

Wie lange wohnen die Münchnerinnen und Münchner in ihrer Stadt?

Text: **Peter Geisser**, Grafiken: **Sarah Lenk**

Die Wohndauer in München

Im Durchschnitt lebt eine Münchnerin bzw. ein Münchner genau 19,4 Jahre in ihrer bzw. in seiner Stadt

Um es gleich vorwegzunehmen: Im Durchschnitt lebt eine Münchnerin bzw. ein Münchner genau 19,4 Jahre in ihrer bzw. in seiner Stadt (Stand zum 31.12.2017).

In die Berechnung sind alle Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz in München einbezogen, ungeachtet ihres Alters.

Basis für die Berechnung sind die Daten des Einwohnermelderegisters. Für jede Einwohnerin und jeden Einwohner ist dort das letzte Zuzugsdatum nach München hinterlegt. Aus der Differenz dieses Zuzugsdatums und dem Zeitpunkt der Auswertungen, hier zum 31.12.2017, errechnet sich die Wohndauer in Jahren. Ist jemand in München geboren und immer hier geblieben, wird das Geburtsdatum für die Berechnung verwendet. Die durchschnittliche Wohndauer berechnet sich aus der Summe der Wohndauer-Werte in Jahren geteilt durch die Anzahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. In der Statistik wird dieser Wert als „durchschnittliche Wohndauer“ bezeichnet.

Personen mit deutschem Pass und ohne Migrationshintergrund leben im Durchschnitt mit 24 Jahren am längsten in München; Personen mit ausländischem Pass leben im Durchschnitt 12 Jahre hier

Der deutsche Teil der Bevölkerung wohnt im Schnitt deutlich länger in München als der ausländische Bevölkerungsteil. In den vergangenen zehn Jahren liegt der Wert bei den Deutschen ziemlich konstant bei 22 Jahren. Beim ausländischen Teil der Bevölkerung aktuell bei rund 12 Jahren.

Unterschiede gibt es auch zwischen den Deutschen ohne Migrationshintergrund und den Deutschen mit Migrationshintergrund. Für die erste Gruppe liegt der Wert bei genau 24 Jahren, für die zweite Gruppe bei rund 16 Jahren. Es sei an dieser Stelle der Vollständigkeit halber erwähnt, dass die geschlechterdifferenzierte Auswertung der Wohndauer keine nennenswerten Unterschiede zwischen Frauen und Männern ergibt, weder beim deutschen, noch beim ausländischen Teil der Bevölkerung.

Im Zeitverlauf ist die durchschnittliche Wohndauer seit 2010 ganz leicht rückläufig. 2010 lag sie bei genau 20 Jahren. Dies ist im Wesentlichen auf die Entwicklung der Wohndauerwerte im ausländischen Bevölkerungsteil zurück zu führen. So sinkt der Wert in dieser Bevölkerungsgruppe seit 2009 von damals durchschnittlich rund 13 Jahren auf 12 Jahre im Jahr 2017.

Besonders in den Jahren 2015 und 2016 sanken die Werte aufgrund der Flüchtlingswelle. Der hohe Zustrom in den Münchner Aufnahmeeinrichtungen führte zu einem außergewöhnlichen Anstieg an Neuzugängen im Meldewesen und in logischer Folge zu einer Häufung des Wohndauer-Werts „0“ (Wohndauer in München von unter einem Jahr).

Diese Tatsache zeigt ein grundsätzliches Problem bei der Berechnung von Durchschnittswerten. Der Durchschnittswert verrät uns nicht wie die einzelnen Werte in den Ausgangsdaten auf der Werteskala verteilt sind. Das heißt, er gibt keine Hinweise darauf, ob es z.B. wenige, aber dafür sehr extreme Werte am oberen Ende der Werteskala gibt, die den Durchschnittswert beeinflussen, oder ob etwa alle Werte ungefähr gleich oft vorkommen.

Zur Berechnung des Durchschnitts – beziehungsweise Zentralwertes siehe auch die Infografik auf Seite 32.

