

---

PERSPEKTIVE MÜNCHEN **Analysen**

# Münchener Stadtteilstudie

Fortschreibung 2015

---

# Impressum

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung – Soziale Grundsatzfragen, Infrastruktur, PERSPEKTIVE MÜNCHEN  
Blumenstraße 31  
80331 München

## **Inhaltliche Bearbeitung und Gestaltung**

Dr. Brigitte Kaiser  
Telefon: 089/233-24388  
Telefax: 089/233-26683  
E-Mail: [brigitte.kaiser@muenchen.de](mailto:brigitte.kaiser@muenchen.de)

Dr. Andreas Peter  
Telefon: 089/233-28153  
Telefax: 089/233-26683  
E-Mail: [andreas.peter@muenchen.de](mailto:andreas.peter@muenchen.de)

**Stand:** April 2016

## **Vorwort**

Liebe Leserinnen und Leser,

für eine zukunftsfähige Entwicklung unserer Stadt und ihrer Stadtteile ist eine Vielzahl von Handlungsfeldern bedeutsam. Hierzu zählen Themen wie Soziales, Demografie, Wohnen, Verkehr, Bildung, Grün- und Freiflächen oder die infrastrukturelle Ausstattung. Nicht selten bestehen zwischen den Teilräumen der Stadt erhebliche Unterschiede, die sogar größer sein können als zwischen verschiedenen Kommunen. Für eine erfolgreiche Stadtentwicklungsplanung, die dem Prinzip der Stadt im Gleichgewicht folgt, ist es daher wichtig, diese Unterschiede zu erkennen und die Bereiche der Stadt zu identifizieren, die besondere Handlungsbedarfe haben. Nur so können Investitionen, Maßnahmen und Programme gezielt eingesetzt werden.

Einen wichtigen Beitrag hierzu leistet die Münchner Stadtteilstudie, deren Prototyp bereits im Jahr 2009 in meinem Haus entwickelt wurde. Dabei handelt es sich um einen fachübergreifenden Monitoringansatz, der den Vergleich der Münchner Stadtbezirksviertel anhand verschiedener Themen sowie die Analyse von Zusammenhängen zwischen einzelnen Handlungsfeldern ermöglicht. Dadurch ergeben sich Hinweise auf Teilräume mit besonderen Handlungsbedarfen.

Die Münchner Stadtteilstudie 2009 wurde nun inhaltlich und methodisch weiterentwickelt und überarbeitet. Neben einer Evaluierung der zugrundeliegenden Indikatoren wurde die Methodik angepasst. Da der Prototyp sehr stark nachgefragt wurde, werden wir zu den Ergebnissen der Fortschreibung 2015 eine Broschüre erstellen, die in Kürze veröffentlicht wird.



Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

## Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung.....	5
2 Zielsetzung.....	6
3 Themenfelder und Indikatoren.....	7
4 Methodik und Vorgehensweise.....	10
5 Untersuchungsergebnisse.....	11
5.1 Soziodemografische Herausforderung.....	11
5.2 Nahversorgung.....	20
5.3 Belastung durch Straßenverkehr.....	23
5.4 Förderbedarf in der vorschulischen und schulischen Bildung.....	26
5.5 Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen.....	30
5.6 Stabilität bezahlbaren Wohnens.....	33
5.7 Wegzugsdynamik.....	36
6 Zusammenfassende Bewertung.....	40
7 Fazit und Ausblick.....	42
Literaturverzeichnis.....	44

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 : Soziodemografische Herausforderung 2011 und 2014.....	13
Tabelle 2: Korrelationen zwischen den einzelnen Themenfeldern.....	40
Tabelle 3: Typenbildung durch Faktorenanalyse.....	41

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Soziodemografische Herausforderung 2014.....	12
Karte 2: Soziodemografische Herausforderung 2011.....	14
Karte 3: Soziodemografische Herausforderung Dynamik 2011-2014.....	16
Karte 4: Soziodemografische Herausforderung Überlagerung Stand & Dynamik 2011-2104.....	18
Karte 5: Versorgung mit wohnungsnahen größeren Lebensmittelmärkten.....	22
Karte 6: Lärmbelastung durch Straßenverkehr.....	25
Karte 7: Förderbedarfe in der vorschulischen und schulischen Bildung.....	29
Karte 8: Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen .....	32
Karte 9: Stabilität bezahlbarer Wohnungen.....	35
Karte 10: Wegzugsdynamik.....	39

# 1 Vorbemerkung

Viele Städte und Regionen in Deutschland stehen vor großen Herausforderungen. Aufgrund der Rahmenbedingungen ist München allerdings die Stadt mit dem höchsten Transformationsdruck. Es ist insbesondere die starke Wachstumsdynamik zu nennen, die sich auf nahezu alle städtische Ressorts auswirkt. Die Veränderungen der Bevölkerungszahl und -struktur führen u.a. zu neuen Anforderungen an die soziale und technische Infrastruktur, das Bildungs- und Ausbildungssystem, die Gesundheitsdienstleistungen, den Städtebau und das Wohnungswesen sowie die soziale und kulturelle Integration. Kommunalpolitik, Stadtverwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft haben sich in diesem Zusammenhang nicht nur auf eine Zunahme der Bevölkerung und sich verändernde Altersstrukturen einzustellen, sondern auch auf neue Formen der gesellschaftlichen Integration, unterschiedliche Lebensformen und Lebensstile. Hinzu kommen soziale Polarisierungstendenzen, hervorgerufen durch die Segmentierung auf dem Arbeitsmarkt und die Verschlechterung der sozialen Absicherung. Die Heterogenität der Stadtgesellschaft erschwert wiederum die Sicherung des sozialen Zusammenhalts und die Entwicklung konsensfähiger Ziele der Stadtentwicklung. Hinzu kommen die europäische und globale Konkurrenz um Investitionen, der zunehmende Flächenmangel, veränderte Mobilitätsmuster, der Klimawandel, der wirtschaftlich-technologische Strukturwandel oder die Internationalisierung der Immobilienmärkte.

Die vielschichtigen neuen Herausforderungen auf der einen und teilweise erhebliche innerstädtische Disparitäten auf der anderen Seite haben in den letzten Jahren zu einer Neuorientierung in der nationalen und in der europäischen Stadtentwicklungspolitik geführt. So ist es inzwischen Konsens, dass die Städte langfristig orientierte und integrierte Strategien benötigen, um Investitionen fördernde Innovationen zu generieren, Spannungen stadt- und sozialverträglich auszugleichen sowie bedrohte Qualitäten zu erhalten und neue Qualitäten zu schaffen. In der „**Leipzig Charta** zur nachhaltigen europäischen Stadt“ verpflichteten sich die EU-Mitgliedsstaaten im Jahr 2007 dazu, sowohl die Strategie der integrierten Stadtentwicklung zu verfolgen als auch gezielt der Ausgrenzung benachteiligter Stadtgebiete entgegenzuwirken.

In der Münchner Stadtentwicklung haben beide Aspekte bereits eine längere Tradition. Nach den Stadtentwicklungsplänen 1963, 1975 und 1983 wurde mit der „**PERSPEKTIVE MÜNCHEN**“ (PM) schon im Jahr 1998 eine inhaltliche und methodische Neuorientierung der Stadtentwicklungsplanung vorgenommen und eine querschnittsorientierte und prozessual angelegte Stadtentwicklungsstrategie geschaffen, die kontinuierlich fortgeschrieben wird, zuletzt im Jahr 2013. Mit dem Leitmotiv der Stadtentwicklung „**Stadt im Gleichgewicht**“, den strategischen und thematischen Leitlinien, Konzepten und Handlungsprogrammen sowie Leitprojekten bildet sie den flexiblen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung Münchens.

Im Hinblick auf die Stadtteilentwicklung ist insbesondere die strategische Leitlinie „**Qualitätvolle und charakteristische Stadträume**“ hervorzuheben, in der u.a. die Schärfung der charakteristischen Profile der einzelnen Stadtteile als Wohn- und Arbeitsstandorte für ihre spezifischen Bevölkerungsmischungen als Ziel festgehalten ist. Angesprochen werden Aspekte für die Weiterentwicklung der Stadträume in Hinblick auf die Mischung aus Wohnen, Einkaufen, Arbeiten und Freizeit sowie die Wahrung und Schärfung der Individualität und Lebensqualität der Stadtteile. Dazu zählen ein ausgewogener Wohnungsmarkt sowie ein attraktives, barrierefreies und gesundheitsförderliches Wohn- und Arbeitsumfeld mit qualitätvollen Grünflächen und öffentlichen Räumen. Ebenso soll die Lärm- und Luftbelastung gering gehalten und wohnungsnah Versorgung mit Gütern- und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie mit Gesundheits-, Bildungs-, Sozial-, Sport- und Kulturangeboten sichergestellt werden.

Neben den strategischen Leitlinien beinhalten auch die thematischen Leitlinien konkrete Ziele für die Entwicklung städtischer Teilräume. Beispielhaft ist die neue thematische Leitlinie „**Soziales**“ zu nennen, in der im Themenfeld „Stadtteilentwicklung“ ein teilräumliches, fachübergreifendes und integriertes Vorgehen angeregt wird. Darüber hinaus wird in der thematischen Leitlinie „**Stadtteile durch Stadtentwicklung stärken**“ die Bündelung von Ressourcen und die Aktivierung von Entwicklungspotenzialen in den Stadtteilen – vordringlich in denen mit hohem sozialräumlichen Handlungsbedarf – als Hauptziel benannt. Angestrebt wird ein ganzheitlicher Ansatz, bei dem bauliche, soziokulturelle und arbeitsmarktpolitische Maßnahmen zusammen verfolgt werden (Landeshaupt-

stadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2015a).

Eine große Bedeutung bei der Umsetzung dieser Ziele hat das **Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“**, an dem sich die Landeshauptstadt München seit seinem Bestehen 1999 beteiligt. Hinzu kommen die Programme **„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“** oder **„Lernen vor Ort“**, bei denen München ebenfalls mit mehreren Gebieten vertreten ist bzw. war.

Da sich wie oben angesprochen, Chancen, Risiken und Handlungsbedarfe innerhalb der Stadt stark unterscheiden, wurde im Rahmen der letzten Fortschreibung des strategischen Stadtentwicklungskonzeptes **„PERSPEKTIVE MÜNCHEN“** (2011-2013) die bisher prägende gesamtstädtische Sichtweise um eine teilräumliche Betrachtung ergänzt und der sogenannten **Handlungsraumansatz** eingeführt. Damit werden die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete der Stadtentwicklung aufgezeigt, in denen sich exemplarisch besonders zu nutzende Entwicklungschancen aber auch Risiken zeigen und die in einem hohen Maß der Zuwendung und Sorgfalt bedürfen. Mit Hilfe von integrierten Handlungsraumkonzepten sollen nun die weit auseinanderliegende Ebene der übergeordneten strategischen Planung und der konkreten Umsetzung vor Ort mit einem neuen dazwischen liegenden Instrument verbunden werden, das als Basis einer teilräumlichen und integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung dienen kann. Derzeit wird exemplarisch zunächst für einen der insgesamt zehn Handlungsräume im Rahmen eines Modellprojektes ein derartiges Konzept erstellt (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00822).

Um die Entwicklungen in der Gesamtstadt und in städtischen Teilräumen genauer zu analysieren sowie entsprechende Maßnahmen zu planen und zu evaluieren, ist eine breite und kleinräumige Datenbasis notwendig. Hier verfügt die Landeshauptstadt München über komfortable Voraussetzungen. Das Zentrale Informationsmanagement- und Analysesystem (**ZIMAS**) bildet die Grundlage für die Informationsbereitstellung für Verwaltung und Öffentlichkeit. Aus ihm sind kleinräumige Daten, zum Beispiel zur sozialen, demografischen oder wirtschaftlichen Situation abrufbar. Hinzu kommen umfangreiche Berichterstattungssysteme, Kartierungen etc., die in den Fachreferaten angesiedelt sind (z.B. **Monitoring für das Sozialreferat, Bildungsmonitoring, Gesundheits- und Umweltberichterstattung**). Auch hier sind zum Teil kleinräumige Entwicklungstrends ablesbar.

Zur Stärkung des integrativen und integrierenden Ansatzes der Stadtentwicklungsplanung wurde im Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits im Jahr 2009 die Münchner Stadtteilstudie entwickelt (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14/V 04749). Dabei handelt es sich um einen integrierten Monitoringansatz, in dem fachbezogene Daten verknüpft und mit einem stärkeren kleinräumigen und einheitlichen Raumbezug versehen werden. Die Stadtteilstudie 2009 stellte einen Prototyp dar, der nun methodisch und fachlich weiterentwickelt wurde. Nachfolgend werden Anliegen und Nutzen der Münchner Stadtteilstudie sowie die Ergebnisse der Fortschreibung 2015 vorgestellt.

## 2 Zielsetzung

Zielsetzung und Anliegen der Stadtteilstudie haben sich im Vergleich zum Prototyp im Jahr 2009 nicht geändert. Nach wie vor handelt es sich um ein Instrument, mit dem die Stadtbezirksviertel der Landeshauptstadt anhand ausgewählter Indikatoren zu verschiedenen Themenfeldern der Stadtentwicklung verglichen werden und mit dem Ausgangsbedingungen und Entwicklungstrends in den verschiedenen städtischen Teilräumen beschrieben werden können. Es sind Aussagen möglich über:

- Gebiete, in denen sich mehrere Probleme überlagern und in denen ggf. vertiefende Untersuchungen erforderlich sind,
- Gebiete, die für Maßnahmen der Stadtentwicklung und den Einsatz von Förderprogrammen in Betracht kommen (z.B. Soziale Stadt, kommunales Bildungsmanagement, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren),
- Stadtbereiche, die besondere strategische Konzepte oder fachplanerische Maßnahmen erfordern,
- Erstellung von Stadtteilprofilen als Datengrundlage etwa für die soziale Infrastrukturplanung,

- die Wirkung der Programme zur Stadtteilentwicklung
- und Wirkungen der Leitlinien zur PERSPEKTIVE MÜNCHEN und deren Umsetzung in Leitprojekten.

Aufgrund der querschnittsorientierten Betrachtung der unterschiedlichen Probleme und Potenziale auf Quartiersebene wird eine frühzeitige Reaktion auf Fehlentwicklungen im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung gefördert. Die Studie gibt wichtige Hinweise auf Gebiete, in denen dann zur Bestimmung des tatsächlichen Handlungsbedarfes tiefergehende, qualitative Analysen notwendig sind. Die auf quantitativen Auswertungen basierenden Aussagen der Studie sollten um qualitative Aspekte, die auch die konkrete Lebenswelt der Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigen, ergänzt werden.

### 3 Themenfelder und Indikatoren

Im Zuge der aktuellen Fortschreibung wurden die im Jahr 2009 untersuchten Themenfelder überprüft und aktualisiert. Als Ergebnis enthält die Stadtteilstudie 2015 bis auf eine Ausnahme alle schon im Prototyp untersuchten Themenbereiche und umfasst demografische, soziale, infrastrukturelle, baulich-räumliche, bildungs- und umweltbezogene Aspekte. Lediglich die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen konnte aufgrund noch in Aktualisierung befindlicher Daten nicht einbezogen werden (s.u.).

Zu den betrachteten Themen der vorliegenden Studie gehören die **Soziodemografische Situation, Nahversorgung, Belastung mit Straßenverkehr, vorschulische und schulische Bildung, Versorgung mit Kindertageseinrichtungen, Stabilität des bezahlbaren Wohnraums** und die **Wegzugsdynamik**.

Die Themenfelder sind mit einzelnen Indikatoren untersetzt, welche folgende Kriterien erfüllen mussten:

- kleinräumige Verfügbarkeit,
- hohe Aussagekraft,
- gute Interpretierbarkeit,
- Beschaffbarkeit und Pflege der Daten mit vertretbarem Aufwand.

Im Vergleich zur Münchner Stadtteilstudie 2009 gibt es im Hinblick auf die Themenfelder und Indikatoren folgende Neuerungen:

Das Themenfeld „Soziodemografische Herausforderung“ wurde um einen Indikator zur Altersarmut ergänzt. Zudem wurde die Dynamik zwischen 2011 und 2014 analysiert (vgl. Kap. 5.1).

Das Themenfeld „Vorschulische und schulische Bildung“ wurde in Zusammenarbeit mit dem Referat für Bildung und Sport um zwei weitere Indikatoren ergänzt. Hinzu kamen der höchste Schulabschluss der Haushalte sowie Kinder mit nicht-deutscher Familiensprache.

Zur Optimierung des Themenfeldes „Wohnen“, welches in der Stadtteilstudie 2009 nur durch einen Indikator abgebildet wurde, kam ein Indikator zur Entwicklung der Wiedervermietungsrenten hinzu.

Das Themenfeld „Infrastruktur für Kinder und Jugendliche“ musste um die Daten zur Spielflächenversorgung gekürzt werden, da im Vergleich zu 2009 keine neueren Daten vorliegen. Da es nun nur noch Daten zu Kindertagesstätten enthält, wurde das Themenfeld umbenannt in „Versorgung mit Kindertageseinrichtungen“.

Das Themenfeld „Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen“ wurde in der Fortschreibung intensiv diskutiert. Für die Stadtteilstudie 2009 existiert im Planungsreferat hinsichtlich der erholungsrelevanten Versorgung mit Grün- und Freiflächen eine von der Grün- und Landschaftsplanung erarbeitete sehr gute Datenbasis aus dem Jahr 2006.

Eine Aktualisierung der Daten zur Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen wurde jedoch noch nicht vorgenommen und konnte somit auch nicht in die Aktualisierung der Stadtteilstudie ein-

bezogen werden. In Folge der Bauleitplanung entstehen in den neuen Stadtquartieren zwar obligat neue Grünflächen, diese können aber gemäß den Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung nur für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner erstellt und angerechnet werden. Somit kann festgestellt werden, dass sich das Verhältnis Grünflächen zu Bewohnerinnen und Bewohner hinsichtlich der erholungsrelevanten Freiflächenversorgung zwischen 2009 und 2015 kaum verändert und keine Signifikanz auf der Stadtbezirksebene bewirkt hat.

Deutliche negative Veränderungen in der Bilanz würden nur dann entstehen, wenn in den neuen Baugebieten keine oder sehr wenige Grünflächen geschaffen würden und somit die im Stadtteil vorhandenen Grünflächen auch für die neu Zuziehenden angerechnet werden müssten. Eine deutliche Verbesserung in den Wohnvierteln entsteht nur dann, wenn unabhängig von der Baurechtschaffung große neue öffentliche Grünflächen geschaffen werden, wie dies z.B. mit dem Landschaftspark in der Messestadt Riem der Fall war. Aufgrund der hohen Aussagekraft der 2009 verwendeten Indikatoren und der geplanten Aktualisierung dieser Daten in den nächsten Jahren, wurde beschlossen, das Themenfeld in der aktuellen Stadtteilstudie zunächst auszuklammern und in der nächsten Fortschreibung in der 2009 praktizierten Form wieder einzubeziehen, wenn eine Aktualisierung erfolgt ist.

Darüber hinaus wurde, wie in der Stadtteilstudie 2009 angekündigt, die Erweiterung um neue Themenfelder wie Gesundheit, Kultur oder Sport diskutiert. Aufgrund der fehlenden kleinräumigen Verfügbarkeit bzw. der mangelnden Aussagekraft der in Frage kommenden Indikatoren konnten diese Themenfelder auch in der aktuellen Studie nicht beschrieben werden. Insbesondere das Themenfeld Gesundheit wurde in einem intensiven Austausch mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt besprochen. Im Zuge dessen wurde deutlich, dass sich dieses Themenfeld nur schwer durch einen oder mehrere Indikatoren in dieser räumlichen Differenzierung abbilden lässt. Allerdings greift die Gesundheit in weitere Themenfeldern hinein, enge Beziehungen bestehen u.a. zur sozioökonomischen und soziodemografischen Lage, zur Bildung und auch zur Belastung durch den Straßenverkehr. Im Rahmen der erwarteten Fortführung der Gesundheitsberichtserstattung kann das Themenfeld möglicherweise in der nächsten Fortschreibung der Stadtteilstudie aufgenommen werden.

Nach dem verwaltungsinternen Abstimmungsprozess mit den entsprechenden Fachreferaten und Dienststellen flossen folgende 25 Indikatoren in die Analyse ein. Auf die Auswahlgründe der Indikatoren, deren Definition und ihre Aussagekraft sowie die entsprechende Datengrundlage wird im Kapitel zu den Untersuchungsergebnissen bei den jeweiligen Themenfeldern ausführlich eingegangen.

