unterrepräsentiert

Ein deutlich anderes Bild zeigt sich dann aber bei der Gruppe der 60jährigen und Älteren. Sie ist mit Anteilen von unter 6% bei den 60- bis 74jährigen und rund 1% bei den 75jährigen und Älteren im Vergleich deutlich unterrepräsentiert.

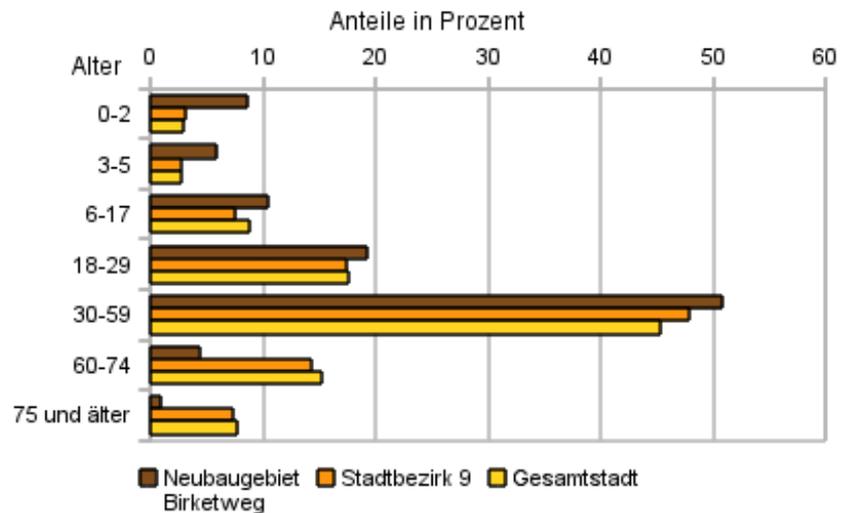
Grafik 1

Anteil der jeweiligen Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung (Hauptwohnsitze) am 31.12.2012

Neubaugelbiet Messestadt Ost (2. Bauabschnitt)



Neubaugelbiet Hirschgarten Birketweg



Quelle: Statistisches Amt München ZIMAS

© Statistisches Amt München

Die Altersstruktur der erwachsenen Frauen spricht für eine steigende Zahl von Geburten

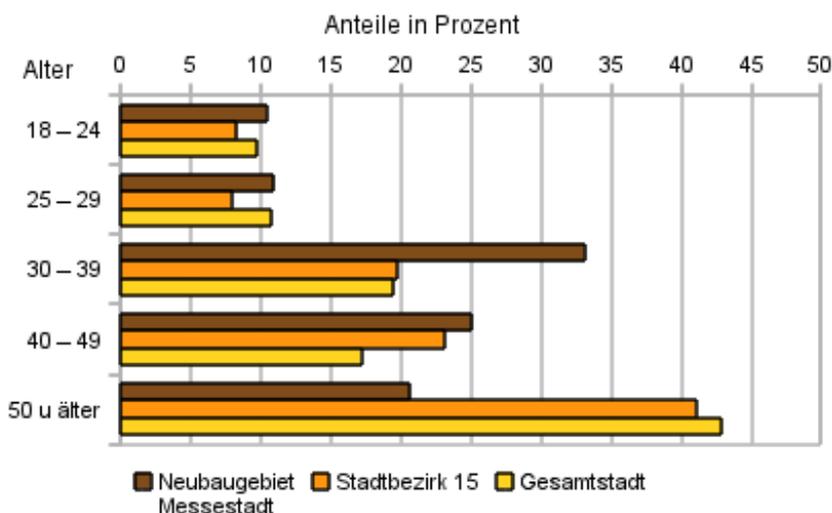
Interessant ist ein Blick auf die Altersstruktur des weiblichen Teils der Bevölkerung und hierbei speziell auf die Frauen im Alter zwischen 18 und 50 Jahren. Die Betrachtung ihres Anteils an der Bevölkerung ist vor allem bei der Einschätzung der zu erwartenden Geburten der nächsten Jahre hilfreich. Ein hoher Anteil an 30- bis 39jährigen Frauen etwa, lässt bei Annahme durchschnittlicher Geburtenhäufigkeiten erwarten, dass die Zahl der Neugeborenen im jeweiligen Wohnquartier in den nächsten Jahren steigen wird. Ein Blick auf Grafik 2, Seite 5, lässt schnell erkennen, dass genau diese Altersgruppe in beiden Neubaugelbietern ganz besonders hervorsteicht.