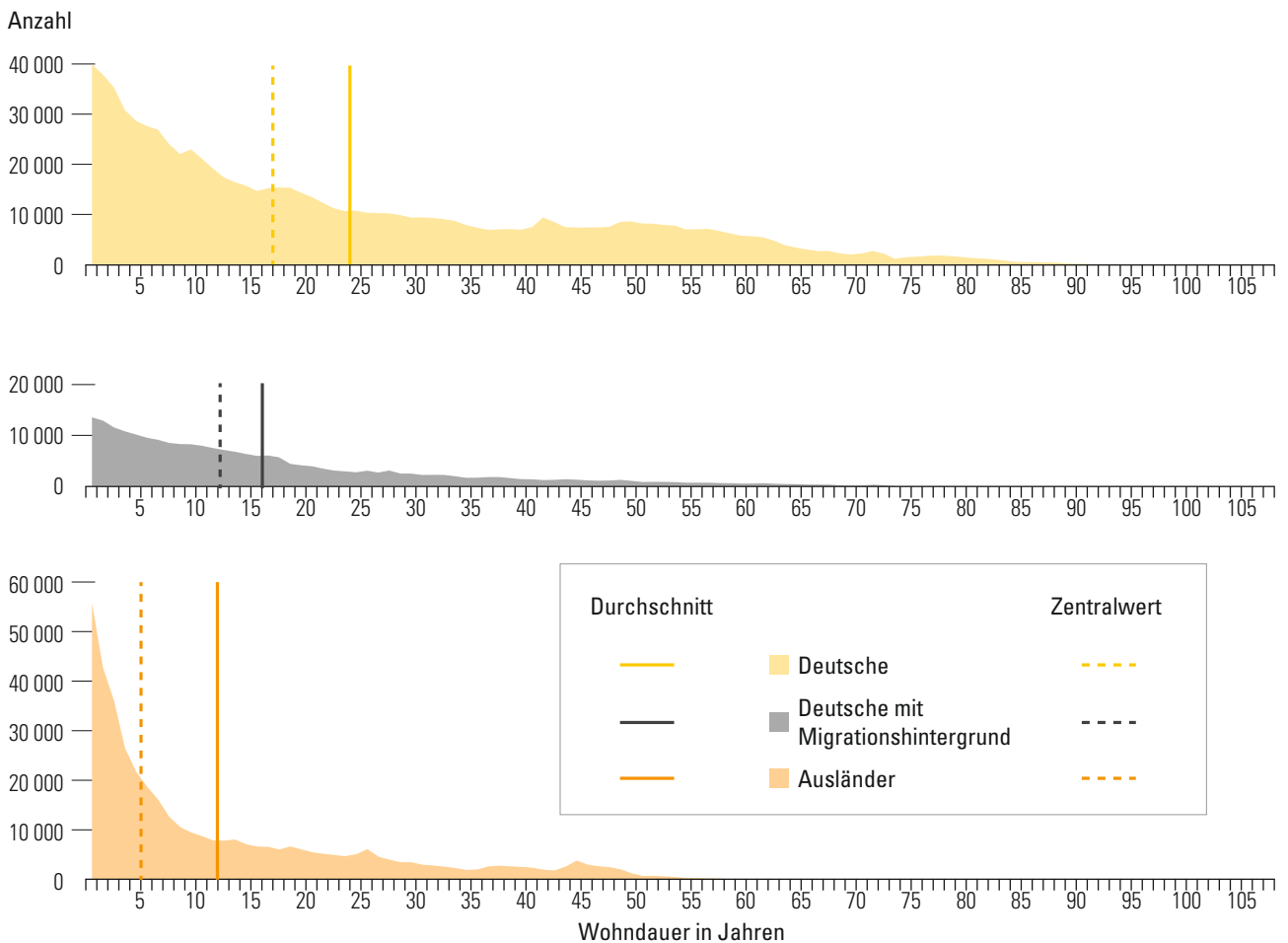
In diesem Fall bietet sich die Berechnung des sogenannten Zentralwertes – auch Median genannt – an. Diese Kennzahl gibt an, welcher Wert in der sortierten Werteliste genau in der Mitte von allen Werten liegt. In vorliegender Thematik liefert die Berechnung somit diejenige Wohndauer, die die Hälfte der Münchner Bevölkerung jeweils unter- bzw. überschreitet.

Erwartungsgemäß unterscheiden sich die Zentralwerte für die einzelnen Bevölkerungsgruppen von den jeweiligen Durchschnittswerten. In der Gruppe der Deutschen ohne Migrationshintergrund liegt der Zentralwert zum Jahresende 2017 bei 17 Jahren. Das heißt, die Hälfte aller Personen aus dieser Gruppe wohnt 17 Jahre oder kürzer in München und die andere Hälfte 17 Jahre oder länger in München. Der entsprechende Wert für die Gruppe der Deutschen mit Migrationshintergrund liegt bei 12 Jahren und beim ausländischen Bevölkerungsteil bei 5 Jahren. Nochmals zum direkten Vergleich: Die Durchschnittswerte liegen in der Reihenfolge der genannten Bevölkerungsgruppen bei 24, 16 und rund 12 Jahren. Demnach sind die Einzelwerte nicht etwa gleich- oder normalverteilt, sondern weisen an den Rändern Häufungen bzw. hohe Einzelwerte auf. Die Darstellung der Werte-Verteilungen in der Grafik 1 verdeutlicht die Ergebnisse der Kennzahlenberechnung.

Die Hälfte aller Deutschen ohne Migrationshintergrund lebt seit maximal 17 Jahren in München, die andere Hälfte 17 Jahre oder länger; in der Gruppe der Deutschen mit Migrationshintergrund liegt dieser Zentralwert bei 12 und bei der ausländischen Bevölkerung bei 5 Jahren