### **Soziodemografische Herausforderung**

- Indikator 1: Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung
- Indikator 2: Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung unter 18 Jahren
- Indikator 3: Anteil der Arbeitslosen SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-64 Jahren
- Indikator 4: Anteil jugendlicher Arbeitsloser (u25) SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-24 Jahren
- Indikator 5: Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen SGB II+III
- Indikator 6: Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten
- Indikator 7: Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten
- Indikator 8: Anteil der Bevölkerung im Alter von 70 Jahren und darüber an der Gesamtbevölkerung
- Indikator 9: Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung
- Indikator 10: Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter an der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter



### **Nahversorgung:**

- Indikator 11: Anteil der Personen, die zu Fuß (Dmax=600 m) keinen Lebensmittelmarkt mit einer Mindestfläche von 300 qm erreichen können
- Indikator 12: Anteil der Personen im Alter von 65+, die zu Fuß (Dmax=300 m) keinen Lebensmittelmarkt mit einer Mindestfläche von 300 qm erreichen können

### **Belastung durch Straßenverkehr:**

- Indikator 13: Anteil der Personen, die in Wohngebäuden mit hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr ( $L_{DEN}$  von 65 dB(A) und mehr) leben
- Indikator 14: Anteil der Personen, die an oder in der Nähe von stark befahrenen Straßen mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mindestens 4.000 Kfz wohnen

### **Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen**

- Indikator 15: Wohnungsnahe Versorgung mit Kinderkrippen (Dmax=750 m)
- Indikator 16: Wohnungsnahe Versorgung mit Kindergärten (Dmax=750 m)

### **Vorschulische und schulische Bildung:**

- Indikator 17: Übertrittswahrscheinlichkeit von der Grundschule aufs Gymnasium
- Indikator 18: Anteilswahrscheinlichkeit der Kinder mit mindestens 3 Kindergartenjahren
- Indikator 19: Anteile der Haushalte mit (Fachhoch)schulabschluss an allen Haushalten
- Indikator 20: Anteil der Schülerinnen und Schüler mit nicht-deutscher Familiensprache an allen Schülerinnen und Schülern an Grundschulen

### **Stabilität bezahlbaren Wohnens**

- Indikator 21: Anteil der Sozialwohnungen, die von 2014 bis einschließlich 2020 aus der Bindung fallen, an allen Wohnungen
- Indikator 22: Entwicklung der Wiedervermietungsrenten in € pro m<sup>2</sup> von 2009 bis 2015

### **Wegzugsdynamik:**

- Indikator 23: innerstädtische Wegzüge je 100 Personen über die Stadtbezirksgrenze
- Indikator 24: Wegzüge von Kindern unter 14 Jahren je 100 Kinder über die Stadtgrenze
- Indikator 25: Wegzüge von Personen im Alter von 60+ je 100 Personen im Alter von 60+ über die Stadtgrenze

## 4 Methodik und Vorgehensweise

Im Rahmen der Fortschreibung wurden die bisher verwendete Methodik und Vorgehensweise überprüft. Hierbei fand eine Zusammenarbeit mit dem Institut für Statistik der LMU München statt. Um eine kleinräumige Analyse zu ermöglichen, wurden auch bei der vorliegenden Fortschreibung die Münchner Stadtbezirksviertel als räumliche Betrachtungseinheit gewählt. Da es sich dabei um eine administrative statistische Abgrenzung handelt, sind für diese Ebene die wichtigsten Daten verfügbar bzw. mit wenig Aufwand aggregierbar.

Um eine sinnvolle statistische Auswertung und Mindestfallgrößen sicherzustellen, wurden – wie auch schon bei der Stadtteilstudie 2009 - nur die Stadtbezirksviertel in die Analyse einbezogen, die mindestens 400 Bewohnerinnen und Bewohner mit Hauptwohnsitz hatten. Dieses Kriterium erfüllten 398 der insgesamt 469 Stadtbezirksviertel (Stand 31.12.2014). In ihnen leben über 99 Prozent der Münchner Bevölkerung.

Zunächst wurden die o.g. Indikatoren einzeln betrachtet und in thematischen Karten abgebildet. Im nächsten Schritt wurden die Einzelindikatoren eines Themas zu einem **Gesamtindex** zusammengefasst. Dafür mussten sie zunächst auf ein vergleichbares Skalenniveau gebracht werden. Hierfür kam ein **Standardisierungsverfahren** zur Anwendung, das anhand der Analyse der Soziodemografischen Situation im Kapitel 5.1 beispielhaft erklärt wird. Auch hier wurde das gleiche Verfahren wie in der Studie 2009 als geeignet angesehen.

Für jedes Stadtbezirksviertel wurde aus den Einzelindikatoren eine Punktesumme für das jeweilige Themenfeld gebildet, die den Grad der Problemausprägung widerspiegelt. Anhand der Punktesumme wurden die Stadtbezirksviertel in eine Rangfolge gebracht und Klassen gebildet. Während die Klassenbildung in der Stadtteilstudie 2009 anhand des Durchschnittswertes erfolgte, wurde in der vorliegenden Fortschreibung der Median bzw. der Interquartilsabstand<sup>1</sup> zur Klassenbildung verwendet. Auf die konkrete Vorgehensweise wird ebenfalls in Kap. 5.1 eingegangen.

Der Vorteil der Klassenbildung mithilfe des Interquartilsabstandes gegenüber der Orientierung am arithmetischen Mittel ist die Robustheit gegenüber Datenausreißern.

Mit Hilfe der Klassifizierung werden Stadtbezirksviertel mit „**überdurchschnittlichen, durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen**“ Ausprägung der Defizite oder Ausstattungen bezüglich des jeweiligen Themenfeldes ausgewiesen. Mit der neuen Vorgehensweise bei der Klassenbildung sind im Gegensatz zum Prototyp 2009 die Klassen nun in allen Themenfeldern immer gleich besetzt.

Zu beachten ist, dass in der Stadtteilstudie die Stadtbezirksviertel relativ zueinander betrachtet werden – wie bei einem **Rankingsystem**. Damit gibt es immer Viertel, die zur „Schluss- bzw. Spitzengruppe“ gehören, unabhängig davon, ob sich aus den tatsächlich zu Grunde liegenden Werten aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung oder der jeweiligen Fachplanung ein besonderer Handlungsbedarf ableiten lässt. Auf diesen Aspekt wird anhand konkreter Beispiele bei der Darstellung der Ergebnisse ausführlich eingegangen.

---

1 Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist der Wert, der an der mittleren Stelle steht, wenn die Werte der Größe nach sortiert werden. Quartile teilen eine Liste in Viertel. Der Interquartilsabstand umfasst das 2. und 3. Quartil. Somit liegen 50% der Daten innerhalb des Interquartilsabstands.

## 5 Untersuchungsergebnisse

### 5.1 Soziodemografische Herausforderung

Am Anfang der Stadtteilstudie stand die Analyse der soziodemografischen Situation und Entwicklung in den Stadtbezirksvierteln, vergleichbar mit einer Sozialraumanalyse. Dafür wurden Daten herangezogen, die sowohl die soziale als auch die demografische Lage in den Quartieren charakterisieren. Hierzu gehören die **Arbeitslosigkeit**, der **Transferbezug** und das Vorhandensein von Bewohnergruppen, die aus Sicht der integrierten Stadtentwicklung von besonderem Interesse sind, wie **Familien mit Kindern**, **Alleinerziehende**, **Personen mit Migrationshintergrund** oder **ältere Menschen**. Im Einzelnen wurden folgende Indikatoren betrachtet:

- Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung
- Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung unter 18 Jahren
- Anteil der Arbeitslosen nach SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-64 Jahren
- Anteil jugendlicher Arbeitsloser (unter 25 Jahre) nach SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-24 Jahren
- Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen nach SGB II+III
- Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten
- Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten
- Anteil der Bevölkerung im Alter von 70 Jahren und darüber an der Gesamtbevölkerung
- Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung
- Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter an der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter

Die Daten der ersten neun Indikatoren – die auch schon bei der Vorgängerstudie einbezogen wurden – liegen im **Zentralen Informationsmanagement- und Analysesystem (ZIMAS)** der Landeshauptstadt vor. Sie stehen zeitnah und regelmäßig zur Verfügung. Für die vorliegende Analyse wurden Daten mit Stand vom 31.12.2014 verwendet. Die Angaben zu den Empfängern von Grundsicherung im Alter wurden vom Sozialreferat bereitgestellt und beziehen sich auf das Jahr 2012.

Um eine Gesamtaussage zur Soziodemografischen Situation in den Stadtbezirksvierteln zu ermöglichen, wurden die Einzelindikatoren zu einem Index zusammengefasst, der den Grad der „**Soziodemografischen Herausforderung**“ ausdrückt. Hierfür wurden die unterschiedlichen Indikatoren zunächst auf eine einheitliche und vergleichbare Skala gebracht. Dies erfolgte mit Hilfe eines **Standardisierungsverfahrens**. Dabei bekam das Stadtbezirksviertel mit der höchsten Ausprägung des entsprechenden Indikators den Wert 100 zugewiesen, das mit der niedrigsten Ausprägung den Wert 0. Alle anderen Stadtbezirksviertel wurden im relativen Verhältnis auf der Skala 0 bis 100 zwischen „Spitzenreiter“ und „Schlusslicht“ eingeordnet. Auf diese Weise erhielt jedes Stadtbezirksviertel für jeden Indikator eine Punktezahle zwischen 0 und 100, die das relative Verhältnis zueinander widerspiegelt. In einem weiteren Schritt wurde aus den Punktezahlen der standardisierten Einzelindikatoren eine Summe gebildet. Dementsprechend hätte ein Stadtbezirksviertel, das bei allen zehn Einzelindikatoren die höchsten Werte aufgewiesen hätte, eine Gesamtpunktzahl von 1.000 erreicht. Im Gegensatz dazu hätte ein Stadtbezirksviertel, das bei allen Einzelindikatoren den niedrigsten Wert aufgewiesen hätte, eine Gesamtpunktzahl von 0 bekommen. Bei den Münchner Stadtbezirksvierteln reichte die Spanne im Dezember 2014 von 83 Punkten (Stadtbezirksviertel 3.9.0 ) bis 554 Punkten (Stadtbezirksviertel 15.2.2 Containerbahnhof).

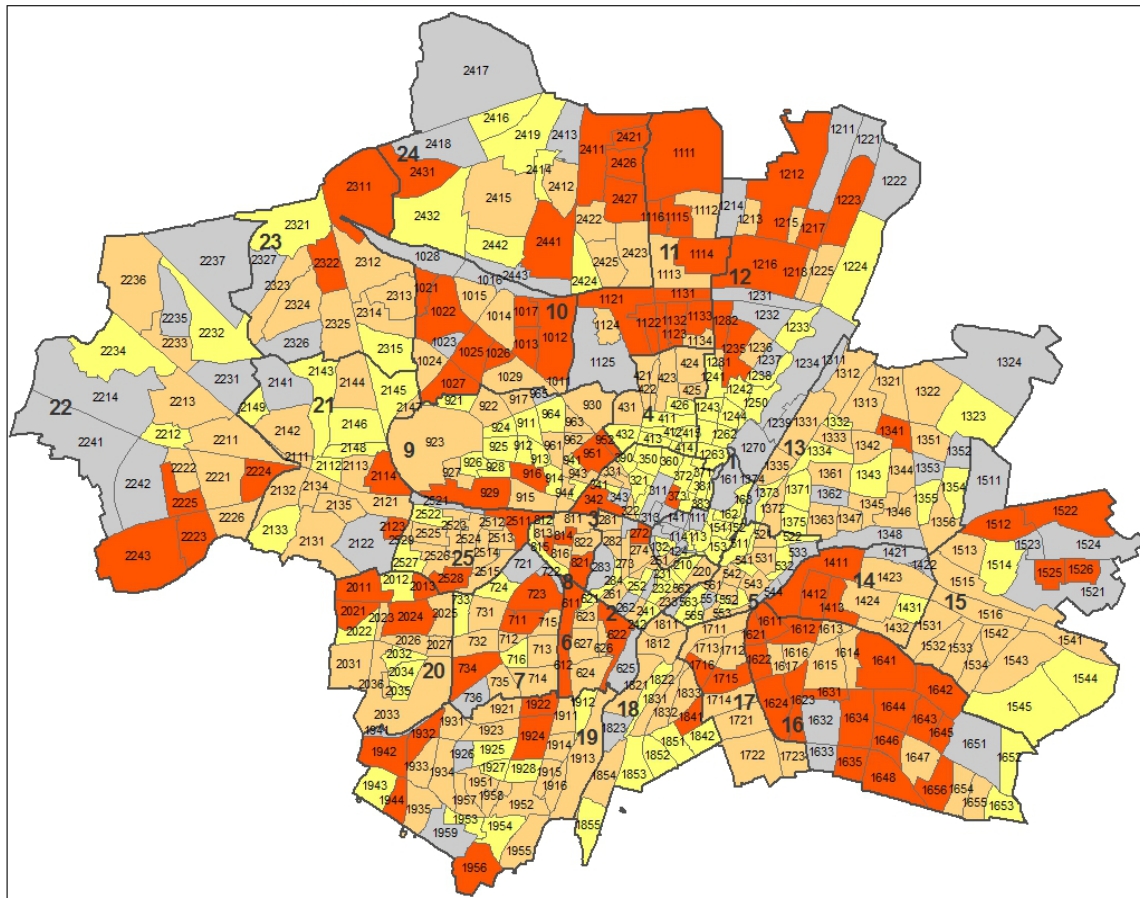
Anhand der Gesamtpunktesumme wurden die Stadtbezirksviertel in einem weiteren Schritt in eine Rangfolge gebracht und in drei Gruppen eingeteilt – in Stadtbezirksviertel mit unterdurchschnittlicher, durchschnittlicher und überdurchschnittlicher „Soziodemografischer Herausforderung“. Wie bereits kurz im Kapitel 4 angesprochen, erfolgte die Klassenbildung anhand des Interquartilsabstandes bzw. des Medians. Letzterer lag bei 188 Punkten. Die Hälfte der Viertel hat eine Punktesumme darüber, die andere Hälfte darunter. 25% der Ränge über und unter dem Median (also die Quartile 2 und 3) haben eine durchschnittliche „Soziodemografische Herausforderung“. Den Stadt-

bezirksvierteln im 1. bzw. 4. Quartil (die oberen bzw. unteren 25%) werden eine über- bzw. unterdurchschnittliche „Soziodemografische Herausforderungen“ zugeordnet. Die folgende Karte gibt einen Überblick über die entsprechende räumliche Verteilung.

# München

Stadtteilstudie 2015

**Karte 1: Soziodemografische Herausforderung 2014 \***



- unterdurchschnittlich
- durchschnittlich
- überdurchschnittlich
- Gebiete ohne Zuordnung

Datengrundlage:  
Zimas, Dezember 2014  
eigene Berechnungen

0 500 1.000 Meter



Fachliche Bearbeitung: HA I/21  
Grafische Bearbeitung: HA I/21  
Erstellungsdatum: September 2015

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I

\* Index aus:  
 Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung  
 Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung unter 18 Jahren  
 Anteil der Arbeitslosen SGB II-III an der Bevölkerung im Alter von 15-64 Jahren  
 Anteil jugendlicher Arbeitsloser (u25) SGB II-III an der Bevölkerung im Alter von 15-24 Jahren  
 Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen SGB II-III  
 Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten  
 Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten  
 Anteil der Bevölkerung im Alter von 70 Jahren und darüber an der Gesamtbevölkerung  
 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung  
 Anteil der Empfänger von Grundsicherung im Alter an der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter

Im Rahmen der aktuellen Fortschreibung wurde für die „Soziodemografische Herausforderung“ erstmals die Dynamik ermittelt. Dabei war zu beachten, dass es seit der ersten Stadtteilstudie verschiedene Um- und Neustrukturierungen der administrativen Gliederung (zuletzt am 01.01.2011) gab. So wurden u.a. mehrere Viertel geteilt. Ältere Sachdaten wurden zwar soweit möglich auf die neuen Raumbezüge umgerechnet, was jedoch nicht für alle in der Stadtteilstudie verwendeten Indikatoren gilt (beispielsweise Informationen aus der Arbeitslosenstatistik). Die Betrachtung der Dynamik ist deshalb nur für den Zeitraum seit der Neugliederung der administrativen Grenzen sinnvoll und wurde für 2011 bis 2014 vorgenommen.

Die folgende Tabelle gibt einen ersten Überblick über die Entwicklung der o.g. Einzelindikatoren seit 2011. Dabei werden der gesamtstädtische Durchschnitt (M Ø) sowie die maximale (Max) und minimale (Min) Ausprägung im Vergleich der Jahre 2011 und 2014 dargestellt. Die entsprechende Viertelnummer befindet sich in Klammern. Für die Grundsicherung im Alter liegen für 2011 keine Daten vor.

Tabelle 1: Soziodemografische Herausforderung 2011 und 2014

	Jahr 2011			Jahr 2014		
	Min	Max	M Ø	Min	Max	M Ø
Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung	15,3 (24.15)	79,8 (21.1.4)	37,3	15,8 (20.3.6)	81,9 (11.1.3)	40,4
Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung unter 18 Jahren	14,5 (22.3.2)	91,4 (11.3.1)	53,6	20,0 (20.3.6)	97,1 (12.1.6)	56,6
Anteil der Arbeitslosen SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-64 Jahren	0*	14,2 (12.5.0)	3,4	0,2 (11.1.3)	14,33 (24.2.1)	3,7
Anteil jugendlicher Arbeitsloser (u25) SGBII+III an der Bevölkerung von 15-24 Jahren	0*	11,1 (2.4.2)	1,4	0*	7,0 (24.2.1)	1,5
Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen SGBII+III	0*	100 (2.3.2)	27,9	0*	100 (19.1.5)	27,8
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten	0,6 (24.3.2)	12,2 (15.2.2)	3,3	0 (11.1.3)	17,3 (19.5.6)	3,6
Anteil der Haushalte mit Kindern (u18) an allen Haushalten	4,6 (3.3.2)	60,6 (15.2.6)	16,5	5,8 (12.8.1)	56,1 (15.2.6)	16,8
Anteil der Bevölkerung im Alter 70 Jahre und darüber	1,1 (3.4.2)	49,1 (23.1.2)	12,7	0,6 (11.1.3)	49,0 (23.1.2)	13,0
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften	0,1*	26,6 (15.2.2)	5,1	0*	33,3 (10.2.1)	4,9
Anteil der Empfänger Grundsicherung im Alter an der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und älter	keine Daten erhoben	keine Daten erhoben	keine Daten erhoben	0*	29,2 (15.2.2)	4,2

Quelle: Statistisches Amt LHM, ZIMAS (\*auf mehrere Viertel zutreffend)

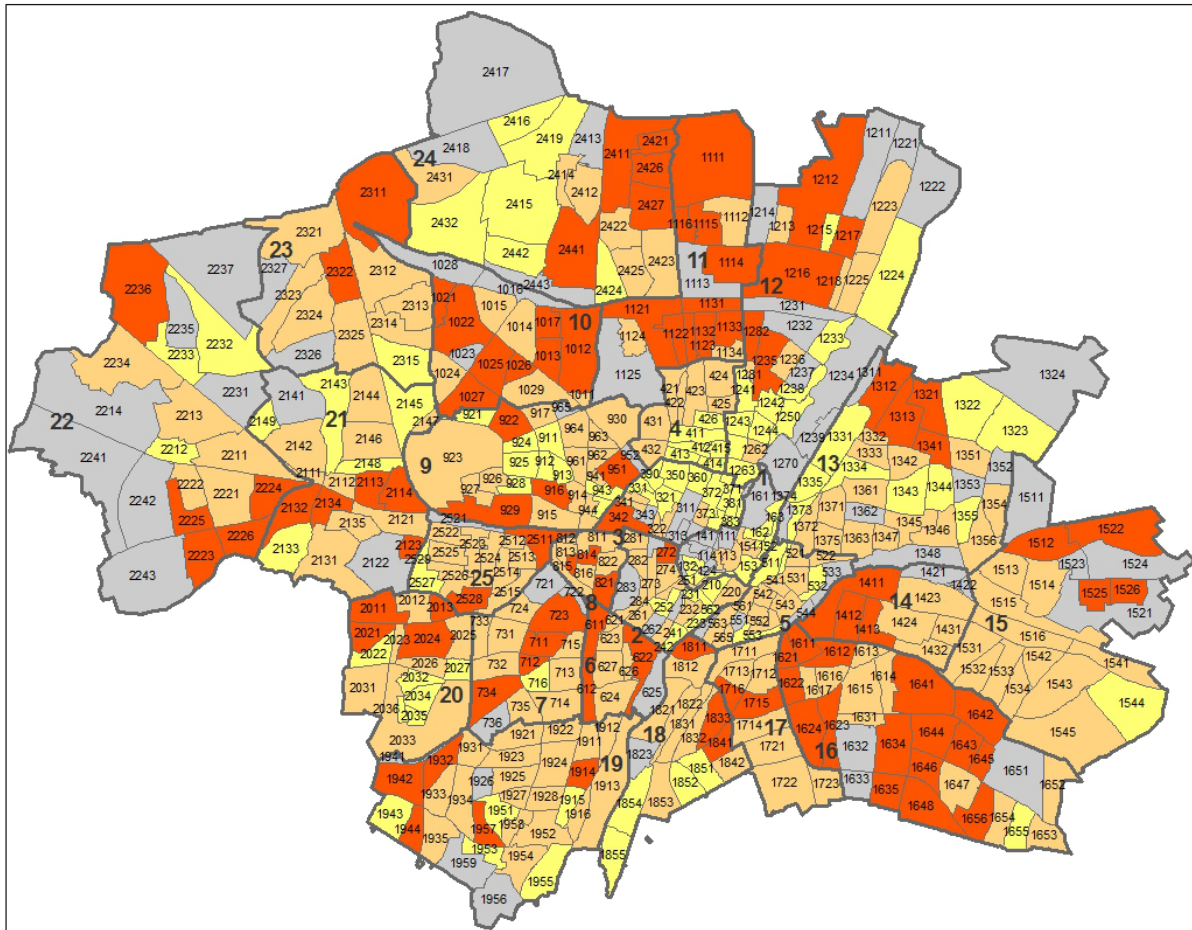
Insgesamt fällt bei allen Indikatoren eine **große innerstädtische Spannweite** auf, was auf erhebliche sozialräumliche Disparitäten innerhalb der Stadt schließen lässt. Aus der Tabelle ist erkennbar, dass der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund zunimmt. Die insgesamt sehr gute allgemeine Arbeitsmarktsituation hat sich leicht verschlechtert. Weiterhin ist eine leichte Tendenz zur Alterung der Stadtgesellschaft abzulesen.