Mit Anteilen von knapp 40% (Birketweg) und 33% (Messestadt) sind die 30- bis 39jährigen Frauen dort um ein Mehrfaches stärker vertreten als im jeweiligen Stadtbezirk bzw. in der Gesamtstadt. In etwas abgeschwächter Form gilt dies auch für die 25- bis 29jährigen, bzw. die 18- bis 24jährigen Frauen. Im Neubaugebiet Hirschgarten-Birketweg sind auch ihre jeweiligen Anteile besonders überdurchschnittlich. Die Anteilswerte der 50jährigen und älteren Frauen hinken entsprechend stark hinter den städtischen und bezirksweiten Vergleichswerten hinterher.

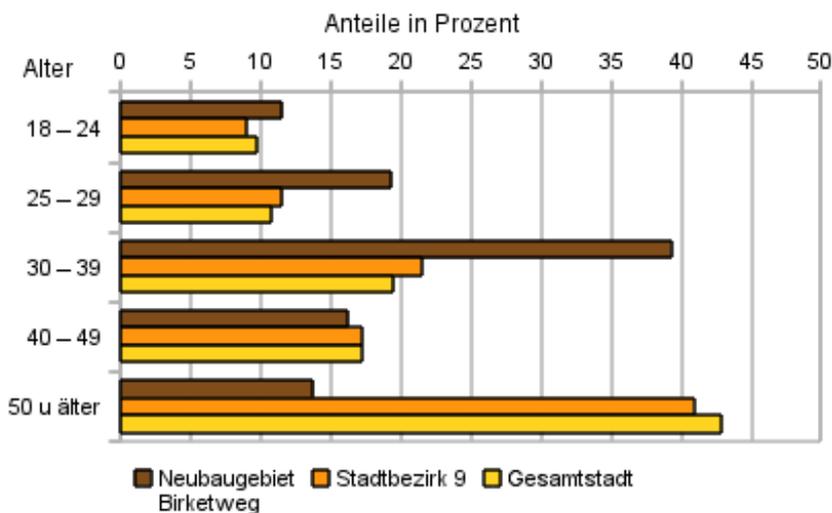
Grafik 2

Anteil der Frauen in der jeweiligen Altersgruppe an der weiblichen Erwachsenenbevölkerung (über 18 Jahre alt - Hauptwohnsitze) am 31.12.2012

Neubaugebiet Messestadt Ost (2. Bauabschnitt)



Neubaugebiet Hirschgarten Birketweg



Quelle: Statistisches Amt München ZMAS

© Statistisches Amt München

Die Anteile der Personen mit Migrationshintergrund liegen in beiden Gebieten deutlich über der 50%-Marke

Der Migrationshintergrund

Die Anteile der Personen mit Migrationshintergrund liegen bei 64,5% im Untersuchungsgebiet Messestadt - Ost und bei 55,4% am Hirschgarten - Birketweg. Genauer aufgeschlüsselt leben zum Jahresende 2012 im betrachteten Neubaugebiet Messestadt Ost zu 32,1% ausländische Personen, zu 32,4% Deutsche mit Migrationshintergrund und zu 35,5% Deutsche ohne Migrationshintergrund.

Die ausländische Bevölkerung setzt sich im Neubaugebiet Messestadt Ost aus insgesamt 92 Nationen zusammen, wobei die Türkei das zahlenmäßig stärkste Herkunftsland ist.