Die Wohndauer in München 2017 nach Bevölkerungsgruppen

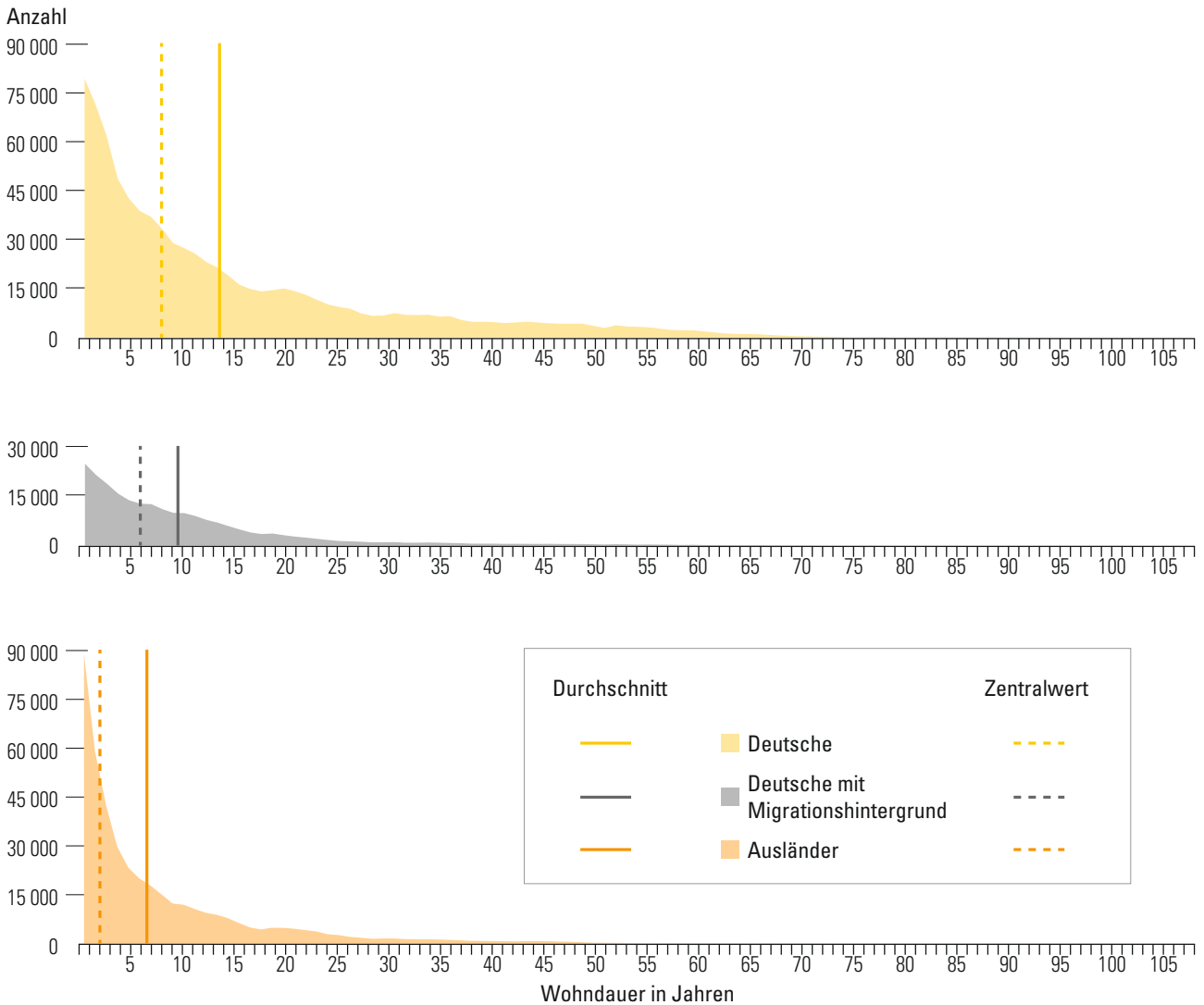
Grafik 1



© Statistisches Amt München

Die Wohndauer in der aktuellen Wohnung in München 2017 nach Bevölkerungsgruppen

Grafik 2



© Statistisches Amt München

Die Wohndauer in der aktuellen Wohnung

Neben den Daten zum letzten Zuzug nach München enthält das Einwohnermelderegister auch das Einzugsdatum in die aktuelle Wohnung. Hieraus lässt sich in der Folge die Wohndauer in der aktuellen Wohnung berechnen.

Über alle Bevölkerungsgruppen hinweg liegt der Durchschnittswert für die Wohndauer in der aktuellen Wohnung bei 11 Jahren (Stand: 31.12.2017). In den letzten zehn Jahren hat sich dieser Wert so gut wie nicht verändert. Für 2007 liefert die Berechnung exakt denselben Wert und auch in den Jahren dazwischen gibt es nur minimale Schwankungen im Bereich von +/- 0,3 Prozentpunkten.

Die durchschnittliche Wohndauer in der aktuellen Wohnung liegt in München derzeit bei 11 Jahren

Vier Jahre leben die Deutschen ohne Migrationshintergrund im Durchschnitt länger in der aktuellen Wohnung als Deutsche mit Migrationshintergrund und 7 Jahre länger als ausländische Einwohnerinnen und Einwohner

Die Aufgliederung nach den verschiedenen Bevölkerungsgruppen zeigt wiederum deutliche Unterschiede auf: Die Einwohnerinnen und Einwohner mit deutschem Pass leben aktuell im Durchschnitt seit 12,6 Jahren in der jetzigen Wohnung. Diejenigen mit ausländischem Pass seit 6,6 Jahren (jeweils Stand 31.12.2017). Zum Jahresende 2007 lagen die jeweiligen Werte bei 12,4 bzw. 6,3 Jahren und sind somit im Zehnjahresvergleich ebenfalls kaum verändert. Deutsche ohne Migrationshintergrund leben im Durchschnitt seit 13,5 Jahren in der aktuellen Wohnung, Deutsche mit Migrationshintergrund im Schnitt 9,5 Jahre.