Insgesamt zeigt sich für das Jahr 2011 folgendes Bild: Bei den 395 Münchner Stadtbezirksvierteln, die im Dezember 2011 mehr als 400 Einwohner hatten, reichte die Spanne im Dezember 2011 von 87 Punkten (Stadtbezirksviertel 12.2.4 ) bis 504 Punkten (Stadtbezirksviertel 15.2.2 Containerbahnhof). Auch hier wurde wie oben dargestellt eine Klassifizierung in Stadtbezirksviertel mit unterdurchschnittlicher, durchschnittlicher und überdurchschnittlicher „Soziodemografischer Herausforderung“ vorgenommen. Die Karte 2 zeigt die räumliche Verteilung.

# München

Stadtteilstudie 2015

## Karte 2: Soziodemografische Herausforderung 2011 \*



- unterdurchschnittlich
- durchschnittlich
- überdurchschnittlich
- Gebiete ohne Zuordnung

Datengrundlage:  
Zimas, Dezember 2011  
eigene Berechnungen

Fachliche Bearbeitung: HA I/21  
Grafische Bearbeitung: HA I/21  
Erstellungsdatum: Mai 2015

0 500 1.000 Meter



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HAI

\* Index aus:  
 Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung  
 Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung unter 18 Jahren  
 Anteil der Arbeitslosen SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-64 Jahren  
 Anteil jugendlicher Arbeitsloser (u25) SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-24 Jahren  
 Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen SGB II+III  
 Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten  
 Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten  
 Anteil der Bevölkerung im Alter von 70 Jahren und darüber an der Gesamtbevölkerung  
 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung

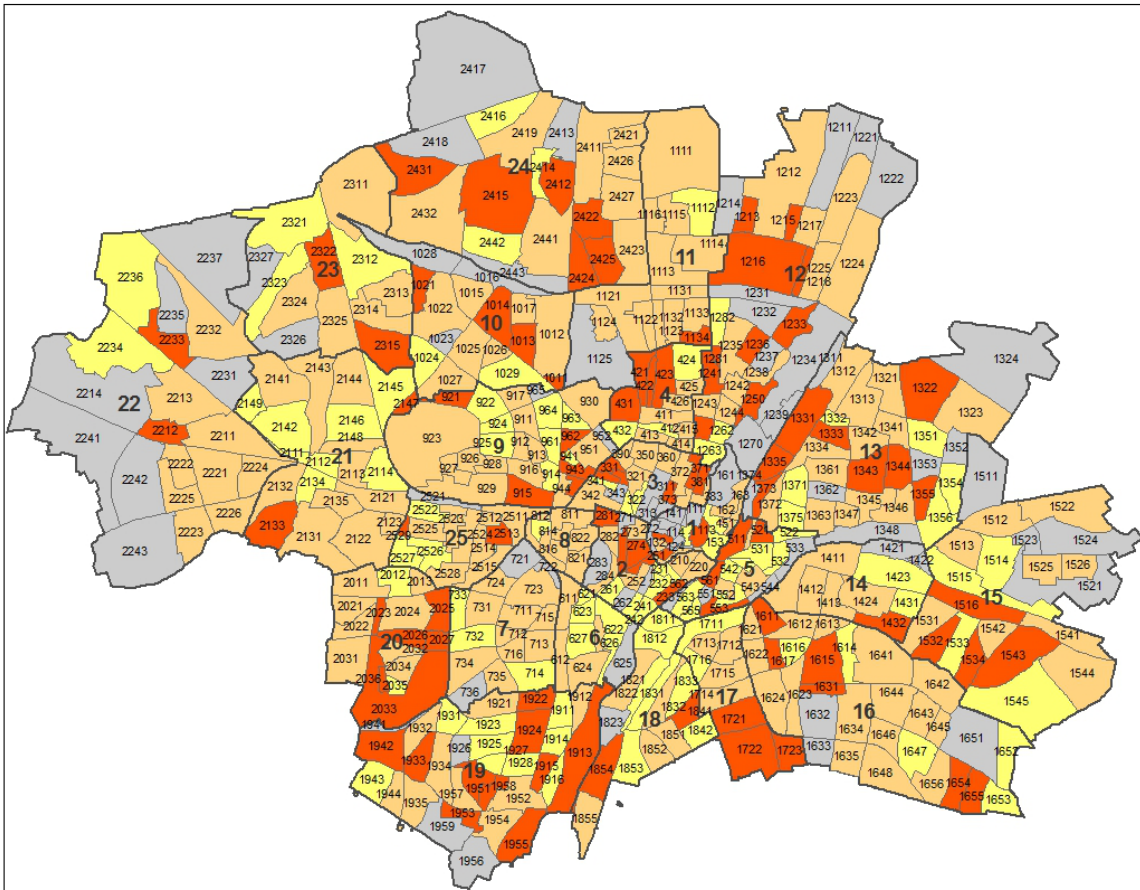
Bei einem Vergleich der Jahre 2011 und 2014 fällt die relativ hohe Stabilität der Verteilung im Stadtraum auf. Zu den Gebieten mit überdurchschnittlicher Soziodemografischer Herausforderung zählten in beiden Jahren große Teile von Ramersdorf, Berg am Laim, Milbertshofen und Moosach sowie das Hasenberg, die Messestadt Riem, die Blumenau, Neuaubing und Neuperlach aber auch innerstädtische Gebiete wie die Schwanthalerhöhe. In den meisten dieser Gebiete überlagern sich die Felder Arbeitslosigkeit und Transferbezug mit einem überdurchschnittlichen Anteil von Bewohnergruppen, die aus der Perspektive der Stadtentwicklung besonders relevant sind. Ein Teil der genannten städtischen Teilräume gehörte oder gehört bereits zu den Programmgebieten verschiedener Förderprogramme wie „Soziale Stadt“ oder „Lernen vor Ort“ bzw. wird als zukünftiges Sanierungsgebiet diskutiert.

Um die Dynamik näher zu betrachten wurde für jedes Stadtbezirksviertel die Differenz zwischen dem Rang 2014 und dem Rang 2011 ermittelt. Diese Differenz wurde wiederum wie schon beschrieben in eine Rangfolge gebracht und anhand der Quartile klassifiziert. Konkret ergibt sich hier, dass Viertel, die nicht mehr als 20 Ränge auf- oder abgestiegen sind, als stabil angesehen werden. Vierteln, die mehr als 20 Ränge auf- oder abgestiegen sind, wird dementsprechend im innerstädtischen Vergleich eine Zu- bzw. Abnahme der Soziodemografischen Herausforderung bescheinigt. Die räumliche Verteilung der Gebiete nach ihrer Dynamik ist in Karte 3 dargestellt.

# München

Stadtteilstudie 2015

## Karte 3: Dynamik Soziodemografische Herausforderung 2011-2014 \*



- Abnahme
- Stabilität
- Zunahme
- Gebiete ohne Zuordnung

Datengrundlage:  
Zmas, Dezember 2014  
eigene Berechnungen

Fachliche Bearbeitung: HA/I/21  
Grafische Bearbeitung: HA/I/21  
Erstellungsdatum: September 2015

0 500 1.000 Meter



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I

\* Index aus:  
Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung / Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung unter 18 Jahren /  
Anteil der Arbeitslosen SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-64 Jahren / Anteil jugendlicher Arbeitsloser (u25) SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-24 Jahren /  
Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen SGB II+III / Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten /  
Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten / Anteil der Bevölkerung im Alter von 70 Jahren und darüber an der Gesamtbevölkerung /  
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung



Im Betrachtungszeitraum zeigt sich ein sehr heterogenes Bild. Gebiete mit im Vergleich zur Gesamtstadt zunehmender und abnehmender Soziodemografischer Herausforderung verteilen sich vergleichsweise regelmäßig über das Stadtgebiet. Die Erklärungen für Auf- oder Abstiege sind vielfältig.

So ist darauf hinzuweisen, dass eine Zunahme der Soziodemografischen Herausforderung aus Sicht der Stadtentwicklung nicht zwingend negativ und eine Abnahme nicht ausschließlich positiv zu sehen ist. So kann die Zunahme der Soziodemografischen Herausforderung zum Beispiel auf größere Neubaumaßnahmen, die Sozialwohnungen beinhalten und überdurchschnittliche stark auch Familien anziehen, zurückzuführen sein. In dem Fall nimmt die Soziodemografische Herausforderung zu, weil die kommunale Wohnungspolitik im Sinne der „Münchner Mischung“ umgesetzt wird. Dies gilt beispielsweise für Teile von Trudering oder die zentralen Bahnflächen.

Gleichzeitig kann die Abnahme der Soziodemografischen Herausforderungen auch ein Hinweis auf soziale Verdrängungsprozesse sein, wenn also Familien, Ältere oder Ärmere (z.B. aufgrund steigender Mietpreise) wegziehen. Diese Prozesse könnten insbesondere für die „Aufstiege“ mehrerer innerstädtischer Gebiete oder Viertel mit Lagegunst stehen. Zu nennen sind beispielsweise Teile von Sendling, Harlaching, Nymphenburg und die Schwanthalerhöhe.

In einem weiteren Schritt wurde die „Soziodemografische Herausforderung 2014“ mit der „Dynamik zwischen 2011 und 2014“ verschnitten. Durch die Kombinationen der jeweils drei Status- und Dynamikklassen ergeben sich neun Gruppen. Die Karte 4 gibt hierzu einen Überblick.

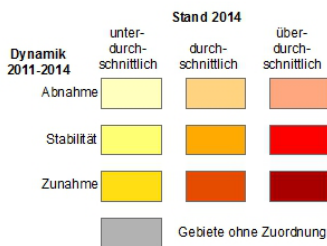
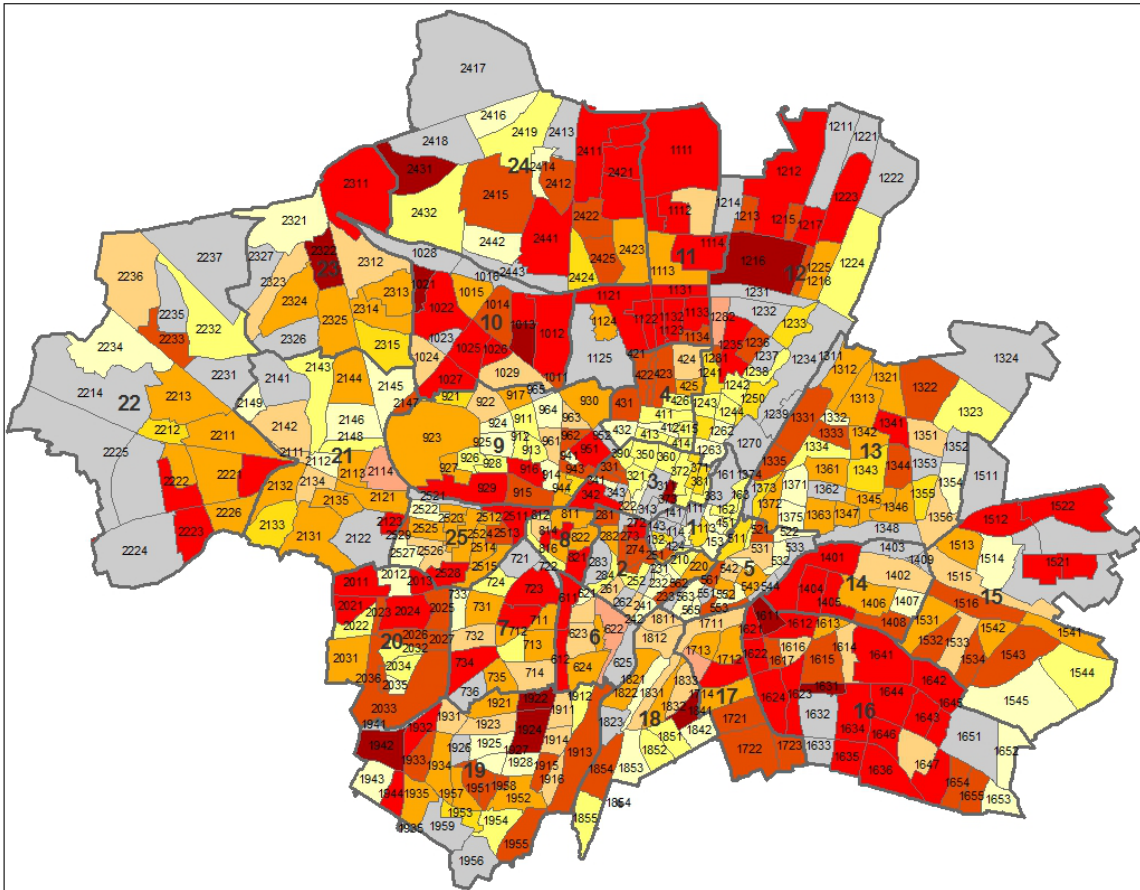
Besonders interessant sind dabei die Gebiete, die im Jahr 2014 eine überdurchschnittliche „Soziodemografische Herausforderung“ hatten und bei denen sich in den letzten Jahren daran nichts geändert hat bzw. die sogar an Boden verloren haben (Kombination Stabilität/überdurchschnittlich sowie Zunahme/überdurchschnittlich). Hier blieb die Herausforderung im Vergleich zur Gesamtstadt auf hohem Niveau bzw. nahm sogar zu. Dies gilt beispielsweise für große Teile Neuperlachs und von Berg am Laim sowie für Milbertshofen und die Messestadt Riem.

Darüber hinaus empfiehlt es sich, im Sinne eines Frühwarnsystems auch die Gebiete im Blick zu behalten, die zwar noch eine durchschnittliche Herausforderung haben, jedoch mit zunehmender Tendenz.

# München

Stadtteilstudie 2015

## Karte 4: Soziodemografische Herausforderung Überlagerung Stand & Dynamik 2011-2014 \*



Datengrundlage:  
Zimas, Dezember 2011, 2014  
eigene Berechnungen

Fachliche Bearbeitung: HA I/21  
Grafische Bearbeitung: HA I/21  
Erstellungsdatum: September 2015

0 500 1.000 Meter



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I

\* Index aus:  
Anteil der Personen mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung / Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an der Bevölkerung unter 18 Jahren /  
Anteil der Arbeitslosen SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-64 Jahren / Anteil jugendlicher Arbeitsloser (u25) SGB II+III an der Bevölkerung im Alter von 15-24 Jahren /  
Anteil der Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen SGB II+III / Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten /  
Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten / Anteil der Bevölkerung im Alter von 70 Jahren und darüber an der Gesamtbevölkerung /  
Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an der Gesamtbevölkerung

Insgesamt zeigt sich, dass Gebiete mit überdurchschnittlicher und zunehmender Soziodemografischer Herausforderung insbesondere in städtischen Randlagen zu finden sind, während Innenstadtrandgebiete und innerstädtische Viertel häufig durch eine unterdurchschnittliche Soziodemografische Herausforderung mit abnehmender Tendenz gekennzeichnet sind.

An dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass bei der Ableitung eines konkreten Handlungsbedarfs Vorsicht geboten ist, denn bei einem innerstädtischen Vergleich, gibt es unabhängig von den tatsächlich zugrundeliegenden Daten immer Stadtbezirksviertel, die zur Schlussgruppe gehören. Ob hier wirklich ein Handlungsbedarf besteht, muss daher von der jeweiligen Fachplanung auch anhand von Schwellenwerten und in Zusammenschau mehrerer Indikatoren entschieden werden. Die vorliegenden Karten allein können dies nicht leisten, geben jedoch wertvolle Hinweise auf Verdachtsgebiete.

Bei der Interpretation der Dynamik in den Stadtbezirksvierteln ist außerdem zu beachten, dass z.B. ein Stadtbezirksviertel, das sich im Ranking verschlechterte nicht zwingend eine negative Dynamik der Einzelindikatoren aufweisen muss. Beispielsweise können sich die Daten zum Transferbezug in diesem Zeitraum durchaus verbessert haben, aber eben nicht so stark, wie in anderen Stadtbezirksvierteln. Dadurch verschlechtert sich trotz „positivem“ Trend die Stellung innerhalb der Stadt. Für eine abschließende Bewertung empfiehlt sich letztlich immer ein ergänzender Blick in die Einzelindikatoren bzw. Fachmonitoringsysteme.

Bis hierher gleicht die Stadtteilstudie einer klassischen Sozialraumanalyse. Die Karten zur Soziodemografischen Herausforderung decken sich trotz der Verwendung weniger Indikatoren sowie einer anderen Methodik und eines anderen Raumbezugs im Wesentlichen mit den Ergebnissen des Monitorings des Sozialreferates. Die Stadtteilstudie geht jedoch weiter und bezieht in die Analyse zusätzliche Themenfelder ein, die nachfolgend betrachtet und auch jeweils mit der Soziodemografischen Situation überschritten werden.

## 5.2 Nahversorgung

Die wohnortnahe Versorgung mit Einrichtungen des Einzelhandels ist ein wesentliches Merkmal zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen und eine wichtige Voraussetzung für eine möglichst hohe Lebensqualität. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, durch den die Alters- und Familienfreundlichkeit der Quartiere eine besondere Bedeutung erhält. Auch in der strategischen Leitlinie der PERSPEKTIVE MÜNCHEN **Qualitätvolle und charakteristische Stadträume** wird die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als zentraler Aspekt für die Gestaltung eines lebenswerten Wohnumfeldes genannt.

Die Landeshauptstadt München verfügt bereits seit 1975 über ein Zentrenkonzept als wesentliches Element der Stadtentwicklungsplanung. Es handelt sich dabei um ein hierarchisch gegliedertes, polyzentrisches Entwicklungsmodell, bei dem die Innenstadt als Hauptzentrum betrachtet wird, gefolgt von den Stadtteil- und Quartierszentren als übergeordnete zentrale Standorte zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs (z.B. Kleidung) und des langfristigen Bedarfs (z.B. Möbel) und den Nahbereichszentren auf der unteren Versorgungsebene zur Versorgung mit Gütern des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel).

Durch eine stadtweite Erhebung aller Einzelhandelsstandorte wurde eine Datenbasis geschaffen, die die Grundlage für das Zentrenkonzept bildet. Dafür wurden die Einzelhandelseinrichtungen und Serviceanbieter sowie Leerstände in den zentralen Standorten aller 25 Stadtbezirke erhoben. Da sich die Einzelhandelslandschaft in einem kontinuierlichen Wandel befindet, können gesamtstädtische Erhebungsdaten jedoch nur eine zeitlich begrenzte Situation wiedergeben. Es hat z.B. in den letzten Jahren auch in München eine starke Expansionswelle im Lebensmitteleinzelhandel, insbesondere im Discountbereich, stattgefunden, deren Standorte nicht vollständig in die Analyse eingeflossen sind. Die letzte Erhebung fand 2012 statt, das Ergebnis wurde dem Stadtrat am 18.09.2013 bekanntgegeben. Aktuell wird das Zentrenkonzept auf Grund der ermittelten Daten fortgeschrieben.