Am Hirschgarten - Birketweg verteilen sich die drei Gruppen so: Ausländische Personen bilden einen Anteil von 33,4%, Deutsche mit Migrationshintergrund einen Anteil von 22% und der Rest entfällt mit 44,6% auf die Deutschen ohne Migrationshintergrund.

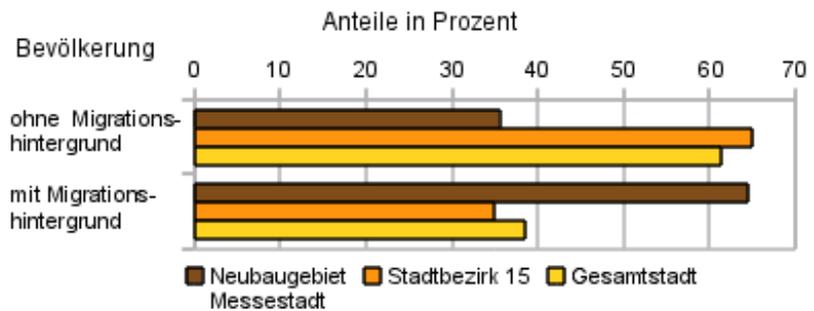
Die ausländische Bevölkerung setzt sich dort aus 76 Nationen zusammen. Zahlenmäßig stärkste Nation ist auch hier die Türkei.

In beiden Neubaugebieten liegen die Anteile der Bevölkerung mit Migrationshintergrund deutlich über den Vergleichswerten der Stadtbezirke Trudering-Riem bzw. Neuhausen-Nymphenburg mit jeweils 35% und der Gesamtstadt mit knapp 39%.

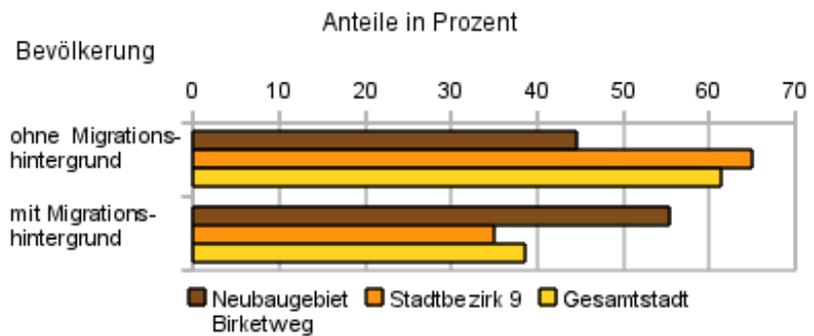
Grafik 3

Bevölkerung ohne und mit Migrationshintergrund (Hauptwohnsitze) am 31.12.2012

Neubaugebiet Messestadt Ost (2. Bauabschnitt)



Neubaugebiet Hirschgarten Birketweg



Quelle: Statistisches Amt München ZMAS

© Statistisches Amt München

Die Haushalte

Haushalte mit Ehepaaren sind die klar dominierende Lebensform in beiden Untersuchungsgebieten

Gemessen an allen Haushalten, die in den beiden betrachteten Gebieten vorkommen, liegen die Haushalte mit Ehepaaren mit Abstand an erster Stelle.

Mit einem Spitzenwert von 57%-Anteil der Ehepaare an allen Haushalten in der Messestadt-Ost, übertrifft dieses Gebiet sogar den ohnehin hohen Wert im zugehörigen Stadtbezirk 15 (45%) und ist fast doppelt so hoch als der gesamtstädtische Vergleichswert (31%). Auch am Birketweg ist mit 45% ein hoher Anteil an Ehepaaren zu verzeichnen. Im direkten Vergleich zum zugehörigen Stadtbezirk ist hier der Unterschied sogar noch deutlicher als in der Messestadt. Neuhausen - Nymphenburg weist einen Anteil von 27% bei Haushalten mit Ehepaaren auf und liegt damit noch unterhalb des städtischen Durchschnitts. Noch deutlicher werden die Unterschiede, wenn wir die Lebensgemeinschaften mit in die Betrachtung aufnehmen.