Wie im obenstehenden Abschnitt zur Wohndauer in München sind auch für die Wohndauer in der aktuellen Wohnung zum Vergleich die jeweiligen Zentralwerte berechnet. Es ergibt sich folgendes Bild:

Nach der aktuellen Auswertung leben die Hälfte aller Deutschen ohne Migrationshintergrund 8 Jahre oder kürzer, die Hälfte aller Deutschen mit Migrationshintergrund 6 Jahre oder kürzer und die Hälfte der ausländischen Bevölkerung 2 Jahre oder kürzer in der jetzigen Wohnung. Die jeweils andere Hälfte der genannten Bevölkerungsgruppen lebt jeweils länger als die genannten Werte in der aktuellen Wohnung.

Dabei sind die Anteile derjenigen, die 20 Jahre und länger in immer der gleichen Wohnung leben in den verschiedenen Bevölkerungsgruppen auch entsprechend unterschiedlich hoch:

Von den Deutschen ohne Migrationshintergrund machen die „Langzeit“-Bewohner in der derzeitigen Wohnung (20 Jahre und länger) einen Anteil von 24 % aus, bei den Deutschen mit Migrationshintergrund liegt der entsprechende Wert bei 11 % und bei den ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern bei 8 %.

Auch diese Anteilswerte sind im Zeitverlauf sehr stabil: So ergibt eine Auswertung zum Jahresende 1995 für die Bevölkerungsgruppe mit deutschem Pass – eine Aufgliederung nach Migrationshintergrund ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich – einen Anteil der „Langzeit-Wohnungs-Bewohner“ von 25 %, für das Jahr 2005 von 24 % und für das Jahr 2017 von 22 %. Im Vergleich dazu die Zeitreihe für die ausländische Bevölkerung: 1995: 6 %; 2005: 8 %; 2017: 8 %.

Generell zeigen die Auswertungen über längere Zeiträume (20 Jahre) hinweg, dass die Verteilung der Wohndauer-Werte innerhalb der jeweiligen Bevölkerungsgruppen ziemlich konstante Werte liefern. Und das trifft sowohl für die Wohndauer in München als auch für die Wohndauer in der aktuellen Wohnung zu.

Etwas generalisierend formuliert kann festgehalten werden: Rund ein Viertel der deutschen Einwohnerinnen und Einwohner lebt 5 Jahre oder kürzer in München, ca. 15 % sind sechs bis zehn Jahre hier, 20 % 11 bis 20 Jahre, weitere 20 % 21 bis 40 Jahre und ebenfalls 20 % 41 Jahre und länger. Beim ausländischen Teil der Bevölkerung sieht die Verteilung der Wohndauer in München folgendermaßen aus: Fünf Jahre und kürzer: 50 %; 6 bis 10 Jahre: 15 %; 11 bis 20 Jahre: 15 %; 21 bis 40 Jahre: 15 % und 41 Jahre und länger: 5 %; siehe dazu auch Grafik 3 auf Seite 28.

In der derzeitigen Wohnung leben rund 40 % der Deutschen 5 Jahre oder kürzer, 17 % 6 bis einschließlich 10 Jahre, 20 % 11 bis 20 Jahre, wiederum 17 % 21 bis 40 Jahre und 6 % 41 Jahre und länger.

Im ausländischen Teil der Bevölkerung ist der Anteil der untersten Wohndauer-Klasse deutlich höher: 62% sind noch nicht länger als fünf Jahre in der jetzigen Wohnung, 17 % 6 bis 10 Jahre, 13 % 11 bis 20 Jahre, 7 % 21 bis 41 Jahre und 1% leben bereits 41 Jahre und länger in der Wohnung; siehe dazu auch Grafik 4 auf Seite 28.

Die Hälfte der ausländischen Bevölkerung lebt seit maximal 2 Jahren in der aktuellen Wohnung

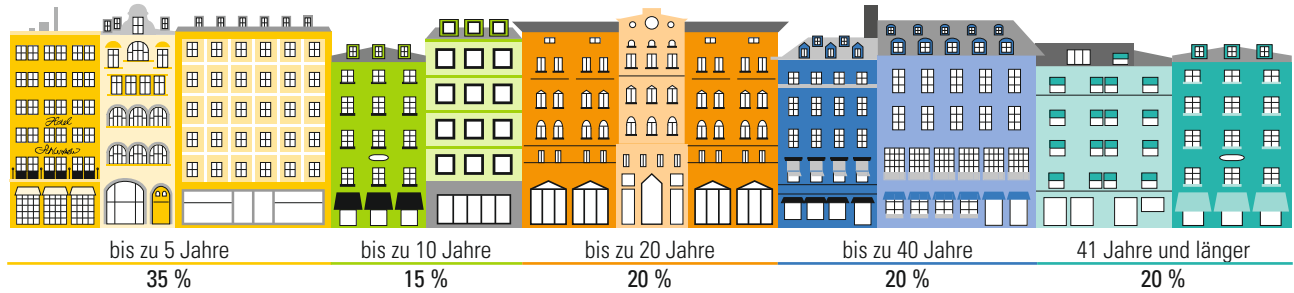
Rund ein Viertel der deutschen Bevölkerung ohne Migrationshintergrund lebt seit 20 und mehr Jahren in der aktuellen Wohnung

Die Auswertungen über längere Zeiträume hinweg liefern sehr konstante Wohndauer-Werte; sowohl für die Wohndauer in München, als auch für die Wohndauer in der aktuellen Wohnung