Die Nahversorgungssituation lässt sich anhand verschiedener Indikatoren und Kennziffern charakterisieren. Dazu gehören unter anderem die Verkaufsfläche pro Einwohner, die Bindungsquote oder der Bevölkerungsanteil, der zu Fuß entsprechende Einzelhandelsstandorte erreichen kann. Grundsätzlich bietet sich das zuletzt genannte Kriterium auch für eine kleinräumige Darstellung im Rahmen der Stadtteilstudie an.

Für die Stadtteilstudie wurden nur die Standorte des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Mindestfläche von 300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrachtet. Die Mindestgröße von 300m<sup>2</sup> stellt dabei einen fachlich begründeten Schwellenwert aus dem Zentrenkonzept dar, da Kleinflächenbetriebe dieser Größe geeignet sind, die Versorgungsstrukturen lokal zu ergänzen und mit einem angemessenem Sortiment sicher zu stellen.

Die folgenden beiden Indikatoren wurden in die Analyse einbezogen:

- Anteil der Personen, die zu Fuß ( $D_{\max}=600$  m) keinen Lebensmittelmarkt mit einer Mindestfläche von 300 m<sup>2</sup> erreichen können,
- Anteil der Personen im Alter von 65+, die zu Fuß ( $D_{\max}=300$  m) keinen Lebensmittelmarkt mit einer Mindestfläche von 300 m<sup>2</sup> erreichen können.

Zur Ermittlung der beiden Indikatoren wurde auf die Datenbasis der Einzelhandelserhebung aus dem Jahr 2012 zurückgegriffen. Neben den Daten zu den Einzelhandelsstandorten wurde im Rahmen der Stadtteilstudie für die Berechnung der beiden Indikatoren (mit dem Programm ArcGIS) die Einwohnerdatei 2014 verwendet.

Es muss noch darauf hingewiesen werden, dass bei der Betrachtung der fußläufigen Erreichbarkeit städtebauliche oder topographische Barrieren noch nicht einbezogen wurden. Dies wird aber in Kürze technisch möglich sein.

Der Schwellenwert zur fußläufigen Erreichbarkeit bezogen auf alle Bewohnerinnen und Bewohner wurde in der Stadtteilstudie 2009 mit 500m angesetzt. Dies wurde in der aktuellen Fortschreibung an die Parameter des Zentrenkonzepts angepasst und auf 600m erhöht. Zusätzlich wurde die ältere Bewohnerschaft gesondert betrachtet, indem für sie, unter Berücksichtigung einer einge-

schränkten Mobilität, eine maximale Entfernung von „ 300 m (Luftlinie) zu Grunde gelegt wird. Dieser Indikator blieb damit im Vergleich zur letzten Studie unverändert. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die gewählten Parameter eine stadtplanerisch ideale Versorgungslage widerspiegeln, und damit ein Indiz für hohe Lebensqualität darstellen. In der Realität kann eine optimale Versorgung nicht überall erreicht werden, da in einigen Bereichen stadtstrukturelle Gegebenheiten oder wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Nahversorgungseinrichtungen dies nicht ermöglichen. Ob Handlungsbedarf vor Ort besteht, und in welchem Umfang dieser erfolgen kann, muss dann durch fachliche Betrachtung der tatsächlichen Situation erfolgen. Ebenfalls erwähnt werden muss, dass die Schaffung von Einzelhandelseinrichtungen nicht der direkten Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt München unterliegt, da sie im Gegensatz zur sozialen Infrastruktur kein Belang der kommunalen Daseinsvorsorge ist. Die Realisierung von Nahversorgungsangeboten ist von privaten Investoren und der Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke abhängig.

Mit Hilfe der im Kapitel 5.1 bereits beschriebenen Vorgehensweise wurden beide Einzelindikatoren zusammenfasst und die Stadtbezirksviertel in Klassen eingeteilt<sup>2</sup>. Die Karte 5 gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung. Beim Grad der **wohnnahen Nahversorgung** existiert innerhalb der Stadt eine **sehr große Spannweite**. So stehen einer Reihe von Stadtbezirksvierteln, in denen kein Bewohner fußläufig einen Nahversorger erreichen kann, mehrere Stadtbezirksviertel gegenüber, die eine Vollversorgung aufweisen. Im gesamtstädtischen Durchschnitt können 14 Prozent der Bewohnerschaft zu Fuß ( $D_{\max}=600$  m) keinen Lebensmittelmarkt mit einer Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> erreichen. Betrachtet man die Bewohnerschaft im Alter von 65 Jahren und älter, für die eine geringere Maximalentfernung von 300 m gilt, dann können lediglich 36 Prozent der Bevölkerung einen Lebensmittelmarkt mit min. 300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fußläufig erreichen. Dieses Ergebnis trifft Aussagen über die Lebensqualität von Menschen mit Kompetenzeinbußen. Man kann allerdings nicht automatische Rückschlüsse auf einen stadtplanerischen Handlungsbedarf treffen.

So sollten zur weiteren Interpretation zusätzliche Kenngrößen mit berücksichtigt werden. Betrachtet man parallel die städtebaulichen Strukturen, so zeigt sich, dass in zahlreichen Stadtbezirksvierteln mit sehr niedriger baulicher Dichte (Randbereiche, Einfamilien- und Reihenhausbereiche) eine **unterdurchschnittliche Versorgungslage** zu beobachten ist. Das ist zum einen eine Folge der geringen Einwohnerdichte und der damit geringeren Kaufkraft der Bevölkerung vor Ort, zum anderen aber auch eine Folge vorherrschender Marktentwicklungen im Einzelhandel, die durch Konzentrationsprozesse auf wenige, dafür größere Standorte geprägt sind. Diese eher KFZ-orientierten Standorte sind in Randlagen eher umsetzbar.

In innerstädtischen Stadtbezirksvierteln mit unterdurchschnittlicher Versorgungslage ist es häufig schwer einen Nahversorger in zeitgemäßer Größe anzusiedeln, da der Gebäudebestand und die Größe der Grundstücke oder auch die Erschließung und Andienung dafür nicht geeignet sind. In vielen dieser Gebieten wird die Nahversorgung jedoch durch kleinteiligen Einzelhandel kompensiert. Eine **überdurchschnittliche Versorgungslage** geht zum einen mit einer höheren Einwohnerdichte einher (z.B. Viertel in den Innenstadtrandlagen). Zum anderen ist die gute Versorgungslage mit dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept begründet (z.B. Neuperlach, Hasenberg). Auch die zur Verfügung stehenden Freiflächen sind dafür ausschlaggebend. Seit der Stadtteilstudie 2009 ergaben sich hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Versorgungslage keine großen Veränderungen. So konnte auch damals eine unterdurchschnittliche Versorgungslage insbesondere in den städtischen Randbereichen beobachtet werden. Des Weiteren wurde das Ergebnis der Untersuchung der Nahversorgungssituation mit den Ergebnis der überdurchschnittlichen soziodemographischen Herausforderungen gespiegelt. Aus der Karte geht dabei hervor, dass die räumliche Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen **keine unmittelbaren Zusammenhänge mit der Soziodemografischen Situation** aufweist. Die meisten Gebiete, die aus sozialer und demografischer Sicht eine überdurchschnittliche Herausforderung darstellen, haben eine gute Nahversorgung. Man kann hier keine Rückschlüsse auf stadtplanerischen Handlungsbedarf treffen.

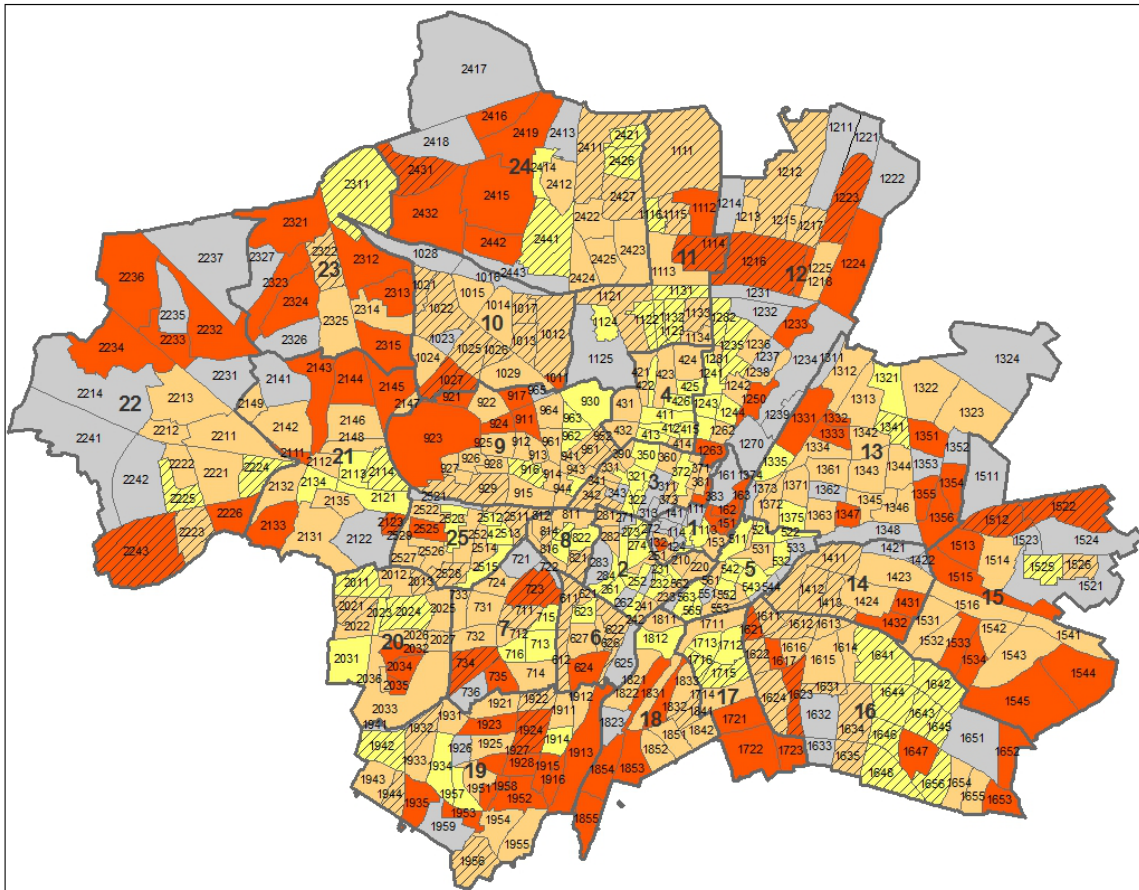
---

<sup>2</sup> Die Spanne der Punktesummen reichte von 0 (z.B. Stadtbezirksviertel 15.2.5, 11.2.3) bis 197 (22.3.3). Der Median liegt bei 49. Die Stadtbezirksviertel, die in den Quartilen ober- und unterhalb des Medians, liegen, also im 2. und 3. Quartil (Interquartilsabstand) weisen eine durchschnittliche Versorgung mit wohnungsnahen größeren Lebensmittelmärkten auf. Den Stadtbezirksvierteln, welche im 1. bzw. 4. Quartil liegen, wird eine über- bzw. unterdurchschnittliche Versorgung zugeordnet.

# München

Stadtteilstudie 2015

## Karte 5: Versorgung mit wohnungsnahen größeren Lebensmittelmärkten\*



- überdurchschnittlich
- durchschnittlich
- unterdurchschnittlich
- Gebiete ohne Zuordnung
- überdurchschnittliche soziodemographische Herausforderungen

Datengrundlage:  
Zimas, Dezember 2015  
Zentrendatei 2012

Fachliche Bearbeitung: HA I/21, I/4  
Grafische Bearbeitung: HA I/21  
Erstellungsdatum: Mai 2015

0 500 1.000 Meter



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I

\* Index aus:  
Anteil der Personen, die zu Fuß (Dmax=600 m) keinen Lebensmittelmarkt mit einer Mindestfläche von 300 qm erreichen können  
Anteil der Personen im Alter von 65+, die zu Fuß (Dmax=300 m) keinen Lebensmittelmarkt mit einer Mindestfläche von 300 qm erreichen können

### 5.3 Belastung durch Straßenverkehr

Verkehr, insbesondere motorisierter Verkehr, führt sowohl zu einer Beanspruchung von sozialen, ökonomischen und ökologischen Ressourcen (Flächeninanspruchnahme, Schadstoffemissionen, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Lärmemissionen, Unfälle etc.) als auch von Qualitäten (Aufenthaltsmöglichkeiten, Stadtgestalt etc.). Die Gewährleistung einer klima- und stadtverträglichen Mobilität ist daher ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklungsplanung in München. Alle Maßnahmen zur Verkehrsminderung oder Verlagerung auf umweltverträgliche Verkehrsmittel haben höchste Priorität. Der **Verkehrsentwicklungsplan** von 2006 bildet dabei einen wichtigen Orientierungsrahmen (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2006). Er beinhaltet neben den Ausbaumaßnahmen im ÖV- und Straßennetz auch Konzeptionen zur Verbesserung des Rad- und Fußgängerverkehrs sowie die bessere Verkehrslenkung auf Hauptverkehrsstraßen innerhalb des Stadtgebietes. Mit dem **Luftreinhalteplan** und dem **Lärmaktionsplan** (Landeshauptstadt München, Referat für Gesundheit und Umwelt 2013) bestehen weitere, auf europäischen Richtlinien basierende Regelungen zur Reduzierung der Belastung durch Feinstaub, NO<sub>2</sub> und Lärm.

Die Belastungen durch Straßenlärm sind in den einzelnen Stadtbezirksvierteln sehr unterschiedlich. Im Rahmen der Stadtteilstudie wurden zur Bewertung die Verkehrszählungen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie die Lärmkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, die auf diesen Verkehrszahlen basiert, herangezogen. Mit Hilfe dieser Daten konnten folgende beiden Indikatoren gebildet werden, die auch schon bei der Stadtteilstudie 2009 ermittelt wurden:

- Anteil der Personen in Wohngebäuden mit hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr (L<sub>DEN</sub> von 65 dB(A) und mehr)
- Anteil der Personen, die an oder in der Nähe von stark befahrenen Straßen mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mindestens 4.000 Kfz wohnen.

Zur Berechnung dieser Indikatoren wurden die vorhandenen Daten aufbereitet und auf Stadtbezirksviertelebene aggregiert. Von besonderer Bedeutung waren die Berechnungen der Schallimmissionspegel aus dem Jahr 2012 (im Rahmen der Lärmkartierung), bei der alle Straßen der Verkehrsmengenkarte 2010 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 4000 Kfz/24h oder mehr berücksichtigt wurden. Dies gilt für etwa 580 km des ca. 2.400 km langen Münchner Straßennetzes.

Mit Hilfe der Ergebnisse und der Einwohnerdaten konnte dann der Grad der Lärmbetroffenheit in den Stadtbezirksvierteln ermittelt werden. In diesem Zusammenhang wurde der 24 Stunden-Wert (L<sub>DEN</sub>) betrachtet. Hierbei handelt es sich um einen gewichteten Mittelwert, der die Lärmbelästigung über die Zeiträume Tag (6 bis 18 Uhr), Abend (18 bis 22 Uhr) und Nacht (22 bis 6 Uhr) bewertet, wobei dem Lärm am Abend und in der Nacht eine stärkere Bedeutung zukommt.

Sowohl aus fachlichen als auch aus methodischen Gründen wurde bei der Ermittlung des ersten Indikators der Fokus auf die Personen gerichtet, die von einer Lärmbelastung von 65 dB(A) und darüber betroffen sind. Denn zum einen gilt dieser Wert als Schwelle für die Zunahmen des Gefährdungsrisikos von Herz- und Kreislauferkrankungen (vgl. BMU 2014) und zum anderen lässt sich die Zahl der Personen in diesem Lärmbereich ins Verhältnis zur Gesamtbewohnerschaft setzen, da Schallimmissionen dieser Größenordnung in den nicht berücksichtigten Nebenstraßen kaum vorkommen.

Als zweiter Indikator wurde der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner in die Analyse einbezogen, die an oder in der Nähe von stark befahrenen Straßen wohnen. Diese Gruppe wurde definiert als die Personen, die in einem Bereich leben, in dem der von einer Hauptstraße ausgehende Lärm die Grenze von 55 dB(A) (L<sub>DEN</sub>) überschreitet. Dies ist an Hauptverkehrsstraßen und in der näheren Umgebung meist der Fall. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass solche Lärmpegel auch von Nebenstraßen (DTV < 4.000 Kfz) ausgehen können, die allerdings nicht bei der Lärmkartierung berücksichtigt wurden und es sich somit bei diesem Indikator nicht um den Anteil aller Lärmbetroffenen handelt.

Hinsichtlich der Gesamtbevölkerung wurden folgende **Ergebnisse** festgestellt: Etwa 18 Prozent

der Münchnerinnen und Münchner wohnen an oder im Einflussbereich von Hauptverkehrsstraßen. Auf Stadtbezirksviertelebene reicht die Spanne von 0 bis 100 Prozent. Von **hoher Lärmbelastung** ( $L_{DEN}$  mit 65 dB(A) und mehr) sind knapp 7 Prozent betroffen. Hier reicht die Spanne auf der Ebene der Stadtbezirksviertel von 0 bis knapp über 50 Prozent. Auf Grund des kontinuierlichen Wachstums in der Landeshauptstadt München und im Umland ist in der Lärmbelastungssituation ein weiterer Anstieg der betroffenen Einwohnerinnen und Einwohner in Stadt und Region zu erwarten. Auch die Verkehrsprognosen zeigen, dass alleine aufgrund des Bevölkerungswachstums von 1.5 Mio im Jahr 2015 auf 1.7 Mio. im Jahr 2030 in München eine Zunahme der Verkehrsstärke in einer Größenordnung von etwa 13% zu erwarten ist. Analog dazu werden die vom Lärm betroffenen Anwohner zunehmen.

Aus den beiden Einzelindikatoren wurde unter Verwendung des bereits erläuterten Standardisierungsverfahrens (siehe Kapitel 5.1) ein Gesamtindex errechnet, der den Grad der Lärmbelastung durch den berücksichtigten Straßenverkehr widerspiegelt. Anhand dieses Wertes wurden Klassen gebildet<sup>3</sup>. Die Karte 6 gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung.

Zunächst lässt sich aus der Karte deutlich der Verlauf großer Straßen ablesen. So sind beispielsweise zahlreiche Stadtbezirksviertel am Mittleren Ring überdurchschnittlich durch Straßenverkehr belastet. Gleiches gilt entlang von großen Ein- und Ausfallstraßen wie der Dachauer Straße, der Landsberger Straße oder der Töginger Straße und der Autobahnen A96, A99 und A9.

Zu beachten ist, dass die Karte nicht die flächenhafte Betroffenheit eines Viertels von Lärm abbildet, sondern den Anteil der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner. Dies hat zur Folge, dass eine überdurchschnittliche Belastung auch für Viertel ermittelt wurde, die zwar durch große ruhige Flächen geprägt sind, deren Bevölkerungsschwerpunkt aber in lärmbelasteten Bereichen liegt. Gleiches gilt im umgekehrten Fall. So gibt es auch Viertel, die von großen lärmbelasteten aber kaum bewohnten Flächen geprägt sind. Die personenbezogene Betrachtung ist bei der Abschätzung des Handlungsbedarfs sehr hilfreich.

Bei der Überlagerung der Ergebnisse mit der Soziodemografischen Herausforderung sind in weiten Teilbereichen **Überschneidungen** erkennbar. Da die Lärmbelastung ein wichtiges Kriterium der Wohnlage und damit auch des Mietpreises ist, besteht in zahlreichen Gebieten ein enger Zusammenhang zwischen der Straßenverkehrsbelastung und der Bevölkerungsstruktur. Dies gilt zum Beispiel für große Bereiche der Stadtbezirke Moosach, Milbertshofen, Berg am Laim oder Rahmersdorf-Perlach. Doch auch Gegenbeispiele lassen sich finden, so zeichnen sich mehrere Gebiete mit einem hohen Anteil sozial schwächer gestellter Bewohnerinnen und Bewohner durch eine unterdurchschnittliche Belastung aus. Hier gehörte die Verkehrsberuhigung von Anfang an zum städtebaulichen Konzept, zu nennen sind das Hasenberg, Neuperlach oder die Messestadt Riem.

Abschließend ist darauf zu verweisen, dass auch die Lärmentwicklung von einer Dynamik geprägt ist. So schlagen sich beispielsweise der Aus- oder Rückbau von Straßen, die Umleitung von Verkehrsströmen, der Bau von Tunneln oder die Errichtung von Schallschutzwänden sofort in der Lärmbelastung nieder. Beispielhaft kann die Eröffnung des Richard-Strauss-Tunnels im Jahr 2009 angeführt werden, wodurch sich die Lärmbelastung der benachbarten Wohngebiete deutlich verringert hat. Die Karte veranschaulicht den Zustand zum Zeitpunkt der Lärmpegelberechnung im Jahr 2012. Jüngere Veränderungen wie z.B. die Eröffnung des Luise-Kiesselbach-Tunnels 2015 spiegeln sich noch nicht wider. Ebenso finden passive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzfenster oder die Ausrichtung der Wohnungen keine Beachtung.