Hierbei sind vor allem die Verhältnisse am Birketweg interessant. Mit einem 24%-Anteil liegen die Lebensgemeinschaften dort um mehr als das dreifache über den Vergleichswerten im Stadtbezirk und der Stadt. In der Messestadt sind es deutlich weniger, aber auch dort liegt der entsprechende Anteil von 9% noch über den beiden Vergleichswerten im Bezirk und der Stadt. Beim Anteil der Alleinerziehenden unterscheiden sich die beiden Auswahlgebiete recht deutlich. Die Werte liegen bei 10% im Gebiet Messestadt-Ost und bei 4% am Hirschgarten - Birketweg. Die Vergleichswerte in den Stadtbezirken und der Stadt liegen zwischen 3 und 5%.

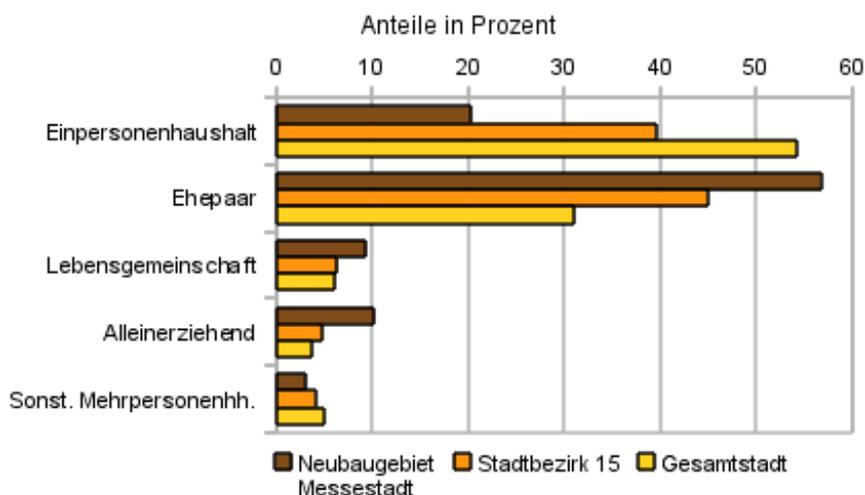
Die Einpersonenhaushalte sind deutlich in der Unterzahl

Nehmen wir alle Mehrpersonenhaushalte zusammen, so kommen wir in beiden Gebieten auf weit überdurchschnittliche Werte. In der Messestadt-Ost beträgt das Verhältnis Mehrpersonenhaushalte zu Einpersonenhaushalte 80 zu 20; am Hirschgarten - Birketweg 75 zu 25. Die entsprechenden Vergleichswerte hierzu lauten: Stadtbezirk 15 Trudering - Riem: 60 zu 40; Stadtbezirk 9 Neuhausen - Nymphenburg: 42 zu 58 und Gesamtstadt: 46 zu 54.