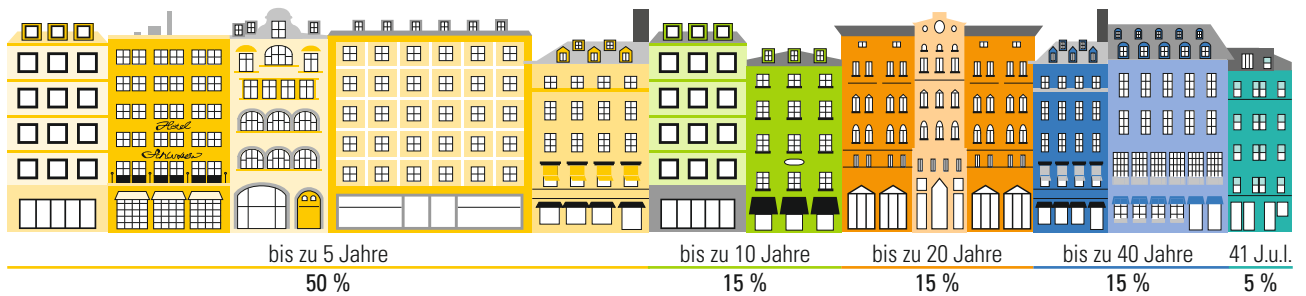
Wohndauerwerte für die Wohndauer in München nach Bevölkerungsgruppe

Grafik 3

Deutsche Bevölkerung



Ausländische Bevölkerung

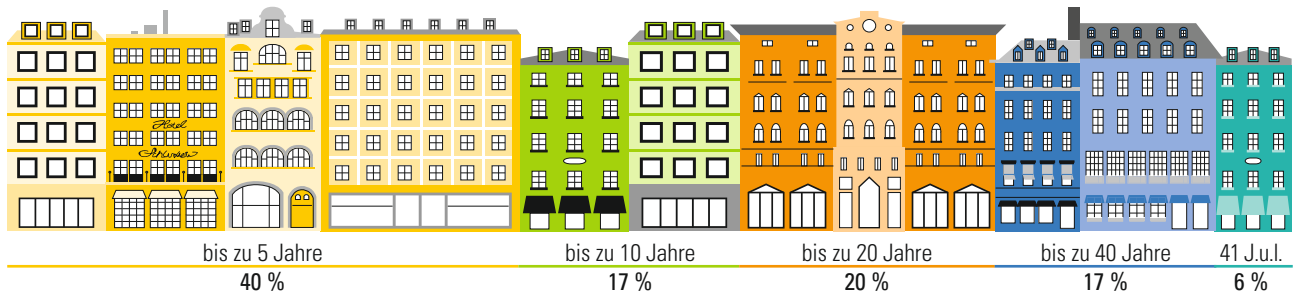


© Statistisches Amt München

Wohndauerwerte für die Wohndauer in der aktuellen Wohnung nach Bevölkerungsgruppe

Grafik 4

Deutsche Bevölkerung



Ausländische Bevölkerung



41 Jahre und länger, 1 %

© Statistisches Amt München

Die Wohndauer in der bisherigen Wohnung zum Zeitpunkt des innerstädtischen Umzuges

Über das im obigen Abschnitt ausgewertete Einzugsdatum in die Wohnung, lässt sich im Falle eines Umzuges auch die Wohndauer in der bisherigen Wohnung zum Zeitpunkt des Umzuges errechnen und auswerten.

Im langjährigen Schnitt sind pro Jahr ca. 110 000 Umzüge innerhalb Münchens zu vermelden.

In dieser Größenordnung bewegen sich die Umzugszahlen seit vielen Jahren ziemlich konstant, auch wenn sich die Gesamtzahl der Einwohnerinnen und Einwohner nach oben bewegt hat.

Tendenzielle Unterschiede ergeben sich wieder bei einer genaueren Betrachtung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen:

Die Zahl der Umzüge beim deutschen Teil der Bevölkerung ist seit 2010 rückläufig. Damals wurden 75 000 Umzüge gezählt, 2017 sind es knapp 60 000. Ein Rückgang um 20 %. Der Bevölkerungsbestand ist bei den Deutschen in diesem Zeitraum um 50 000 Personen gewachsen.

Die Umzugszahlen beim ausländischen Teil der Bevölkerung sind dagegen angestiegen, von rund 40 000 Umzügen im Jahr 2010 auf 49 000 im Jahr 2017. Ein Anstieg um mehr als 20 %. Der Bestand in dieser Gruppe hat sich in diesen sieben Jahren um rund 104 000 Personen erhöht. Es gibt also bei den beiden Bevölkerungsgruppen eine gegenläufige Tendenz: Obwohl es in beiden Gruppen einen Bevölkerungszuwachs gibt, nehmen die innerstädtischen Umzüge bei den Deutschen ab, wogegen sie beim ausländischen Teil deutlich zunehmen.

Diejenigen Einwohnerinnen und Einwohner, die sich für einen Umzug entschieden haben, waren in der überwiegenden Mehrheit noch nicht allzu lange in der bisherigen Wohnung.

Knapp 70 % der rund 60 000 Personen mit deutschem Pass, die im Jahr 2017 umgezogen sind, lebten 5 Jahre oder weniger in der aufgegebenen Wohnung. Weitere 15 % lebten 6 bis zu 10 Jahre dort. Zusammengefasst bewohnten somit 85 % der deutschen Einwohnerinnen und Einwohner, die 2017 umgezogen sind, ihre bisherige Wohnung nicht länger als 10 Jahre. Dieser Anteilswert gilt gleichermaßen für Deutsche mit und ohne Migrationshintergrund. Die beiden Gruppen unterscheiden sich hier lediglich um +/- 3 %-Punkte.