---

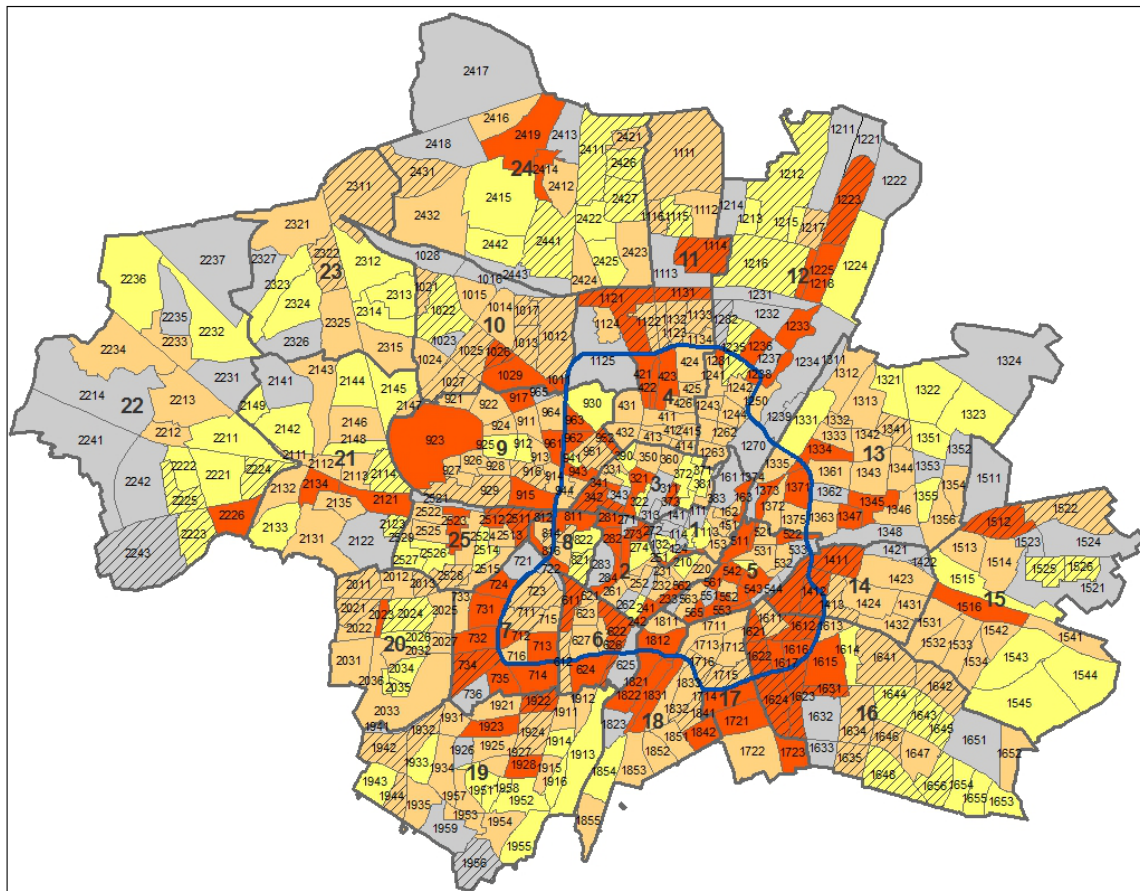
3 Die Spanne bei der Punktesumme reichte von 0 (z.B. Truderinger Grenzkolonie, Waldheim, Angerlohe) bis 198 in einem Teil der Isarvorstadt. Der Median liegt bei 37 Punkten. Die Stadtbezirksviertel, die 25% ober- und unterhalb des Medians, liegen, also im 2. und 3. Quartil (Interquartilsabstand) weisen eine durchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr auf. Den Stadtbezirksvierteln, welche im 1. bzw. 4. Quartil liegen, wird eine über- bzw. unterdurchschnittliche Lärmbelastung zugeordnet.



# München

Stadtteilstudie 2015

## Karte 6: Lärmbelastung durch Straßenverkehr



- unterdurchschnittlich
- durchschnittlich
- überdurchschnittlich
- Gebiete ohne Zuordnung
- überdurchschnittliche soziodemographische Herausforderungen
- Mittlerer Ring

Datengrundlage:  
Zimas, Dezember 2014  
Landesvermessungsamt  
Kreisverwaltungsreferat  
Referat für Gesundheit und Umwelt  
ACCON GmbH im Auftrag des  
Bayrischen Landesamtes  
für Umwelt

0 500 1.000 Meter



Fachliche Bearbeitung: PLAN HA I/21, RGU-UW 12  
Grafische Bearbeitung: PLAN HA I/21  
Erstellungsdatum: September 2015

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I

\* Index aus:  
Anteil der Personen, die in Wohngebäuden mit hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr (LDEN von 65 dB(A) und mehr) leben  
Anteil der Personen, die an oder in der Nähe von stark befahrenen Straßen mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mindestens 4.000 Kfz wohnen

## 5.4 Förderbedarf in der vorschulischen und schulischen Bildung

Als erste deutsche Großstadt legte die Landeshauptstadt München im Jahr 2006 einen **Bildungsbericht** vor, in dem die Bildungssituation vom Elementar- bis zum Tertiärbereich ausführlich betrachtet wurde (Landeshauptstadt München, Schul- und Kultusreferat 2006). Mittlerweile liegt mit dem Bildungsbericht 2016 die vierte umfassende Darstellung der gegenwärtigen Situation des Münchner Bildungswesens vor (Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport 2016). Dabei wurde die große Abhängigkeit des Bildungszugangs der Kinder von ihrer Herkunft aufgezeigt. Die Bildungsergebnisse korrelieren sehr stark mit dem Sozialindex des Bildungsmonitorings, der aus den Faktoren Bildungsstand der Eltern, Ausländeranteil und Kaufkraft gebildet wird.

Ausgehend von den Ergebnissen des 1. Bildungsberichtes entstand im Rahmen des strategischen Stadtentwicklungskonzeptes „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ die **Leitlinie Bildung**, die im Jahr 2010 beschlossen wurde (Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport 2011). In dieser Leitlinie werden die strategischen Ziele und die über mehrere Jahre gültige Ausrichtung des kommunalen Handlungsfeldes Bildung benannt. Von besonderer Bedeutung sind die Durchsetzung von mehr Bildungsgerechtigkeit und die bestmögliche Ausschöpfung aller Bildungspotenziale. Ein besonderer Fokus richtet sich in diesem Zusammenhang auf Zuwandererkinder.

Da Bildungsbeteiligung und Bildungserfolg innerhalb der Stadt große räumliche Unterschiede aufweisen, verlangt die Verwirklichung von Chancengleichheit in der Bildung einen regionalen, stadtteilbezogenen Ansatz. Der Bildungsweg jedes oder jeder Einzelnen wird stark davon beeinflusst, welche Impulse und Hilfsangebote das unmittelbare Umfeld bereithält. Das Thema Bildung ist somit nicht nur ein zentrales Handlungsfeld auf der Ebene der Gesamtstadt, sondern auch ein „Motor“ der Stadtteilentwicklung.

Das Programm „**Lernen vor Ort**“, für das die Landeshauptstadt München im Jahr 2009 neben 39 weiteren Kommunen ausgewählt wurde, griff diesen wichtigen Ansatz auf. Das Hauptziel dieser gemeinsamen Initiative des Bundesministeriums für Bildung und Forschung und deutschen Stiftungen bestand in der Entwicklung eines kommunalen Bildungsmanagements vor Ort, womit Bürgerinnen und Bürger durch ein aufeinander abgestimmtes und verzahntes Bildungssystem bessere Zugänge zu den Bildungsangeboten erhalten sollen. Inzwischen wurde in fünf Gebieten ein **Lokales Bildungsmanagement** / eine lokale Bildungsberatung (**BildungsLokale**) aufgebaut. Hinzu kommt ein **mobiles Bildungsmanagement** für weitere Stadtgebiete mit besonderen Handlungsbedarfen.

Aufgrund des engen Bezuges von Bildung und Stadt(teil)entwicklung ist die Einbindung von Bildungsdaten im Stadtentwicklungsmonitoring unabdingbar. Dieses Vorhaben stellt aber eine große Herausforderung dar, denn kleinräumig verfügbare Bildungsdaten beziehen sich in der Regel auf die Standorte der Bildungseinrichtungen und nicht auf die Wohnorte der Schülerinnen und Schüler. Eine Analyse auf Stadtbezirksviertelebene ist daher für einige Indikatoren nicht ohne weiteres möglich. Dies gilt insbesondere für weiterführende Schulen, die keinen festgelegten Einzugsbereich haben. Am ehesten kommen Daten in Frage, die sich auf die Grundschulsprengel beziehen. Diese decken sich zwar nicht genau mit der Stadtbezirksviertelebene, haben aber zumindest einen engeren Bezug.

Durch diese Rahmenbedingungen werden die für die Stadtteilstudie nutzbaren Bildungsindikatoren stark eingeschränkt. In Abstimmung mit dem Referat für Bildung und Sport und dem Referat für Gesundheit und Umwelt wurden 2009 die „Übertrittsquote von der Grundschule aufs Gymnasium“ und der „Anteil der Kinder, die mindestens 3 Jahre einen Kindergarten besucht haben“ als infrage kommende Indikatoren gefiltert. Beide Indikatoren sind für die Analyse der Bildungssituation geeignet und spielen auch im Bildungsbericht eine wichtige Rolle.

Für die Fortschreibung der Stadtteilstudie 2015 wurden in Zusammenarbeit mit dem Referat für Bildung und Sport zwei weitere Indikatoren in die Auswertung einbezogen, welche ebenso bedeutsam sind. Seit 2005 wird in der Schulstatistik neben der Staatsangehörigkeit auch die Familiensprache erhoben. Der Anteil der Schülerinnen und Schüler mit nicht-deutscher Familiensprache an Grundschulen kann einen Hinweis auf den Sprachförderbedarf bei den Grundschülerinnen und Grundschulern geben.

Weiterhin werden Bildungschancen von Kindern noch immer sehr von der Herkunft geprägt . So ist der durchschnittliche Anteil der Kinder von Eltern mit Hochschulabschluss, die ein Gymnasium besuchen, erheblich höher als der Anteil der Kinder aus Facharbeiterfamilien. Daher wurde ein Indikator zum Bildungsabschluss der Eltern hinzugefügt.

Insgesamt ergeben sich für die Stadtteilstudie 2015 vier Indikatoren:

- Übertrittswahrscheinlichkeit von der Grundschule aufs Gymnasium
- Anteilswahrscheinlichkeit der Schülerinnen und Schüler mit nicht-deutscher Familiensprache an allen Schülerinnen und Schülern an Grundschulen
- Anteilswahrscheinlichkeit der Kinder mit mindestens 3 Kinderkrippen oder -gartenjahren
- Anteile der Haushalte mit (Fachhoch)schulabschluss an allen Haushalten

Die Daten zur Berechnung der beiden erste Indikatoren wurden im Rahmen der Schulstatistik vom Referat für Bildung und Sport zur Verfügung gestellt. Diese waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts für das Schuljahr 2013/14 verfügbar.

Die Daten zur Berechnung des dritten Indikators wurden vom Statistischen Amt der Landeshauptstadt München bereitgestellt und basieren auf Quellen des Referats für Bildung und Sport sowie den vom Referat für Gesundheit und Umwelt durchgeführten Schuleingangsuntersuchungen (Daten über das Bayerischen Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit). Die aktuellsten verfügbaren Daten bezogen sich auf das Schuljahr 2009/10.

Die Daten zu den Bildungsabschlüssen der Eltern sind in ZIMAS auf Ebene der Viertel verfügbar. Diese Daten werden seit 2007 von der Firma microm (Micromarketing-Systeme und Consult GmbH) Neuss jährlich für die Stadt München erworben. Es wird jeweils der höchste Bildungsabschluss im Haushalt angegeben, unabhängig der (familiären) Stellung der Person.

Um die bereitgestellten Daten auf Sprengel Ebene für die Stadtteilstudie nutzbar zu machen, mussten sie auf die Ebene der Stadtbezirksviertel umgerechnet werden. Die Einwohnerdatei, liefert adressgenaue Daten zum Alter und zur Viertelsnummer sowie den Grundschulsprengeln. Für jede Adresse ist somit neben dem Alter der Einwohner und der Viertelsnummer auch das entsprechende Grundschulsprengel bekannt.

Die Übertrittsquoten des jeweiligen Sprengels wurden dann für die Kinder im Alter von 10 Jahren (diese decken sich am ehesten mit den Kindern, die am Ende des Schuljahres 2013/14 zum Übertritt anstanden) als Übertrittswahrscheinlichkeit zugrunde gelegt. Auf diesem Weg konnte, entsprechend der Verteilung der Kinder eines Viertels auf die jeweiligen Sprengel, die durchschnittliche Übertrittsquote pro Stadtbezirksviertel berechnet werden<sup>4</sup>.

Zur Ermittlung der Kinderbetreuung sowie den Schülerinnen und Schülern mit nicht-deutscher Familiensprache wurde analog verfahren. Aus den absoluten Häufigkeiten wurden Anteilswerte errechnet, die dann als Anteilswahrscheinlichkeit für die betreffende Altersgruppe (6-jährige) verwendet und zu einem Durchschnittswert für das Viertel zusammengefasst wurden.

Die Darstellung von Wahrscheinlichkeiten ist die einzige Möglichkeit, schulstandortbezogene Daten auf Stadtbezirksviertelebene abzubilden. Dabei handelt es sich letztlich um eine Methode, mit deren Hilfe ein Bild gezeichnet wird, dass sich zwar nah an der Realität befindet, aber auch Unschärfen aufweisen kann. Eine wirklich exakte Analyse der Bildungssituation in den Stadtbezirksvierteln wäre nur mit einer wohnstandortbezogenen Erfassung entsprechender Daten möglich. Hier ist zu prüfen, ob dies zukünftig ermöglicht werden kann.

Gesamtstädtisch gab es im Jahr Schuljahr 2013/14 ca. 9.900 übertretende Schülerinnen und Schüler. 54% von ihnen wechselte aufs Gymnasium. Die Übertrittsquote reichte von über 90 Prozent (z.B. in Teilen von Bogenhausen) bis unter 30 Prozent (darunter Teile von Neuperlach, Hasenberg, Innsbrucker Ring, Am Hart, Blumenau, Moosach). Der Anteil der Kinder, die 3 oder 4 Jahre eine Kinderkrippe oder einen Kindergarten besuchten, lag im Schuljahr 2009/10 bei etwa 86 Pro-

<sup>4</sup> Bsp.: In einem Stadtbezirksviertel leben 150 Kinder im Alter von 10 Jahren. Davon gehen 50 im Grundschulsprengel A und 100 im Grundschulsprengel B zur Schule. Im Grundschulsprengel A liegt die Übertrittsquote bei 50 Prozent und im Grundschulsprengel B bei 35 Prozent. Entsprechend der Zugehörigkeit der Kinder zu den Sprengeln ergibt sich für das Stadtbezirksviertel eine Übertrittswahrscheinlichkeit von 40 Prozent, entsprechend der Formel:  $(50 \text{ Kinder} * 50 \text{ Prozent} + 100 \text{ Kinder} * 35 \text{ Prozent}) / 150 \text{ Kinder}$ .

zent. Dieser Anteil lag zwischen 76 (z.B. Teile von Neuperlach und von Hadern) und über 95 Prozent (darunter Teile von Altstadt-Lehel und der Schwanthalerhöhe). Im Vergleich zur Stadtteilstudie 2009 zeigen sich Verbesserungen der Bildungslage. Die Übertrittsquote aufs Gymnasium stieg von ca. 50 auf 53 Prozent, der Anteil Kinder mit mindestens 3 Kindergartenjahren von 82 auf 86 Prozent.

Unter Verwendung der im Kapitel 5.1 näher erläuterten Methode, wurden die vier Einzelindikatoren zu einem Gesamtindex zusammengefasst. Aus ihm lässt sich der Grad des vorschulischen und schulischen Förderbedarfs ableiten<sup>5</sup>. Anschließend wurden die Stadtbezirksviertel nach der bereits beschriebenen Methodik in Klassen unterteilt. Die Karte 7 gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung.

Zu den Gebieten mit **überdurchschnittlichem Förderbedarf im Bereich der vorschulischen und schulischen Bildung** gehören Teile von Obergiesing, Moosach, Milbertshofen und Aubing sowie Bereiche, die inzwischen zu den Gebieten des Lokalen Bildungsmanagements gehören, wie Teile von Berg am Laim, die Messestadt Riem, das Hasenberg, ein Teil Neuperlachs oder die Schwanthalerhöhe. Neben den Analysen des Referates für Bildung und Sport wurden bei der Auswahl dieser Gebiete auch erste Ergebnisse der Stadtteilstudie 2009 herangezogen.

Besonders deutlich geht aus der Karte der bereits im Bildungsbericht festgestellte starke **Zusammenhang von Herkunft und Bildungszugang bzw. -erfolg** hervor. So zeigen sich starke Überschneidungen der Stadtbezirksviertel, in denen anhand der o.g. Indikatoren ein überdurchschnittliches Defizit im Bereich der vorschulischen und schulischen Bildung ermittelt wurden mit den städtischen Teilbereichen mit überdurchschnittlicher „Soziodemografischer Herausforderung“, darunter Neuaubing, Blumenau, Neuperlach, Berg am Laim, Hasenberg und Messestadt-Riem.

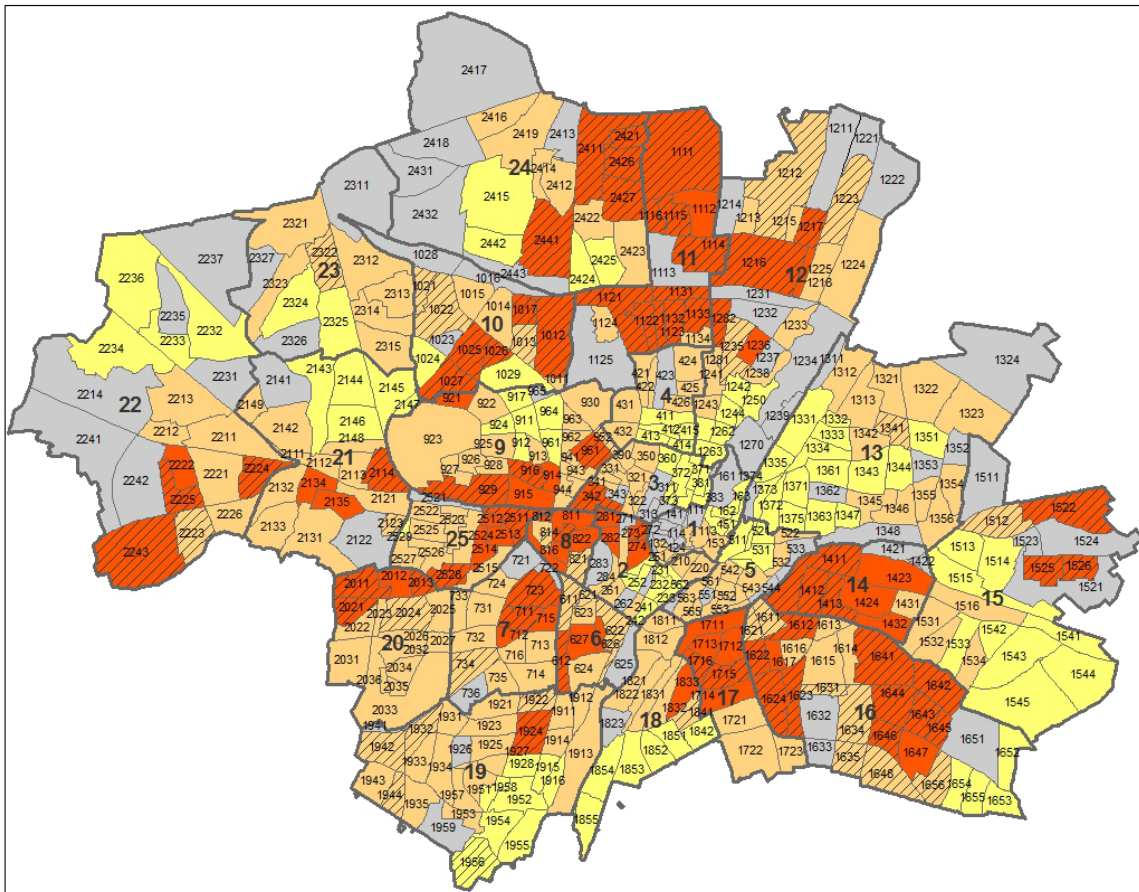
---

5 Da bei drei der (Übertrittswahrscheinlichkeit, Kinderbetreuungsjahre, Bildungsabschluss) betrachten Indikatoren hohe Werte günstig und niedrige Werte ungünstig sind, wurden die Punktesummen dieser Variablen umgekehrt. Die Spanne bei der Punktesumme reichte von unter 40 (z.B. Teile Bogenhausen und Trudering) bis über 360 (Teile von Moosach, Neuperlach und Milbertshofen). Der Median aller Stadtbezirksviertel liegt bei 253. Die Stadtbezirksviertel, die 25% ober- und unterhalb des Medians, liegen, also im 2. und 3. Quartil (Interquartilsabstand) weisen durchschnittliche Förderbedarfe in der vorschulischen und schulischen Bildung auf. Den Stadtbezirksviertel, welche im 1. bzw. 4. Quartil liegen werden über- bzw. unterdurchschnittliche Förderbedarfe in der vorschulischen und schulischen Bildung zugeordnet. Sechs Stadtbezirksviertel fielen aus der Analyse heraus, da die dortigen Kinder eine Grundschule außerhalb der Stadtgrenze besuchen oder weil es keine Kinder in den entsprechenden Altersgruppen gab.