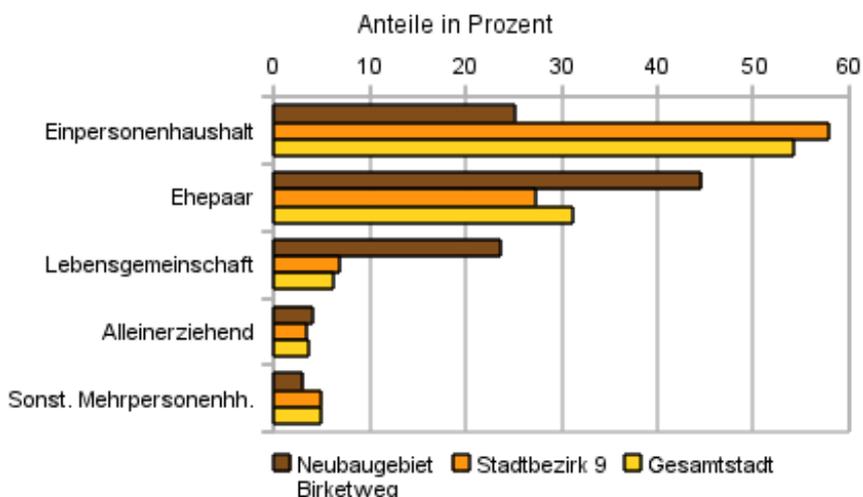
Grafik 4

Die Privathaushalte nach Haushaltstypen am 31.12.2012

Neubaubereich Messestadt Ost (2. Bauabschnitt)



Neubaubereich Hirschgarten Birketweg



Quelle: Statistisches Amt München ZIMAS

© Statistisches Amt München

Im Beispielgebiet in der Messestadt-Ost liegt der Anteil der Haushalte mit Kinder bei 60%. Zum Vergleich: Der entsprechende gesamtstädtische Wert liegt bei 17%

Die Haushalten mit Kindern

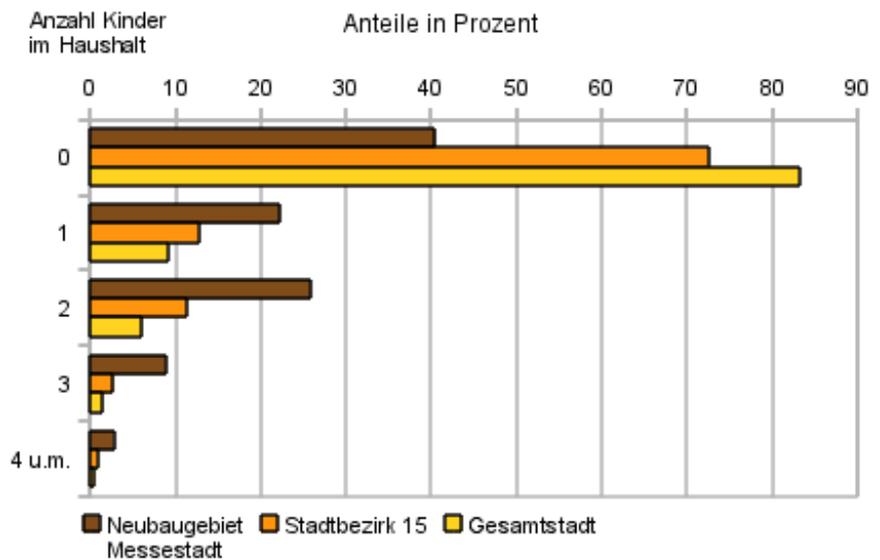
Im untersuchten Gebiet der Messestadt-Ost beträgt der Anteil der Haushalte ohne Kinder ziemlich genau 40%. Der entsprechende gesamtstädtische Wert liegt bei 83% und der Wert im Stadtbezirk 15 bei 73%. Im Umkehrschluss leben in 60% der Haushalte Kinder unter 18 Jahren. Genauer aufgeschlüsselt heißt das: In 22% der Haushalte lebt ein Kind, in 26% leben zwei Kinder, in 9% drei Kinder und in 3% vier und mehr Kinder. In allen vier Kategorien liegen die Werte erheblich über den gesamtstädtischen bzw. bezirksbezogenen Vergleichswerten, siehe Grafik 5.

Ähnlich, aber zahlenmäßig nicht ganz so stark ausgeprägt, zeigt sich das Bild im Neubaugebiet Birketweg. Hier liegt der Anteil der Haushalte ohne Kinder bei 63%. In 19% aller Haushalte lebt ein Kind, in 12% leben zwei Kinder, in 4% drei Kinder und in 2% vier und mehr Kinder.