85% aller deutschen Einwohnerinnen und Einwohner, die 2017 umgezogen sind, lebten maximal 10 Jahre in der aufgegebenen Wohnung; bei den Umgezogenen mit ausländischem Pass liegt der entsprechende Anteil bei 96%

Bei den rund 49 000 ausländischen Personen, die 2017 innerhalb Münchens umgezogen sind, fallen die jeweiligen Anteile höher aus. Fast 90 % haben in der aufgegebenen Wohnung 5 Jahre oder kürzer gelebt. Weitere 6 % 6 bis 10 Jahre. Somit haben rund 96 % der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner, die im Jahr 2017 innerhalb Münchens umgezogen sind, ihre bisherige Wohnung nicht länger als 10 Jahre bewohnt.

Die Berechnung für die zurückliegenden zehn Jahre liefert eine Zeitreihe, deren Werte sich über die Jahre kaum verändern. So lag im Jahr 2007 der Anteil aller Umgezogenen, die zum Zeitpunkt des Umzuges ihre bisherige Wohnung nicht länger als 10 Jahre bewohnten bei den Deutschen bei 87 %.

Beim ausländischen Teil der Umgezogenen ergab die Berechnung für 2007 Anteilswerte in Höhe von 93 % der Umgezogenen, die nicht länger als 10 Jahre ihre Wohnung bewohnten. In den Jahren dazwischen schwanken die Werte jeweils im Bereich von +/- 3 %-Punkten.

Es kann somit, anhand der Auswertung über den Zeitraum der vergangenen zehn Jahre hinweg, festgehalten werden, dass der weitaus größte Anteil derjenigen, die sich jeweils zu einem Umzug innerhalb Münchens entschlossen haben, nicht länger als 10 Jahre in der aufgegebenen Wohnung gelebt hat. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Einwohnerinnen und Einwohner, die ihre Wohnung schon länger als 10 Jahre bewohnen, einen nur sehr geringen Anteil an den innerstädtischen Umzügen einnehmen.

Diejenigen, die ihre Wohnung bereits 10 Jahre und länger bewohnen, entscheiden sich deutlich seltener für einen Umzug

Gehen wir in diesem Zusammenhang noch der Frage nach, wie lange die deutschen Umgezogenen des Jahres 2017 überhaupt in München leben, zeigt sich, dass auch hier viele noch nicht allzu lange in der Stadt sind. 47 % leben noch nicht länger als 5 Jahre hier. 63 % erreichen gerade die Zehnjahres-Grenze. Immerhin 14 % der umgezogenen Deutschen leben bereits 10 bis 20 Jahre und 17 % 20 bis 40 Jahre in München.

Die jeweiligen Anteilswerte für den ausländischen Teil der Umgezogenen unterscheiden sich auch hier deutlich. 79 % der ausländischen Umgezogenen in 2017 wohnen 5 Jahre oder kürzer in München und weitere 9 % 6 bis 10 Jahre. Zusammen leben also 88 % der umgezogenen mit ausländischem Pass noch nicht länger als 10 Jahre in München.

Die Umziehenden sind zu 80 % unter 40 Jahre alt, dadurch sind auch die Wohndauer-Werte niedriger

Angesichts dieser Werte liegt die Frage nach der Altersverteilung der Umziehenden nahe. Die Vermutung lautet, dass es überwiegend die jüngeren Bevölkerungsgruppen sind, die innerstädtisch umziehen und damit automatisch die Wohndauer-Werte niedrig sind. Tatsächlich haben im Jahr 2017 80 % der Umgezogenen das 40. Lebensjahr noch nicht erreicht. Die Gruppe der über 60jährigen hat demgegenüber einen Anteil von gerade mal 5 %.

Bei den Wegzügen aus der Stadt sind die Altersgruppen nicht ganz so ungleich zu Gunsten der Jüngeren verteilt, gehen aber in die gleiche Richtung: Knapp über 70 % derjenigen, die 2017 die Stadt verließen, sind jünger als 40 Jahre. Die über 60jährigen bilden einen Anteil von 8 %.

Die Wohndauer zum Zeitpunkt des Wegzuges aus München

In logischer Folge haben diejenigen, die München verlassen, zum Zeitpunkt des Wegzugs in der Regel auch noch nicht allzu lange in der Stadt gelebt.

Im Jahr 2017 waren es bei den Deutschen rund drei Viertel aller Weggezogenen, die weniger als zehn Jahre in der Stadt gelebt haben. Beim ausländischen Teil der Weggezogenen lag der entsprechende Wert bei knapp 90 %.

In Ihrer letzten Wohnung lebten rund 86 % der Deutschen, die die Stadt 2017 verließen, noch nicht länger als zehn Jahre, 71 % sogar weniger als fünf Jahre. Die entsprechenden Werte für die ausländischen Abwandernden liegen bei 94 % und 82 %.