# München

Stadtteilstudie 2015

## Karte 7: Förderbedarf in der vorschulischen und schulischen Bildung\*



- unterdurchschnittlich
- durchschnittlich
- überdurchschnittlich
- Gebiete ohne Zuordnung
- überdurchschnittliche soziodemographische Herausforderungen

Datengrundlage:  
Zinas, Statistisches Amt  
Referat für Bildung und Sport

0 500 1.000 Meter



Fachliche Bearbeitung: HA I/21, RBS-KBS  
Grafische Bearbeitung: HA I/21  
Erstellungsdatum: September 2015

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I

\* Index aus:  
Übertrittswahrscheinlichkeit von der Grundschule aufs Gymnasium / Anteilswahrscheinlichkeit der Kinder mit mindestens 3 Kindergartenjahren  
Anteil der Schülerinnen und Schüler mit nicht-deutscher Familiensprache an allen Schülerinnen und Schülern an Grundschulen  
Anteile der Haushalte mit (Fachhoch)schulabschluss an allen Haushalten

## 5.5 Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen

Der Erhalt und die Gestaltung der Stadt als attraktiver, lebenswerter und zukunftsfähiger Ort für Kinder, Jugendliche und Familien gehört zu den zentralen Anliegen der Stadtentwicklung und betrifft nahezu alle Handlungsfelder wie Wohnen, Bildung oder Integration. Die Kinder- und Familienfreundlichkeit ist daher im strategischen Stadtentwicklungskonzept „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ ein wichtiges Querschnittsthema und spiegelt sich in mehreren Leitlinien und Leitprojekten wider. Die Grundsätze und Strategien für die Themenbereiche Kinder, Jugendliche und Familien werden darüber hinaus in der im Jahr 2007 vom Stadtrat beschlossenen **Leitlinie „Kinder- und Familienpolitik“** festgeschrieben (Landeshauptstadt München, Sozialreferat 2007). Allen Überlegungen liegt der Gedanke zugrunde, Konzepte, Planungen und Angebote zu bündeln und im Sinne einer integrativen Stadtpolitik herauszuarbeiten, was für Kinder und Familien in München (noch) getan werden muss.

Die Förderung eines Wohnumfeldes, das den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen entspricht, gehört zu den zentralen Anliegen der Stadtentwicklung. Dies schlug sich auch im **Leitprojekt „Kinder- und familienfreundliche Wohnen“** nieder, dessen Ergebnisse im Jahr 2014 dem Stadtrat vorgestellt wurden. Im Rahmen des Projektes entstand beispielsweise eine Checkliste, welche die Überprüfung der jeweiligen Gegebenheiten auf den fünf Ebenen - Wohnung, Wohngebäude, direkter Nahbereich des Hauses, Quartier einschließlich weiteres Wohnumfeld und Stadtteil erleichtert. Diese Empfehlungen berücksichtigen die Interessen der Kinder, Jugendlichen, jungen Erwachsenen und Eltern und richten sich u.a. an städtische Referate, die Wohnungswirtschaft (Baugesellschaften, Investorinnen und Investoren, Hausverwaltungen) und Planerinnen und Planer (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Sozialreferat 2010).

Neben der bedarfsgerechten Gestaltung und Ausstattung des öffentlichen Raumes ist auch die ausreichende Versorgung mit entsprechender sozialer Infrastruktur von hoher Bedeutung. Unter anderem gilt es, genügend wohnortnahe Plätze der Kinderbetreuung bereitzustellen. Hierfür ist eine umfassende Datenerfassung und -analyse notwendig, die durch die Fachreferate erfolgt.

Bei der Bewertung der Versorgungssituation leistet das Referat für Stadtplanung und Bauordnung mit dem **ABZ-Modell** (Angebots-Bedarfs-Zuordnung) Unterstützung. Dabei handelt es sich um ein EDV-gestütztes Programm zur Berechnung von Versorgungsgraden in Abhängigkeit von Angebots- und Nachfragestruktur. In dem Modell werden mit Hilfe von Daten der jeweiligen Fachplanung Angebot und Bedarf einander zugeordnet und optimiert, wobei die Erreichbarkeit aller Angebots- und Bedarfsbeziehungen der einzelnen Standorte berücksichtigt wird. Auf diesem Weg ist eine spezifische Analyse der Versorgungssituation auf der Ebene der Wohnblöcke, unterschieden nach einzelnen Bedarfsgruppen, möglich. Durch Zuordnung der Ergebnisse des ABZ-Modells auf sinnvolle größere räumliche Einheiten (z.B. Stadtbezirksviertel oder Stadtbezirksteile) lassen sich schnell und einfach übersichtliche Informationen gewinnen. Darüber hinaus bietet sich damit die Möglichkeit, durch Verknüpfung mit Einwohnerprognosen auch Entwicklungstrends des zukünftigen Bedarfs abzuschätzen.

In der Kinderkrippen- und Kindergartenplanung kommt das ABZ-Modell seit 15 Jahren zum Einsatz. Seit 2009 wird es auch bei der Aktualisierung und inhaltlichen Fortschreibung des Spielflächenversorgungsplanes verwendet, der damit einen neuen methodischen Ansatz erhielt. Auch im Rahmen der Stadtteilstudie wurde auf die Möglichkeiten, die das ABZ-Modell bietet, zurückgegriffen. Hierfür mussten die auf Blockebene ermittelten Daten auf Stadtbezirksviertelebene aggregiert werden.

Da für die Fortschreibung der Stadtteilstudie keine aktuellen Daten zur Spielflächenversorgung vorlagen (die letzte Fortschreibung der Daten stammt aus dem Jahr 2010) wurde entschieden, nur die Indikatoren zur Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen einzubeziehen, weswegen das Themenfeld in „Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen“ umbenannt wurde. Folgende Indikatoren wurden einbezogen:

- Versorgungsgrad mit Kinderkrippen ( $D_{\max}=750$  m)
- Versorgungsgrad mit Kindergärten ( $D_{\max}=750$  m)

Die Basis der Berechnung der o.g. Indikatoren bildeten einrichtungsbezogene Daten des Referates

für Bildung und Sport (Stand Juni 2015) sowie die Einwohnerdaten (Stand Dezember 2014). Die Versorgung mit Krippen- und Kindergartenplätzen hat sich im Vergleich zur Stadtteilstudie 2009n deutlich verbessert. Der Versorgungsgrad für die Kinder unter drei Jahren ist von 28 auf 45 %, der Versorgungsgrad für die Kinder über drei Jahren bis zum Schuleintritt ist von 83 auf 93 % gestiegen. Diese Verbesserung ist u.a. auf die referatsübergreifende Arbeitsgruppe „AG Ausbauoffensive Kindertageseinrichtungen“ zurückzuführen. Ziel der Arbeitsgruppe ist es, bebaubare Grundstücke oder geeignete Gebäude für Kindertageseinrichtungen zu ermitteln und notwendiges Baurecht zu schaffen. Von 2009 bis 2014 entstanden etwa 1.600 Kinderkrippen-, 560 Kindergarten- und 175 Hortplätze (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2014).

Für beide Indikatoren sind große räumliche Unterschiede innerhalb der Stadt charakteristisch. Stadtbezirksvierteln in denen das wohnungsnahes Angebot und die Nachfrage ausgeglichen sind, stehen städtische Teilbereiche mit einer erheblichen Unterversorgung gegenüber. Insgesamt ist die Versorgungslage mit Kindertageseinrichtungen in München sehr gut. In einzelnen Teilbereichen der Stadt bestehen noch Defizite, die jedoch im Rahmen von vielen Neubaumaßnahmen in den nächsten Jahren verringert werden können. In einigen Stadtvierteln gibt es darüber hinaus kleinteilig betrachtet eine Überversorgung von wohnungsnahen Plätzen.

Um eine zusammenfassende Aussage zur Versorgungssituation mit Kinderbetreuungseinrichtungen zu ermöglichen, wurden die beiden Einzelindikatoren in der vorliegenden Studie zu einem Gesamtindex zusammengefasst und die Viertel anschließend in Klassen unterteilt. Dies erfolgte mit der bereits beschriebenen Methode (Kapitel 5.1)<sup>6</sup>. Die Karte 8 gibt einen Überblick über die zusammenfassende Analyse der wohnungsnahen Infrastrukturversorgung für Kinder und Jugendliche und veranschaulicht die Unterschiede innerhalb der Stadt. Darüber hinaus sind die Überschneidungen mit der Soziodemografischen Herausforderung ersichtlich. Eine Konzentration mit unterdurchschnittlich versorgten Bereichen zeigt sich insbesondere in den Randbereichen (z.B. Teile von Giesing, Harlaching, Lochhausen und Solln) sowie in Teilen von Berg am Laim, Neuhausen-Nymphenburg und Schwabing. Die unterdurchschnittliche Versorgung in den Außenbereichen kann dadurch kompensiert werden, dass in Einfamilienhausgebiete möglicherweise eine geringere Nachfrage nach Kindertageseinrichtungen besteht. Weiterhin bevorzugen möglicherweise gerade in diesen Gebieten viele Eltern Einrichtungen, die auf ihrem Arbeitsweg liegen. Die Elternbefragung zum Bedarf die ab Ende 2015 vom Referat für Bildung und Sport durchgeführt wird, wird diesen Fragen nachgehen (Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport 2015). In einigen Gebieten mit einer unterdurchschnittlichen Versorgung gibt es eine große Anzahl an gesicherten Planungen, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden (z.B. Hirschgarten, Berg am Laim). Weiterhin weisen einige unterdurchschnittlich versorgte Viertel z.T. nur sehr geringe Kinderzahlen auf, z.B. Lerchenau). Interessant ist, dass nur einige Überschneidungen von Vierteln mit überdurchschnittlicher Soziodemografischer Herausforderung sowie einer unterdurchschnittlichen Versorgungslage mit Kindertagesstätten bestehen. Hierzu zählen z.B. Teile von Berg am Laim, Nymphenburg Moosach sowie Feldmoching. In den anderen Gebieten mit überdurchschnittlicher Soziodemografischer Herausforderung wie dem Hasenberg, Neuperlach oder der Messestadt Riem wurde bei der Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen eine überdurchschnittliche Versorgung festgestellt. Diese wurden entweder schon bei der Planung dieser Stadtbezirksviertel berücksichtigt oder konnten aufgrund des vorhandenen Flächenangebotes „nachgerüstet“ werden.

Abschließend ist anzumerken, dass die vorliegende Karte nur eine quantitative Bewertung der Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen zulässt. Zur Ableitung des Handlungsbedarfs sind daher von Seiten der Fachplanung tiefergehende Analysen notwendig. Zusätzlich ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu beachten, dass eine „überdurchschnittliche Versorgung“ nicht gleichgesetzt werden kann mit „Vollversorgung“ oder „Überangebot“. So kann sich auch in Stadtbezirksvierteln mit überdurchschnittlicher Ausstattung ein Handlungsbedarf ergeben, denn die als Bezugsgröße herangezogene durchschnittliche Versorgung auf Ebene der Gesamtstadt kann selbst deutlich unter wünschenswerten und angestrebten Quoten liegen.

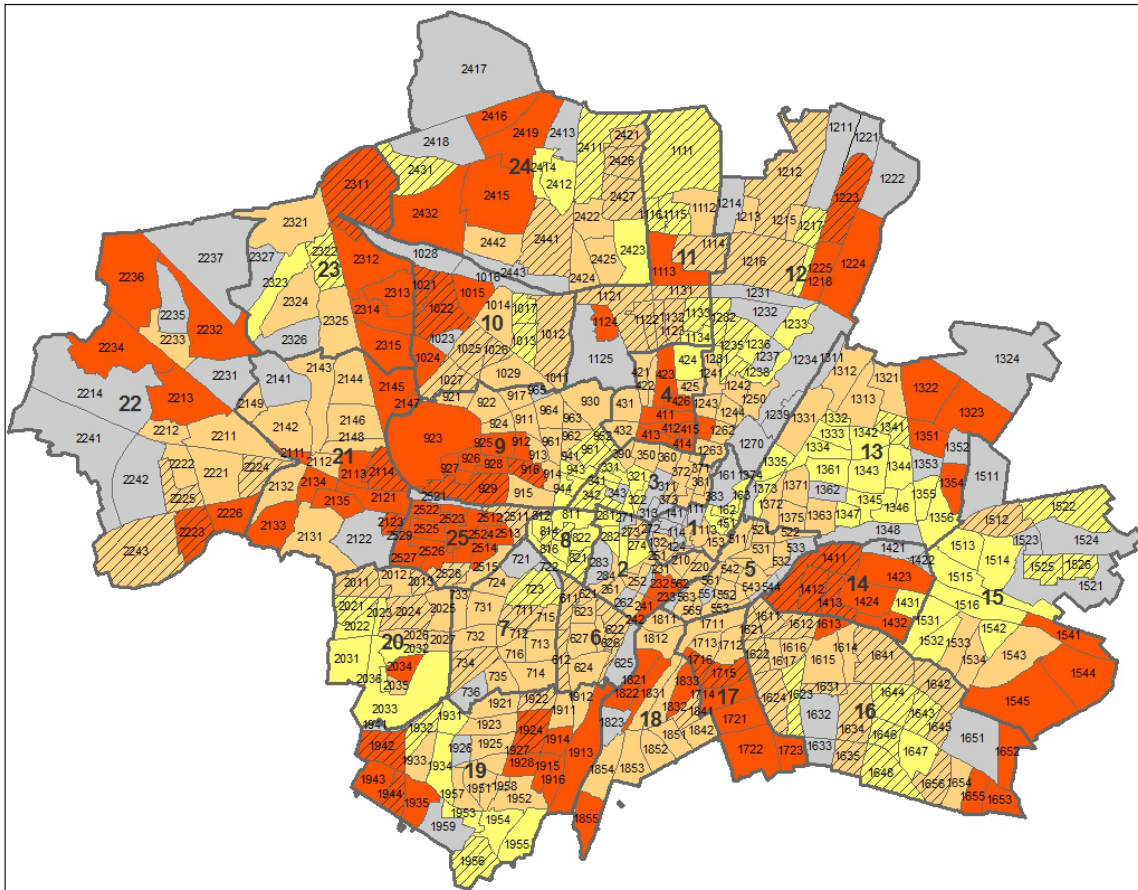
---

<sup>6</sup> Die Spanne bei der Punktesumme reichte von 0 (z.B. in Teilen von Feldmoching, Lochhausen und Allach-Untermenzing) bis 200 in einem Teil des Stadtbezirksteils Solln. Der Median liegt bei 121 Punkten. Die Stadtbezirksviertel 25% ober- und unterhalb des Medians, also im 2. und 3. Quartil (Interquartilsabstand), weisen eine durchschnittliche Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen auf. Den Stadtbezirksviertel, welche im 1. bzw. 4. Quartil liegen wird eine über- bzw. Versorgung zugeordnet.

# München

Stadtteilstudie 2015

## Karte 8: Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen\*



- überdurchschnittlich
- durchschnittlich
- unterdurchschnittlich
- Gebiete ohne Zuordnung
- überdurchschnittliche soziodemographische Herausforderungen

Datengrundlage:  
Zimas, Dezember 2014  
Angaben des Referates  
für Schule und Bildung, Juni 2015)  
eigene Berechnungen

0 500 1.000 Meter



Fachliche Bearbeitung: HA I/21  
Grafische Bearbeitung: HA I/21  
Erstellungsdatum: November 2015

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I

\*Index aus:  
Versorgungsgrad mit Kinderkrippen (Dmax=750m)  
Versorgungsgrad mit Kindergärten (Dmax=750m)



## 5.6 Stabilität bezahlbaren Wohnens

Bevölkerungswachstum und steigender Wohnflächenverbrauch sorgen in München für eine anhaltend starke Wohnungsnachfrage. Nach aktuellen Prognosen wird die Bevölkerungszahl Münchens von 2013 bis 2030 um etwa weitere 15 Prozent wachsen (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2015b). Zusätzlich differenzieren sich die Wohnbedürfnisse immer stärker aus. Die Schaffung quantitativ und qualitativ ausreichender Wohnungsangebote gehört daher zu den größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Mindestversorgung mit bezahlbarem Wohnraum, denn die große Nachfrage und das knappe Angebot schlagen sich in den bundesweit höchsten Mietpreisen nieder. Einkommensschwächere Haushalte können sich daher aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt kaum durchsetzen.

Die wohnungspolitischen Ziele der Landeshauptstadt München werden im Handlungsprogramm „**Wohnen in München**“ festgelegt, das regelmäßig fortgeschrieben wird. Das aktuelle Programm "Wohnen in München V" umfasst den Zeitraum von 2012 bis 2016 und ist das umfangreichste kommunale Wohnungsbauförderprogramm in Deutschland. Wesentliche Hauptanliegen dieses Konzeptes bestehen darin, die verschiedenen Förderprogramme für den Bau von Miet- und Eigentumswohnungen zu steuern und weiter zu entwickeln wie den Wohnungsbestand mit städtischen Belegungsrechten zu stabilisieren und jährlich ausreichend Baurecht für weitere Wohnungen zu schaffen (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2012a).

Im Programmzeitraum soll eine jährliche Baurechtschaffung für 3.500 Wohnungen durch die Kommune realisiert und insgesamt ein jährliches Neubauvolumen von 7.000 Wohnungen (davon 1.800 im geförderten Wohnungsbau) erreicht werden.

Soziodemografische Aspekte haben eine besondere Bedeutung und spiegeln sich in der Vorgabe von Mindestquoten für den Sozialwohnungsanteil und Zielquoten für die Anzahl von Wohnungen für Haushalte mit Kindern, für Benachteiligte am Wohnungsmarkt bzw. Wohnungslose, für Genossenschaften und Baugruppen sowie für altersspezifische Wohnprojekte wider. Insbesondere die Bereitstellung bzw. Schaffung einer Mindestversorgung bezahlbaren Wohnraums für Einkommensschwächere bildet ein Hauptziel der kommunalen Wohnungspolitik.

Die **Neubauförderung** allein reicht zur Bereitstellung von ausreichend bezahlbaren Wohnungen nicht aus. Daher kommen im Rahmen der Bestandsentwicklung zusätzliche Instrumente zum Einsatz, die dem Verlust von Belegungsbindungen entgegenwirken sollen. Hierzu gehören zum Beispiel der Abschluss von Belegungsbindungsvereinbarungen, der Erwerb von **Belegungsrechten durch die Kommune** oder der Wohnungskauf durch städtische Wohnungsgesellschaften.

Die Belegung der Sozialwohnungen muss nach den rechtlichen Vorgaben erfolgen. Dabei sind die Zielgruppen bei der Wohnungsvergabe und der Bewerberauswahl definiert und werden in adäquater Form bei der Einteilung der Bewerber und der Benennung für die Verfügungsberechtigten berücksichtigt. Die Vergabe erfolgt durch das Amt für Wohnen und Migration. Zudem wurde 2015 eine Internetplattform eingerichtet, um die Vergabe zu beschleunigen.