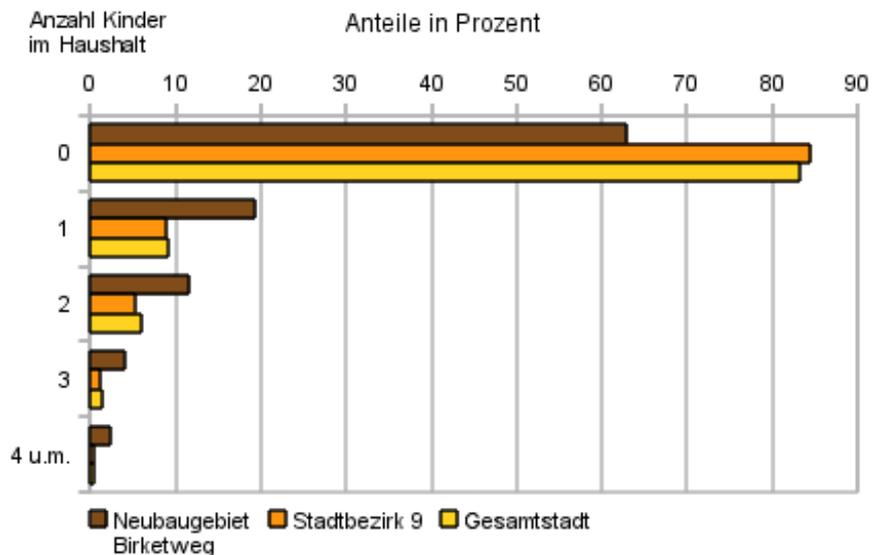
Grafik 5

Die Privathaushalte nach der Anzahl der Kinder am 31.12.2012

Neubaugebiet Messestadt Ost (2. Bauabschnitt)



Neubaugebiet Hirschgarten Birketweg



Quelle: Statistisches Amt München ZMAS

Statistisches Amt München

Die Haushalte mit Kindern einmal isoliert betrachtet, bilden die Ehepaare mit Kindern die weitaus häufigste Haushaltsform. Dies gilt für beide Untersuchungsgebiete gleichermaßen. 74% (Messestadt-Ost) bzw. 76% (Birketweg) aller Haushalte mit Kindern werden von Ehepaaren geführt. Hinzu kommen Anteile von 9% (Messestadt-Ost) bzw. 13% (Birketweg) an Haushalten mit Kindern, die von Lebensgemeinschaften gebildet werden. Auch hier stimmen die Anteile in beiden Gebieten näherungsweise überein und liegen auch insgesamt im Schnitt der Werte in den zugehörigen Stadtbezirken und der gesamten Stadt.

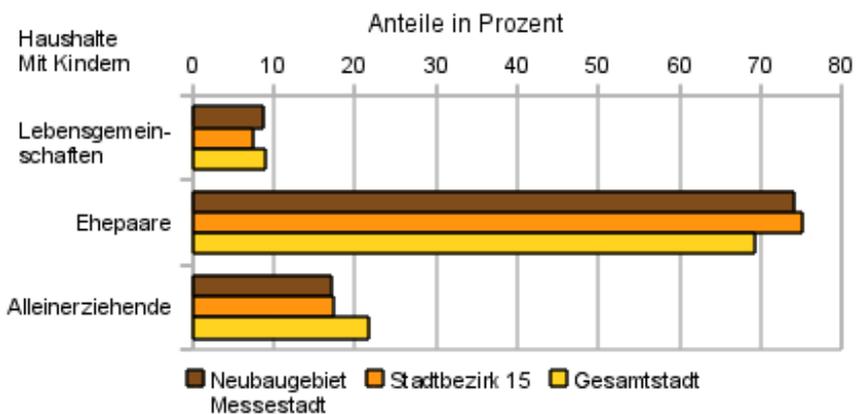
Der Anteil von Alleinerziehenden an den Haushalten mit Kindern ist im Auswahlgebiet in der Messestadt-Ost durchschnittlich, im Neubaugebiet am Birketweg unterdurchschnittlich