Drei Viertel aller Personen mit deutschem Pass, die 2017 von München weggezogen sind, lebten noch nicht länger als 10 Jahre in München; der entsprechende Anteil bei den ausländischen Wegzügen liegt bei 90 %

Die Altersgruppe „55plus“

Die Ansprüche an den Wohnstandort, die Wohnungsgröße, sowie an das Wohnumfeld verändern sich bekanntlich in Abhängigkeit von den verschiedenen Lebensphasen. Ist z.B. während der Ausbildung ein kleines Zimmer in einer Wohngemeinschaft in zentraler Innenstadtlage genau das Richtige, so steht meist mit Gründung einer Familie und Geburt eines Kindes ein Wechsel in eine größere Wohnung am Stadtrand oder im Umland an. Was aber, wenn die Kinder den elterlichen Haushalt wieder verlassen? Erfolgt auch zu diesem Zeitpunkt eine entsprechende Anpassung durch einen Wohnungswechsel?

Um dieser Frage nachzugehen wird die Wohndauer in der aktuell bewohnten Wohnung in Abhängigkeit vom Alter der Bewohnerinnen und Bewohner ausgewertet.

Entsprechend der obigen Fragestellung konzentriert sich die Ergebnisdarstellung auf die Altersgruppe „55plus“. In dieser Altersgruppe geht für viele die Erziehungsphase zu Ende. Die „Kinder“ verlassen die elterliche Wohnung und für die Gruppe der 60jährigen und älteren beginnt allmählich die Lebensphase nach der beruflich aktiven Zeit.

Die Ergebnisse aus der Auswertung der Umzugs- und Wegzugshäufigkeit in Abhängigkeit vom Alter haben schon gezeigt, dass die Entscheidung für einen Wohnungswechsel mit steigendem Alter stark abnimmt. Und so kann bei der Auswertung der Wohndauer bestätigt werden, dass besonders in der deutschen Bevölkerung mit einem Alter von 55 und mehr Jahren der Anteil derjenigen, die

in den letzten fünf Jahren die Wohnung gewechselt haben, vergleichsweise gering ist. Bei den Deutschen ohne Migrationshintergrund, die dieser Altersgruppe angehören, liegt der Anteil derjenigen, die höchstens 5 Jahre in ihrer derzeitigen Wohnung leben, bei 12 %, bei den Deutschen mit Migrationshintergrund bei 14 % und beim ausländischen Teil der Bevölkerung bei 27 %.

Über die Hälfte (57 %) der Deutschen ohne Migrationshintergrund in der betreffenden Altersgruppe „55plus“ wohnen bereits 20 Jahre oder länger in der aktuellen Wohnung und 20 % bereits länger als 40 Jahre. Die entsprechenden Werte für die Deutschen mit Migrationshintergrund betragen 48 % und 16 % und die der ausländischen Einwohnerinnen und Einwohner 28 % (länger als 20 Jahre) und 4 % (länger als 40 Jahre).

Bei der Gruppe „70plus“ steigen die Anteilswerte für „Langzeitbewohner“ der aktuellen Wohnung dann nochmal an. Knapp 70 % der Deutschen ohne Migrationshintergrund mit einem Alter von 70 und mehr Jahren wohnen in ihrer Wohnung bereits seit 20 oder mehr Jahren, 37 % seit 40 oder mehr Jahren. Die Gruppe der Deutschen mit Migrationshintergrund liegt auch in dieser Altersgruppe etwas darunter. 62 % leben in ihrer Wohnung bereits 20 und mehr Jahre, 29 % 40 und mehr Jahre. Die geringsten Anteilswerte haben auch in dieser Altersgruppe wieder die Personen mit ausländischem Pass: 28 % leben länger als 20 Jahre und 10 % länger als 40 Jahre in der aktuellen Wohnung.

Den Zahlen ist zu entnehmen, dass auch in der Lebensphase, in der bei vielen eine familiäre Veränderung z.B. durch den Wegzug der erwachsenen Kinder stattfindet, die Bereitschaft zum Wohnungswechsel nicht ansteigt. Vielmehr verbleibt die überwiegende Mehrzahl in der meist bereits schon lange bewohnten Wohnung.

Nicht ganz 60 % der deutschen Einwohnerinnen und Einwohner in der Altersgruppe „55plus“ wohnen 20 Jahre oder länger in der aktuellen Wohnung

Zusammenfassung

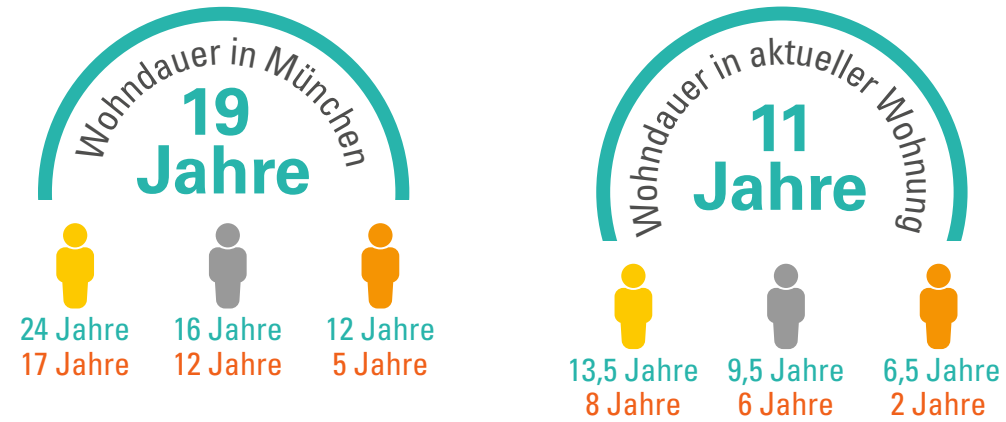
Etwas mehr als 19 Jahre lebt eine Münchnerin bzw. ein Münchner im Durchschnitt in ihrer bzw. seiner Stadt (Stand: 31.12.2017). Die differenzierte Berechnung für die Bevölkerungsgruppe der Deutschen ohne Migrationshintergrund ergibt einen um fünf Jahre höheren Durchschnittswert von 24 Jahren. Der entsprechende Wert für die Gruppe der Deutschen mit Migrationshintergrund liegt bei 16 Jahren und der ausländische Teil der Bevölkerung lebt im Durchschnitt 12 Jahre in München, also halb so lange, als die erstgenannte Gruppe.