Beim Ablaufen der Belegungsbindung endet für die Landeshauptstadt München das Recht, die Wohnungen zu geförderten Mietpreisen an Bürgerinnen und Bürger mit geringem Einkommen zu vergeben. Für den Vermieter eröffnet sich damit entsprechend der gesetzlichen Regelungen sowohl die Möglichkeit einer Mieterhöhung als auch der eigenen Vergabe<sup>7</sup>. Je nach Entstehungszeit der Wohnungen fallen auf der Ebene der Stadtbezirksviertel oftmals Sozialwohnungen im größeren Umfang weg. Die Stabilität des bezahlbaren Wohnungsbestandes nimmt dabei innerhalb kurzer Zeit ab, mit den entsprechenden Konsequenzen für die Stadt(teil)entwicklung. Dieses Themenfeld wurde daher in die Stadtteilstudie einbezogen. Mit Hilfe des ersten Indikators wird der Fokus auf die Stadtbezirksviertel gerichtet, in denen zum einen der Sozialwohnungsanteil hoch ist und zum anderen in den nächsten Jahren ein größerer Umfang dieser Wohnungen aus der Bindung fällt. Die Datenbasis zur Berechnung des Indikators bildete die Sozialwohnungsdatei des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

Der Münchner Wohnungsmarkt ist geprägt von stetig steigenden Mietpreisen. Das Referat für

---

<sup>7</sup> Bei städtischen Wohnungsgesellschaften bleiben der Kommune jedoch Einflussmöglichkeiten erhalten.

Stadtplanung und Bauordnung wertet seit 1995 die Mietangebote der Süddeutschen Zeitung systematisch aus. Für kleinräumige Analysen in der Landeshauptstadt wurden sogenannte Wohnungsmarktgebiete gebildet, die sich aus Stadtbezirken oder Stadtbezirksteilen zusammensetzen. Die Auswertungen zu den Wiedervermietungsrenten wurden für die Fortschreibung der Stadtteilstudie zu dem Themenfeld Wohnen hinzugefügt, um einen tiefergreifenden Blick in die Problematik zu erlangen, als durch die reine Betrachtung des Bindungswegfalls (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2015c).

Folgende Indikatoren wurden also in die Untersuchung einbezogen:

- Anteil der Sozialwohnungen, die von 2014 bis einschließlich 2020 aus der Bindung fallen, an allen Wohnungen.
- Entwicklung der Wiedervermietungsrenten in € pro m<sup>2</sup> von 2009 bis 2015

Im Jahr 2014 gab es in der Landeshauptstadt München etwa 44.000 **Sozialwohnungen**, die ein **typisches Verteilungsmuster** zeigen. Trotz bereits auslaufender Bindungen gibt es nach wie vor in den Großsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre bedeutende Bestände. So zum Beispiel in Neuperlach oder dem Hasenberg mit 4.500 bzw. 1.400 Sozialwohnungen. Wohnungen mit Belegungsrechten haben aufgrund der kurz skizzierten Ziele der kommunalen Wohnungspolitik auch in den Neubaugebieten eine große Bedeutung und machen mindestens 30 Prozent aus. Große Bestände finden sich beispielsweise in der Messestadt Riem (2.800) sowie in Freimann (2.500).

Doch während durch Neubaumaßnahmen neue Sozialwohnungen entstanden und entstehen, läuft anderswo die Bindungsfrist aus. Zwischen 2014 bis einschließlich 2020 gilt dies für 12.500 Wohnungen. Davon sind u.a. in erster Linie Wohnungen betroffen, die in den 1970er und in den 1980er Jahren entstanden. Die gilt u.a. für die o.g. Großsiedlungen. In Neuperlach endet die Sozialbindung zwischen 2014 und 2020 für knapp 3.500 Wohnungen. Bezogen auf den Sozialwohnungsbestand sind das etwa 78 Prozent, auf den Gesamtwohnungsbestand ca. 15%. Und auch in der Messestadt Riem fallen bereits die ersten Bestände aus der Bindung. Betroffen sind knapp 1.000 Wohnungen, was 35 Prozent des Sozialwohnungsbestand und etwa ein Fünftel des Gesamtwohnungsbestands betrifft.

Im Durchschnitt wurde innerhalb Münchens 2015 eine Wiedervermietungsrente von 15,57 €/m<sup>2</sup> erreicht. Die höchsten durchschnittlichen Wiedervermietungsrenten weist das Wohnungsmarktgebiet Altstadt-Lehel mit 19,64 €/m<sup>2</sup> auf. Ebenfalls sehr hohe Wiedervermietungsrenten weisen die Gebiete Schwabing/ Schwabing-West sowie die Maxvorstadt, Au-Haidhausen und die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt auf (17,31 bis 17,94 €/m<sup>2</sup>). Die günstigsten Angebote sind weiterhin im südöstlichen und im westlichen Stadtgebiet, eher am Stadtrand zu finden (z.B. Laim: 11,94 €/m<sup>2</sup> und Trudering: 12,81 €/m<sup>2</sup>). Die Entwicklung von 2009 bis 2015 weist ebenso starke innerstädtische Differenzen auf. Die Nettokaltrenten sind in den teuersten Wohnungsmarktgebieten weiter angestiegen, während sie in den meisten günstigeren Wohnungsmarktgebieten vergleichsweise stabil bleiben.

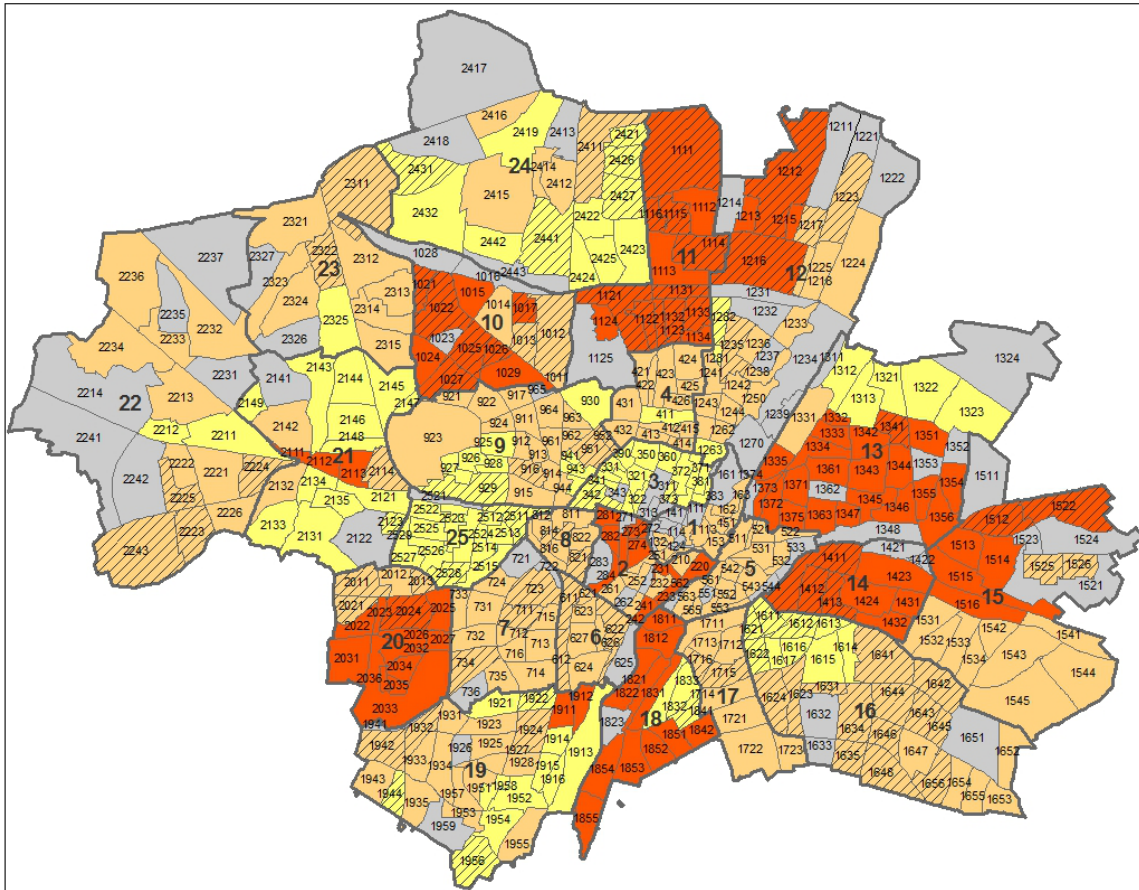
Unter Verwendung der im Kapitel 5.1 näher erläuterten Methode, wurden die beiden Einzelindikatoren zu einem Gesamtindex zusammengefasst. Aus ihm lässt sich die Stabilität bezahlbaren Wohnens ableiten. Anschließend wurden die Stadtbezirksviertel in Klassen unterteilt<sup>8</sup>. Die Karte 9 gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung. Zu den Gebieten mit **unterdurchschnittlicher Stabilität bezahlbaren Wohnens** gehören große Teile von Milbertshofen, Am Hart, Berg am Laim, Hadern sowie Bogenhausen und Moosach, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Gebiete mit gleichzeitig überdurchschnittliche Soziodemografischer Herausforderung gelegt werden muss. Dies betrifft insbesondere Am Hart sowie Teile von Berg am Laim, Moosachs und Haderns. In diesen Gebieten ist absehbar, dass Mietsteigerungen für viele Bewohnerinnen und Bewohner nur schwer tragbar sind.

<sup>8</sup> Die Spanne bei der Punktesumme reicht von 1,3 (z.B. Hasenberg) bis über 200 in Milbertshofen und Moosach. Der Median liegt bei 83 Punkten. Die Stadtbezirksviertel, 25% ober- und unterhalb des Medians, also im 2. und 3. Quartil (Interquartilsabstand), weisen eine durchschnittliche Stabilität bezahlbaren Wohnens auf. Den Stadtbezirksviertel, welche im 1. bzw. 4. Quartil liegen wird eine unter bzw. überdurchschnittliche Stabilität bezahlbaren Wohnens zugeordnet.

# München

Stadtteilstudie 2015

## Karte 9: Stabilität bezahlbaren Wohnens\*



überdurchschnittlich

durchschnittlich

unterdurchschnittlich

Gebiete ohne Zuordnung

überdurchschnittliche  
soziodemographische Herausforderungen

Datengrundlage:  
Zimas, Gebäudedatei 2013  
Wohnungsmarktbarmeter 2009-2015

0 500 1.000 Meter



Fachliche Bearbeitung: HA I/21, 22  
Grafische Bearbeitung: HA I/21  
Erstellungsdatum: September 2015

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I

\* Index aus:  
Anteil der Sozialwohnungen, die von 2014 bis einschließlich 2020 aus der Bindung fallen an allen Wohnungen  
Entwicklung der Wiedervermietungsmieten (€/m<sup>2</sup>) von 2009 bis 2015

## 5.7 Wegzugsdynamik

Das Hauptziel der integrierten Stadtentwicklungsplanung besteht in der Schaffung und Sicherung einer möglichst hohen Lebensqualität für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen in allen Teilen der Stadt. Auf diesem Grundanliegen basieren auch das strategische Stadtentwicklungskonzept „PERSPEKTIVE MÜNCHEN“ und ihre Leitlinien.

Zur Abschätzung der Wohn- und Lebensqualität von Städten und Quartieren wird meist die Wohnmobilität betrachtet. Als Messgröße dient in der Regel der Wanderungssaldo. Wanderungsgewinne werden mit günstigen Bedingungen und hoher Attraktivität in Verbindung gebracht, Wanderungsverluste mit dem Gegenteil. Dieser Einschätzung liegt die Vorstellung zugrunde, dass Zu- und Fortzüge das Ergebnis eines Abwägungsprozesses der Bewohnerinnen und Bewohner sind, bei dem Potenziale und Defizite des bisherigen und ggf. zukünftigen Wohnstandortes zu den eigenen Präferenzen, Bedürfnissen und Möglichkeiten in Beziehung gesetzt werden. Umzüge stehen dementsprechend in einem engen Zusammenhang zur Zufriedenheit mit der Wohnung, dem Wohnumfeld, der sozialen Nachbarschaft oder der Ausstattung mit sozialer oder technischer Infrastruktur.

Die Analyse der Wanderungsbewegungen ist damit auch ein wichtiger Bestandteil der vorliegenden Studie. Doch in Städten mit großem Zuwanderungsdruck, angespanntem Wohnungsmarkt und hohen Preisen, gelten die oben kurz umrissenen Zusammenhänge und Erklärungsmuster nur zum Teil, was bei der Auswahl der einzubeziehenden Indikatoren und ihrer Interpretation beachtet werden muss.

München verbucht seit vielen Jahren Wanderungsgewinne. Bezogen auf die Hauptwohnsitzbevölkerung wanderten zwischen den Jahren 2000 und 2014 gut 212.000 Menschen mehr zu als ab<sup>9</sup>. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass dieser Prozess überwiegend von der Altersgruppe der 15- bis 35-Jährigen getragen wird und auf die überregionale Zuwanderung zurückzuführen ist. Hier spielen aufgrund der großen Anziehungskraft Münchens als bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort vor allem die Bildungs- und Berufswanderung eine Rolle. Zudem ist zu berücksichtigen, dass über die Erstaufnahme für Asylbewerber in München, die zum Zeitpunkt der Erhebung eine von den derzeit zwei Erstaufnahmen in Bayern ist, ein höheres Wanderungsaufkommen verursacht wird. Das spiegelt sich in der Statistik durch zunächst hohe Zugänge aus dem Ausland und nach Verlassen der Erstaufnahme wiederum durch Wegzüge bzw. Umzüge ins Umland oder in das übrige südliche Bayern wieder.

Die Zuziehenden sind durch das knappe Wohnungsangebot nicht selten gezwungen, bei der Wohnungswahl Kompromisse einzugehen und weniger Wert auf die Merkmale der Wohnung und des Wohnumfeldes zu legen. Zuzüge (und damit der Wanderungssaldo) sind daher in München als Vergleichsindikator für die Qualität (oder Beliebtheit) von Stadtbezirksvierteln wenig geeignet. Sie lassen nur zum Teil Rückschlüsse auf die Qualitäten im Quartier zu und stehen vielmehr im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wurde in der Stadtteilstudie der Wegzug betrachtet. Dieser Teilbereich der Wanderungsbewegungen steht im engen Zusammenhang mit der Wohn- und Lebensqualität in der Stadt und im Stadtbezirksviertel und ist durchaus auf bewusste Abwägungsprozesse zurückzuführen. Dies gilt sowohl für innerstädtische Umzüge als auch für die Stadt-Umland-Wanderung. Letztere hat in München eine starke Ausprägung. In den letzten zehn Jahren summierte sich der Wanderungsverlust mit dem Umland auf über 56.000. Neben jungen Familien gehören auch ältere Menschen zu den Trägern dieses Prozesses, der unter anderem mit begrenzten Wohnungsangeboten in der verhältnismäßig kleinen Kernstadt und den hohen Miet- und Kaufpreisen erklärt werden kann. Beide Bevölkerungsgruppen - sowohl die jungen Familien als auch die älteren Bewohnerinnen und Bewohner - haben besondere Anforderungen an ihre Wohnung und das Wohnumfeld und reagieren sehr sensibel auf Missstände in den Stadtbezirksvierteln. Sie wurden daher bei der Analyse der Wegzugsdynamik besonders beachtet.

Folgende Indikatoren, die im Vergleich zur Studie 2009 unverändert blieben, wurden daher einbezogen:

---

<sup>9</sup> Diese Zahl ergibt sich aufgrund der Summe der Wanderungssalden (Zuzüge-Wegzüge) der Jahre 2000 bis 2014

- innerstädtische Wegzüge je 100 Personen über die Stadtbezirksgrenze
- Wegzüge von Kindern bis 14 Jahren je 100 Kinder über die Stadtgrenze
- Wegzüge von Personen im Alter von 60+ je 100 Personen im Alter von 60+ über die Stadtgrenze

Die genannten Indikatoren konnten aus dem Zentralen Informationsmanagement- und Analysesystem (**ZIMAS**) gefiltert werden und basieren auf Angaben des Statistischen Amtes. Herangezogen wurden die Daten des Jahres 2014. Bezüglich der innerstädtischen Wanderungen ist zu beachten, dass es sich in diesem Fall um die Wegzüge aus einem Viertel über die Grenzen des Stadtbezirks hinaus handelt.

Im Jahr 2014 verließen 7,3 Prozent der Münchnerinnen und Münchner ihr Viertel in Richtung eines anderen Stadtbezirkes. Von den Kindern bis 14 Jahren (als Indikator für die Wanderung junger Familien) zogen 4 Prozent aus der Stadt, bei den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern (60+) galt dies für 2 Prozent. Im Vergleich zur Stadtteilstudie 2009 nahm die Wegzugsdynamik etwas ab. Alle drei Indikatoren weisen innerhalb der Stadt große Unterschiede auf. Bei den bezirksgrenzenüberschreitenden innerstädtischen Wegzügen reicht die Spanne von unter 3 je 100 (z.B. Teile Trudering, Moosachs und Allachs) bis deutlich über 15 je 100 (u.a. in Teilen Schwabing-Freimanns und Untergiesings). Hinsichtlich des Wegzugs von Kindern über die Stadtgrenze lagen die niedrigsten Werte unter 2 je 100 (darunter in Teilen von Neuperlach und Hasenberg) sowie Schwabings-West und Großhadern) und die höchsten bei deutlich über 15 je 100 (u.a. in Teilen von Fürstenried-West und Trudering-Riem). Die Wegzugsrate bei den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern schwankte von unter 1 Prozent (u.a. in Waldperlach sowie in Teilen Englschalkings und Großhaderns) bis mehr als 7 Prozent (u.a. in Teilen der Ludwigvorstadt, der Birkenau und Freimanns).

Unter Verwendung der im Kapitel 5.1 näher erläuterten Methode, wurden die drei Einzelindikatoren zu einem Gesamtindex zusammengefasst. Aus ihm lässt sich Wegzugsdynamik ableiten. Anschließend wurden die Stadtbezirksviertel in Klassen unterteilt<sup>10</sup>. Die Karte 10 gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung.

Hier zeigt sich ein **typisches Muster**, wobei sich die Viertel mit **überdurchschnittlichen Wegzugsraten** vor allem in den **innerstädtischen Bereichen** konzentrieren. Ein Großteil dieser Gebiete sprechen aufgrund ihrer Lage, der Ausstattung und des Wohnungsangebotes überdurchschnittlich viele kinderlose und einkommensstarke Haushalte an. Beim Eintritt in eine neue Lebensphase, wie der Familiengründung oder dem Eintritt in den Ruhestand, entstehen andere Anforderungen und es erfolgt eine Neubewertung der Wohnsituation. Zudem sind innerstädtische Wohnlagen häufig von Studierenden geprägt. Nach dem Ende des Studiums kommt es hier häufig zu einem Wegzug, was auch mit der Familiengründungsphase einhergeht. Ein großer Teil dieser Haushalte ist darüber hinaus auch in der Lage, sich an **Suburbanisierungsprozessen** zu beteiligen und Eigentum zu bilden. Hinzu kommt, dass auch ein größerer Teil der weniger finanzstarken Bewohnerinnen und Bewohner eine erhöhte Wohnmobilität hat. So kommen in Innenstadtgebieten auch Verdrängungsprozesse als Auslöser für einen Wegzug infrage. Einkommensschwache Personen sind möglicherweise aufgrund finanzieller Einschränkungen nicht mehr in der Lage, die steigenden Mietpreise in innerstädtischen Wohnquartieren zu tragen.

In der Karte werden auch die Überlagerungen mit der Soziodemografischen Situation dargestellt. Hierbei ist auffällig, dass in mehreren Stadtbezirksvierteln mit überdurchschnittlicher Soziodemografischer Herausforderung die Wegzugsdynamik unterdurchschnittlich ist. Dies gilt beispielsweise für Neuperlach, die Messestadt Riem, die Blumenau oder Neuaubing. Interessant ist hierbei die Messestadt Riem, welche 2009 noch eine überdurchschnittlich Wanderungsdynamik aufgewiesen und sich stabilisiert hat. Das „Bleiben“ ist dabei nicht eindeutig zu interpretieren. Es kann sowohl einen freiwilligen als auch einen erzwungenen Charakter haben. Zum einen kann es darauf zurückzuführen sein, dass die Bewohnerschaft mit den Qualitäten der Viertel zufrieden ist und zum anderen auch ein Hinweis darauf, dass für die Bewohnerschaft ein Umzug in andere Viertel oder ins Umland aus finanziellen Gründen nicht möglich ist. Anhand der verwendeten quantitativen Daten sind diesbezügliche Aussagen nur eingeschränkt möglich. An dieser Stelle können Erkenntnis-

<sup>10</sup> Der Median liegt bei 20,2 Punkten. Allen Stadtbezirksvierteln mit einer Abweichung von +/- 25 Prozent um diesen Wert wurde eine durchschnittliche Wegzugsdynamik bescheinigt, allen Stadtbezirksvierteln darunter bzw. darüber eine unterdurchschnittliche bzw. überdurchschnittliche Dynamik.

se aus Befragungen hinzugezogen werden.