Unterschiedlich dagegen verhält sich der Anteilswert der Alleinerziehenden. Ihr Anteil an den Haushalten mit Kindern liegt in der Messestadt bei 17% und stimmt daher nahezu exakt mit dem Stadtbezirkswert überein, während der entsprechende Anteil im Gebiet um den Birketweg bei 11% und damit genau bei der Hälfte des Stadtbezirkswertes von Neuhausen-Nymphenburg und dem der Gesamtstadt liegt.

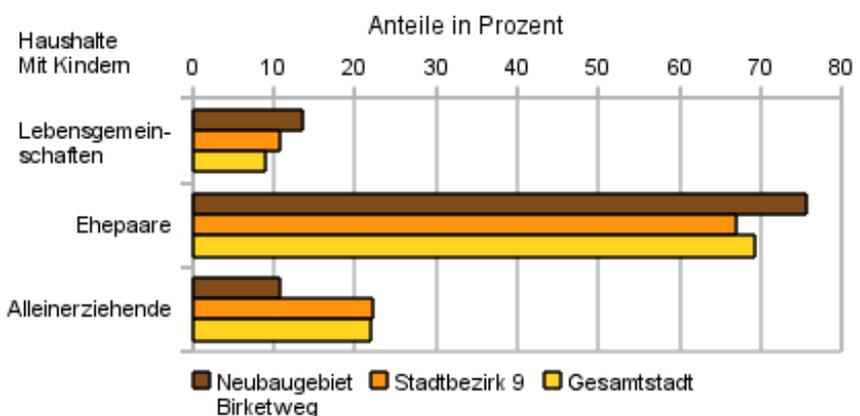
Grafik 6

Die Privathaushalte mit Kindern nach Haushaltstypen am 31.12.2012

Neubaugebiet Messestadt Ost (2. Bauabschnitt)



Neubaugebiet Hirschgarten Birketweg



Quelle: Statistisches Amt München ZMAS

© Statistisches Amt München

Die Zuzüge und Wegzüge

Rund 2 900 Personen sind in den Jahren 2010 bis 2012 in das Untersuchungsgebiet Messestadt-Ost zugezogen, knapp 1 300 Wegzüge sind im gleichen Zeitraum zu verbuchen. Im zweiten Beispielgebiet, also im Neubaugebiet am Birketweg, sind in den drei Jahren rund 1 900 Personen zugezogen und 130 weggezogen.

Die geringe Zahl an Wegzügen ist dem Umstand geschuldet, dass die überwiegende Mehrzahl der Wohnungen erst im Laufe der Jahre 2010 bis 2012 erstmals bezogen wurde. In der Messestadt-Ost gehen Teile der Erstbezüge bereits auf die Jahre ab 2005 zurück.

Drei Viertel aller Zuzüge in die Neubaugebiete kommen aus dem Stadtgebiet Münchens. Die restlichen 25% kommen zum großen Teil aus bayerischen Gemeinden und aus dem Ausland

Von den Zugezogenen in die Messestadt kommen im genannten Drei-Jahreszeitraum 76% aus dem Stadtgebiet München, waren also schon hier gemeldet und sind umgezogen. 24% kamen aus anderen Gemeinden im Bundesgebiet oder aus dem Ausland. Den größten Anteil an den von außerhalb Münchens Zugewanderten bilden mit 46% die Zuzügler aus bayerischen Gemeinden. Die zweitgrößte Gruppe sind die Zuzüge aus dem Ausland (34%). Das direkte Umland von München, also die Gemeinden, die direkt an die Stadtgrenze angrenzen, spielen in Bezug auf die Zu- und Abwanderung in die, bzw. aus den beiden Neugebiete/n nur eine untergeordnete Rolle. Ihr Anteil an den Wanderungen liegt unter 5%.