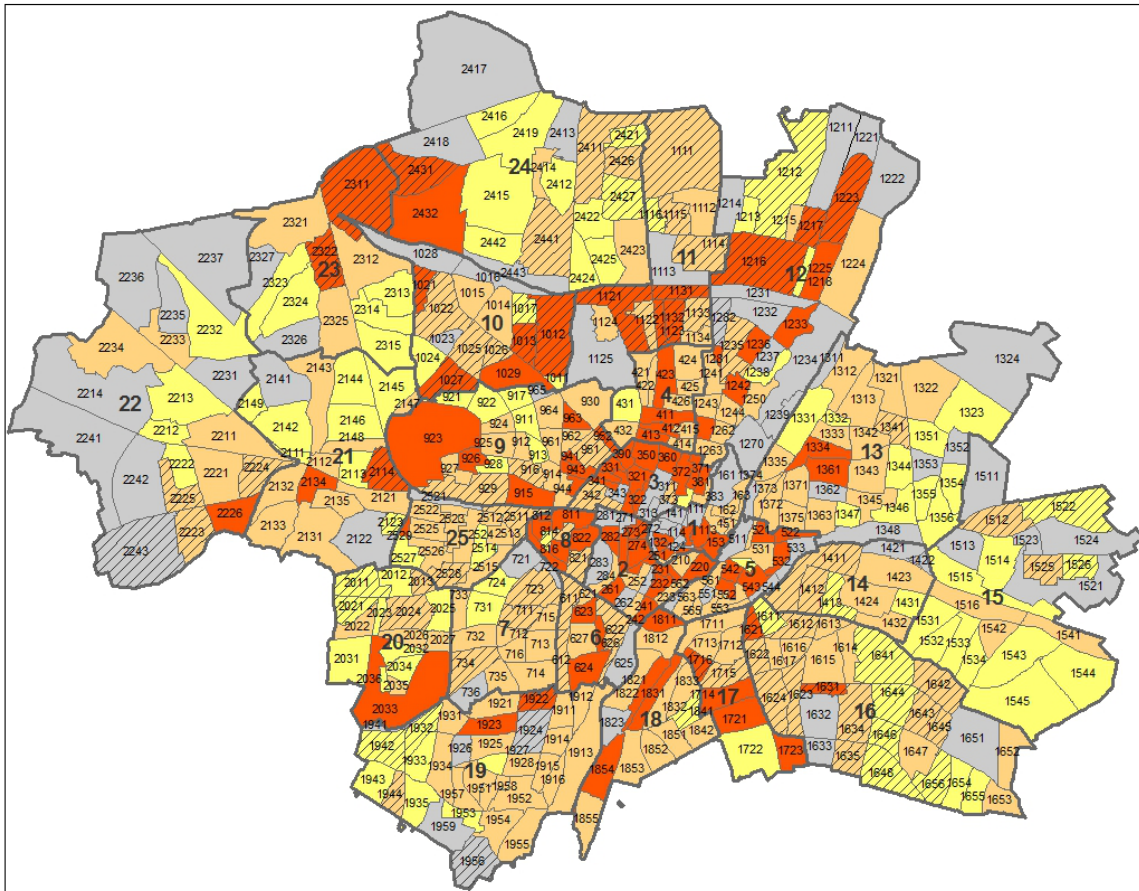
Im März 2012 wurde die Wanderungsmotivuntersuchung II des Referates für Stadtplanung und Bauordnung veröffentlicht. Knapp 5.000 Haushalte, die aus München fort oder neu in die Landeshauptstadt zogen, wurden befragt. Häufig genannte Gründe für den Fortzug war die Absicht, den eigenen Haushalt zu vergrößern oder der Wunsch, mehr im Grünen zu leben. Wie die Befragung ergab, zog ein Drittel der Haushalte erst dann fort, nachdem in München keine passende Wohnung zu finden war (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2012b)

Hinweise auf die Wohnmobilität mit zunehmendem Alter gab zuletzt die Studie „Älter werden in München“ (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Sozialreferat 2015), bei der 10.000 Haushalte mit mindestens einer Person im Alter von 55 bis 74 Jahren angeschrieben wurden. Ein Drittel der Befragten hatte den Wunsch noch einmal in einer andere Wohnung (nicht Senioren-/Pflegeheim) umzuziehen. Knapp die Hälfte der potentiell Umziehenden konnte sich einen neuen Wohnstandort außerhalb Münchens vorstellen, ein Viertel im Münchner Umland. Der am meisten genannte Umzugsgrund war mit 36 Prozent, dass die jetzige Wohnung/Haus zu teuer wird. Und auch bei den Bleibengründen spielen finanzielle Aspekte eine herausragende Rolle. 32 Prozent der potenziell Bleibenden gaben an, dass eine andere Wohnung/ ein anderen Haus zu teuer werden würde. Dies gilt insbesondere für sozial schlechter gestellte Haushalte mit noch vergleichsweise günstigen Bestandsmieten.

# München

Stadtteilstudie 2015

## Karte 10: Wegzugsdynamik\*



- unterdurchschnittlich
- durchschnittlich
- überdurchschnittlich
- Gebiete ohne Zuordnung
- überdurchschnittliche soziodemographische Herausforderungen

Datengrundlage:  
Zimas, Dezember 2014  
eigene Berechnungen

0 500 1.000 Meter



Fachliche Bearbeitung: HA I/21  
Grafische Bearbeitung: HA I/21  
Erstellungsdatum: September 2015

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I

\* Index aus:  
Innerstädtische Wegzüge je 100 Personen über die Stadtbezirksgrenze  
Wegzüge von Kindern unter 14 Jahren je 100 Kinder über die Stadtgrenze  
Wegzüge von Personen im Alter von 60+ je 100 Personen im Alter von 60+ über die Stadtgrenze

## 6 Zusammenfassende Bewertung

Für die zusammenfassende Betrachtung der Themenfelder wurde eine Korrelationsanalyse durchgeführt. Mit Hilfe dieser Betrachtung lassen sich Zusammenhänge erkennen und erste Herausforderungen ableiten. Diese Zusammenhänge können sowohl positiv als auch negativ sein. Die Maßzahlen der Korrelation liegen in einem Bereich von -1 (stark negativer Zusammenhang) über 0 (=kein Zusammenhang) bis 1 (=stark positiver Zusammenhang). Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Korrelationen zwischen den einzelnen Themenfeldern. Besonders auffallende Korrelationen wurden farbig markiert.

Tabelle 2: Korrelationen zwischen den einzelnen Themenfeldern

	Soziale Herausforderung	Lärm	Nahversorgung	Bildung	Wegzüge	Wohnen	Kinderbetreuung
Soziale Herausforderung	-	0,14	-0,2	0,67	0,01	0,11	-0,19
Lärm	0,14	-	-0,07	-0,16	0,36	0,09	0,07
Nahversorgung	-0,2	-0,07	-	-0,28	0,32	0,01	-0,06
Bildung	0,67	-0,16	-0,28	-	-0,1	-0,09	-0,11
Wegzüge	0,01	0,36	0,32	-0,18	-	-0,02	0,04
Wohnen	0,11	0,09	0,01	-0,09	-0,02	-	0,18
Kinderbetreuung	-0,19	0,08	-0,06	-0,11	0,04	0,18	-

Im Folgenden werden besonders auffällige Zusammenhänge exemplarisch beschrieben. Von besonderem Interesse sind hierbei die Zusammenhänge der soziodemographischen Herausforderung mit anderen Themenfeldern. So fallen die engen Bezüge zum Bereich der Bildung auf. Je höher also die soziodemografische Herausforderung ist, desto stärker zeigen sich Förderbedarfe in der schulischen und vorschulischen Bildung. Dieses Ergebnis spiegelt die gesellschaftliche Realität wider, wonach die Herkunft nach wie vor einen großen Einfluss auf Bildungszugang und -chancen hat. Dies wurde auch im Bildungsbericht der Landeshauptstadt München dargelegt (siehe Kapitel 5.4).

Bei der Betrachtung der Nahversorgung sowie der Kinderbetreuungseinrichtungen fällt auf, dass ein negativer Zusammenhang mit der Soziodemografischen Herausforderung und der Bildung besteht. Dies bedeutet, dass die Versorgung mit Lebensmittelmärkten sowie Kinderbetreuungseinrichtungen besser ist, je höher die soziale Herausforderung bzw. der Förderbedarf in der vorschulischen und schulischen Bildung sind. Überdurchschnittliche soziodemographische Herausforderung und erhöhter Förderbedarf in der Bildung bedeuten daher nicht, dass eine schlechte Infrastruktur vorhanden ist. Es ist eher so, dass z.B. die Infrastruktureinrichtungen in den geplanten Großwohnsiedlungen aus den 1960er und 1980er Jahren eine quantitativ gute Ausstattung haben, trotz soziodemographischer Herausforderungen.

Durch die Kombination des Themenfeldes Wegzüge mit anderen Themen ergeben sich erste Hinweise auf Wegzugsmotive. Auffällig ist dabei der enge Zusammenhang von Wegzügen mit der



Lärmbelastung durch Straßenverkehr und der Nahversorgung. Es zeigt sich, dass die Wegzugsdynamik höher ist, je größer die Defizite in der Nahversorgung sind bzw. je stärker ein Viertel von Lärmbelastung betroffen ist. Bei der Interpretation dieser Ergebnisse ist zu beachten, dass anhand der Korrelationsanalysen keine Aussagen über konkrete Wegzugsmotive getroffen werden können. Hierzu sind tieferegehende Analysen z.B. Befragungen nötig (siehe Kapitel 5.7).

Weiterhin zeigt sich ein Zusammenhang zwischen der Stabilität bezahlbaren Wohnens und der Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen. Je höher die Stabilität bezahlbaren Wohnens ist, desto geringer sind die Defizite in der Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen. Eine Erklärung hierfür kann sein, dass z.B. in Neubaugebieten die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ein wichtiges Ziel darstellt. Ebenso muss in diesen Gebieten die Versorgung mit Kindertageseinrichtungen gesichert sein.

Als weiterer Schritt wurde eine Faktorenanalyse vorgenommen, wodurch die Vielzahl der miteinander korrelierenden Themenfelder auf eine kleinere Menge an Faktoren (Typen) reduziert wurde. Hängen zwei oder mehr Themenfelder zusammen, werden sie zu Typen zusammengefasst. Die Faktorenanalyse ergibt in diesem Fall drei Typen, welche die oben beschriebenen Tendenzen bestätigen (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Typenbildung durch Faktorenanalyse

	Typ		
	1	2	3
Bildung			
Soziodemografische Herausforderung			
Nahversorgung			
Wohnen			
Kinderbetreuung			
Lärm			
Wegzüge			

Typ 1 wird durch die Soziodemografische Lage, die Bildung und der Nahversorgung abgebildet. So scheint die Nahversorgung in Stadtviertel mit höherer Soziodemografischer Herausforderung und Förderbedarfe in der schulischen und vorschulischen Bildung häufig eher überdurchschnittlich zu sein, was sich u.a. durch das städtebauliche Konzept, wie z.B. Großwohnsiedlungen erklären lässt.

Typ 2 wird durch Indikatoren zur Kinderbetreuung und zum bezahlbaren Wohnen gekennzeichnet. Es zeigt sich, dass Viertel mit einer höheren Stabilität bezahlbaren Wohnens oftmals auch eine gute Ausstattung mit Kinderbetreuungseinrichtungen aufweisen. Wie beschrieben betrifft dies beispielsweise Neubaugebiete, die einen vorgegeben Anteil an Sozialwohnungen aufweisen und in denen die Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen gesichert sein muss.

Typ 3 zeigt , dass Viertel mit hoher Wegzugsdynamik häufig von hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr betroffen sind. Dies kann einen Hinweis darauf geben, dass zunehmende Lärmbelastung ein Wegzugsmotiv darstellt.

Die hier beschriebenen Analysen ermöglichen es, Zusammenhänge zwischen Themenfeldern zu analysieren. Für eine weiterführende Interpretation der Ergebnisse sind jedoch qualitative Daten sowie eine intensive Beschäftigung der Fachplanungen nötig. Zudem müssen stets Einzelfälle betrachtet werden.

## 7 Fazit und Ausblick

Mit der Stadtteilstudie verfügt München über einen integrierten Monitoringansatz, der den Vergleich aller Münchner Stadtbezirksviertel anhand verschiedener Indikatoren zu wichtigen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung ermöglicht. Damit können städtische Teilbereiche bestimmt werden, in denen sich Probleme überlagern und die für Maßnahmen der Stadtteilentwicklung und den Einsatz von Förderprogrammen infrage kommen. Dabei sind sowohl themen- als auch raumbezogene Betrachtungen möglich. Mit Hilfe der Faktoren- sowie Korrelationsanalysen lassen sich Zusammenhänge analysieren und entsprechende Handlungserfordernisse abschätzen. Darüber hinaus kann die spezifische Situation jedes einzelnen Viertels im innerstädtischen Vergleich ermittelt werden.

Die Ergebnisse der Stadtteilstudie 2009 wurden u.a. für die Gebietsauswahl der Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Lernen vor Ort“ hinzugezogen. Sie bildete weiterhin eine Grundlage für die Handlungsräume der Stadtentwicklung. Außerdem wurden die Erkenntnisse für das Projekt „Gesundheitliche Chancengleichheit im Stadtteil stärken“ des Referats für Gesundheit und Umwelt verwendet.

Bei der Identifizierung von Gebieten für Maßnahmen der Stadtsanierung und den Einsatz von Förderprogrammen konnten die vorliegenden Ergebnisse ebenso bereits Unterstützung geben. Zusätzlich bildeten sie die Grundlage für Informationen zu einzelnen Stadtteilen hinsichtlich soziodemografischer oder infrastruktureller Fragestellungen, insbesondere im gesamtstädtischen Vergleich, z.B. für die kommenden Stadtteilprofile für die (soziale) Infrastrukturplanung.

Zur tiefergehenden Analyse und zur Festlegung konkreter Maßnahmen sind jedoch zusätzliche fachspezifische Daten hinzuzuziehen und auch qualitative Bewertungen vorzunehmen. Die Stadtteilstudie soll die integrierte Betrachtung und fachübergreifende Zusammenarbeit fördern, aber nicht die jeweiligen Fachmonitoringsysteme ersetzen.

Neben der Wirkung nach Innen kommt der Stadtteilstudie auch eine wichtige Außenwirkung zu. Dies gilt insbesondere im Rahmen des interkommunalen fachlichen Austausches. Die Studie fördert dabei Kontakte zu anderen Kommunen, die sich ebenfalls intensiv mit der Betrachtung von ausgewählten Indikatoren der Fachplanungen im Rahmen eines integrierten Stadt(teil)monitorings beschäftigen; dazu zählen Berlin und Hamburg.

Die Stadtteilstudie 2015 stellt eine Weiterentwicklung des Prototyps aus 2009 dar. Dabei wurden die Indikatoren evaluiert und neue Themenfelder diskutiert. Die Methodik wurde weiterentwickelt und angepasst. Dabei wurde u.a. der Umgang mit „Ausreißern“ durch eine veränderte Klassenbildung optimiert.

Im Rahmen der Fortschreibung wurde deutlich, dass die verwendeten Indikatoren sehr unterschiedliche Aktualisierungszyklen aufweisen. Demzufolge muss bei einer regelmäßigen Fortschreibung z.B. im 5-Jahres-Rhythmus stets mit Daten unterschiedlicher Aktualität gerechnet werden. Für die vorliegende Fortschreibung betrifft dies zum einen das Themenfeld „Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen“. Eine Aktualisierung der Daten und Berechnungen kann nur in größeren Zeitintervallen vorgenommen werden; eine Neuberechnung der komplexen Aufgabe ist jedoch geplant. Zum anderen musste das Themenfeld „Infrastruktur für Kinder und Jugendliche“ um die Indikatoren zur Spielflächenversorgung reduziert werden und beschreibt in der Fortschreibung „nur“ die Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich für zukünftige Fortschreibungen ähnliche Probleme bei unterschiedlichen Themenfeldern ergeben werden.

Zukünftig sollen daher die Themenfelder entsprechend ihres Erhebungszyklus, regelmäßig fortgeschrieben und in Form von Karten im Internet veröffentlicht werden. Das Statistische Amt und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben sich diesbezüglich bereits über eine zeitgemäße Lösung verständigt. So soll der „Instant Atlas“ zum Einsatz kommen, eine Software zur Visualisierung interaktiver Tabellen, Karten und Diagrammen, welcher in der Landeshauptstadt München bereits für einige Veröffentlichungen verwendet wird, z.B. den Indikatorenatlas des Statistischen Amtes. Dies bedeutet, dass sobald aktuelle Daten vorliegen, diese in Kartenform visualisiert und ver-

öffentlich werden. Während Daten zur Soziodemografischen Situation z.B. jährlich aktualisiert werden können, kann sich z.B. das Themenfeld Nahversorgung an der Veröffentlichung des Zentrenkonzeptes orientieren. Zusätzlich zur Online-Veröffentlichung wird weiterhin regelmäßig im 5-Jahres-Turnus ein Bericht unter dem Titel „Münchener Stadtteilstudie“ veröffentlicht, welcher das aktuelle Datenmaterial enthält und dem integrativen Charakter Rechnung trägt.

Für die weiteren Fortschreibungen können darüber hinaus weitere Themenfelder und Indikatoren geprüft werden, z.B. das Themenfeld „Städtebauliche Qualitäten“. Darüber hinaus werden neue Daten bzw. Verbesserungen der Datenqualität stets beobachtet und es werden manche im Rahmen dieser Fortschreibung diskutierte und wieder verworfene Themenfelder weiter verfolgt.

So wird beispielsweise im Referat für Stadtplanung und Bauordnung die ArcGIS-Erweiterung „Network Analyst“ getestet. Dieses ermöglicht, die Erreichbarkeit von Standorten (z.B. für soziale, kulturelle oder bildungsbezogene Infrastruktureinrichtungen) zu analysieren und zu bewerten. Weiterhin können Versorgungsbereiche für verschiedene Einrichtungen identifiziert werden. Die Grundlage bilden ein detailliertes Fußwegenetz sowie ÖPNV-Daten. Mit Hilfe dieses Tools können z.B. zukünftig die Themenfelder „Nahversorgung“ oder „Infrastruktur für Kinder und Jugendliche“ optimiert werden.

Insgesamt wird deutlich, dass die fachliche und methodische Weiterentwicklung des vorliegenden Instrumentes nur im Rahmen einer intensiven Zusammenarbeit der Referate möglich ist. Einen Beitrag dazu leistet der im Herbst 2015 vom Statistischen Amt ins Leben gerufene Arbeitskreis "Datenbasierte Strukturanalyse Münchens". Vertreten sind die Dienststellen, die Monitoringsysteme (z.B. Bildungsbericht, Monitoring für das Sozialreferat, Wohnungsmarktbarometer) betreuen. Ziele sind u.a. das Erkennen und Ausbauen von thematischen Schnittstellen, die Identifizierung von Datenbedarfen, der Ausbau und die Erleichterung des Datenaustausches sowie ein fachlicher und methodischer Austausch.

## Literaturverzeichnis

BMU – Bundesministerium für Umwelt (2014): <http://www.bmub.bund.de/themen/luft-laerm-verkehr/laerm-schutz/laerm-schutz-im-ueberblick/was-ist-laerm/> (letzter Zugriff: 21.09.2015)

Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport (2011): Leitlinie Bildung, Bildung in München – gerecht, zukunftssichernd, großstadtorientiert und weltoffen. München

Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport (2015: )"kita barometer" Elternbefragung zum Bedarf an Kindertagesbetreuung in München (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 01.07.2015).

Landeshauptstadt München, Referat für Bildung und Sport (2013): Münchner Bildungsbericht 2013. München.

Landeshauptstadt München, Referat für Gesundheit und Umwelt (2013): Lärmaktionsplan für München. Endfassung 31.07.2013. München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2006): Verkehrsentwicklungsplan (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 15.03. 2006). München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2012a): Wohnen in München V. München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2012b): Wanderungsmotivuntersuchung II 2011. München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2013): Ergebnisse der turnusmäßigen Erhebung 2012 als Grundlage zur weiteren Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt München (Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.09.2013). München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2014): Ausbauoffensive Kindertageseinrichtungen. Fünf Jahre von 2009 bis 2014. München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2015a): München: Zukunft mit Perspektive. Strategien, Leitlinien, Projekte. Magazin zur Fortschreibung der Perspektive München (Stadtratsbeschluss vom 5. Juni 2013). München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2015b): Demografiebericht München – Teil 1 Analyse und Bevölkerungsprognose 2013 bis 2030. München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2014c): Wohnungsmarktbarometer 2015. München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Sozialreferat (2010): Checkliste zu den Empfehlungen für das kinder- und familienfreundliche Wohnen. Leitlinie Kinder- und Familienpolitik - Leitprojekt Kinder- und familienfreundliches Wohnen. München.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Sozialreferat (2015): Älter werden in München. Kurzbericht. München.

Landeshauptstadt München, Sozialreferat (2007): Kinder- und familienfreundliches München. Die Leitlinie. München.