Im Gebiet in der Messestadt-Ost sind bereits Wegzüge in nennenswerter Anzahl zu verbuchen

Die Wegzüge aus der Messestadt-Ost – und nur dort können darüber schon Aussagen getroffen werden – haben zu gut 50% einen neuen Wohnstandort innerhalb Münchens zum Ziel. Die andere Hälfte verlässt München, zum großen Teil (rund 50%) in Richtung einer bayerischen Gemeinde.

Am Birketweg verhalten sich die Zuwanderungsanteile ähnlich wie in der Messestadt. Hier kommen die Zugezogenen zu 70% aus dem Stadtgebiet München und zu 30% von außen. Der Anteil, der dabei aus Bayern kommt liegt bei 40% und der Anteil der direkt aus dem Ausland zugewanderten Personen bei 18%.

Grafik 7

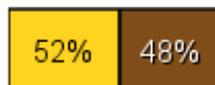
Die Zuzüge und Wegzüge in den Jahren 2010 bis 2012

Neubaugebiet Messestadt Ost (2. Bauabschnitt)

Summe Zuzüge: 2.901



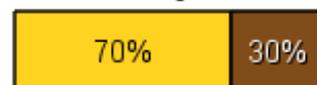
Summe Wegzüge: 1.268



- Zu-/Wegzüge von/nach außerhalb Münchens
- Zu-/Wegzüge aus dem/in das Stadtgebiet Münchens

Neubaugebiet Hirschgarten Birketweg

Summe Zuzüge: 1.938



- Zuzüge von außerhalb Münchens
- Zuzüge aus dem Stadtgebiet Münchens

Quelle: Statistisches Amt München ZMAS

© Statistisches Amt München

In den Neubaugebieten leben überwiegend jüngere Bevölkerungsgruppen. Familien mit Kindern sind in der Überzahl. Einpersonenhaushalte und ältere Personen sind deutlich unterrepräsentiert

Die Zuzüge kommen zu drei Viertel aus dem Stadtgebiet. Im Auswahlgebiet Messestadt-Ost gibt es bereits eine nennenswerte Zahl an Wegzügen

Fazit

Die Bevölkerungsstruktur hebt sich in beiden untersuchten Neubaugebieten deutlich von der Struktur in den zugehörigen Stadtbezirken ab. Ebenso gibt es zu den gesamtstädtischen Durchschnittswerten deutliche Abweichungen. Die Bevölkerung in den Neubaugebieten ist vor allem sehr viel jünger, es wohnen überdurchschnittlich viele Familien mit Kleinstkindern, Kindern und Jugendlichen dort und aufgrund der speziellen Altersstruktur der dort wohnenden Frauen kann von einem weiteren Zuwachs an Geburten ausgegangen werden.

In beiden Gebieten liegt der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund deutlich über 50%.

Die Haushalte bestehen zum größten Teil aus Ehepaaren, häufig mit einem oder zwei Kindern.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt in beiden Beispielen deutlich unter den Vergleichswerten in den Stadtbezirken und der Stadt.

Zuziehende Personen kommen zu rund drei Viertel aus dem Stadtgebiet Münchens, sind also bereits hier gemeldet und ziehen in die Neubaugebiete um. Das restliche Viertel wandert zum größten Teil aus bayerischen Gemeinden oder direkt aus dem Ausland zu. Das unmittelbare Umland von München ist weder nennenswerte Quelle für Zuzüge, noch Zielgebiet der Wegzüge. Im Gebiet in der Messestadt zeigt sich einige Jahre nach dem Erstbezug ein Anstieg der Fluktuation. Von den Weggezogenen wählen rund 50% einen neuen Wohnstandort innerhalb Münchens. Die andere Hälfte verlässt München, zum großen Teil mit einem Zielort innerhalb Bayerns.