Ebenso deutliche Wert-Unterschiede ergeben sich für die drei oben genannten Bevölkerungsgruppen bei der Berechnung des Wohndauer-Zentralwertes. Dieser Wert gibt an, welche Wohndauer von der jeweiligen Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner unter- bzw. überschritten wird. Der Wohndauer-Zentralwert liegt bei den Deutschen ohne Migrationshintergrund bei 17 Jahren gegenüber 12 Jahren bei den Deutschen mit Migrationshintergrund und 5 Jahren beim ausländischen Teil der Bevölkerung.

Die Berechnung der genannten Werte für die letzten zehn Jahre zeigt nur geringe Schwankungen. Die Wohndauer-Werte sind auch über längere Zeiträume sehr konstant. Der aktuell leichte Rückgang der durchschnittlichen Wohndauer im Zehnjahresvergleich ist im Wesentlichen durch die außergewöhnlichen Umstände während der Flüchtlingskrise in den Jahren 2015 und 2016 hervorgerufen. Die Bereitschaft zum Umzug innerhalb Münchens bei der deutschen Bevölkerung sinkt im Verlauf der letzten Jahre etwas. Bei den Ausländern steigen die Umzugszahlen.

Diejenigen die umziehen wohnen zum allergrößten Teil noch nicht allzu lange in der Wohnung. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Umzugsbereitschaft mit steigender Wohndauer in der Wohnung sinkt.

Die Wohndauer in München zum Stand Dezember 2017



DURCHSCHNITT

oder arithmetisches Mittel

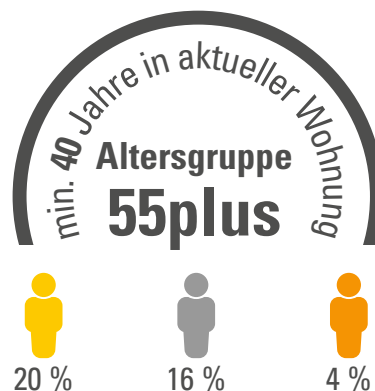
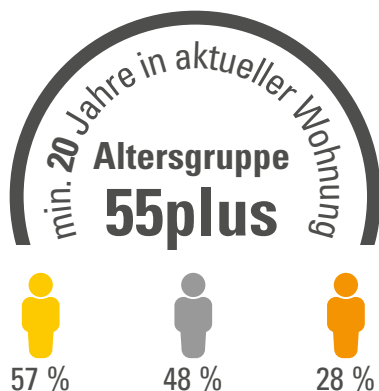
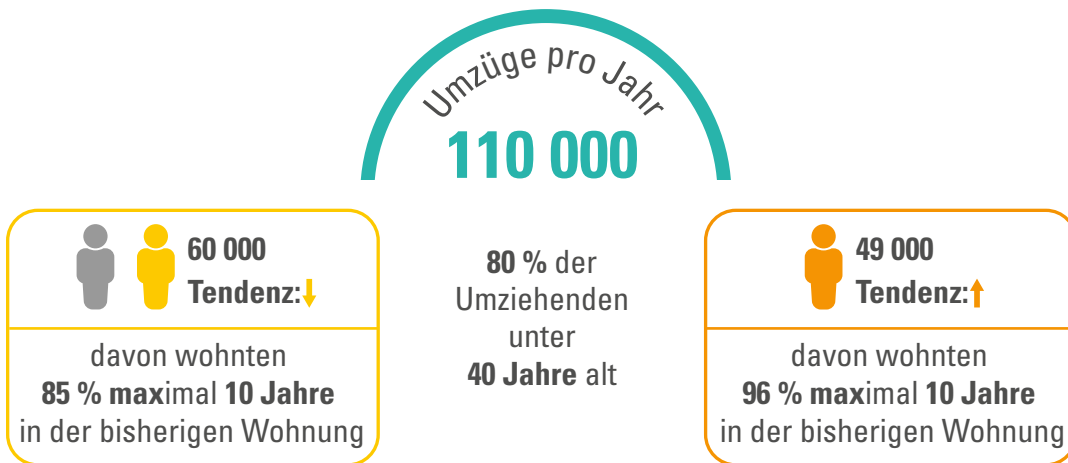
Gilt als gebräuchlichster Mittelwert der Statistik. Ist die Summe der betrachteten Zahlen geteilt durch ihre Anzahl. Ist im Gegensatz zum empirischen Median sehr anfällig gegenüber Ausreißern.

ZENTRALWERT

oder Median

Teilt eine Liste von Werten in zwei Hälften. Eine wichtige Eigenschaft des Medians ist Robustheit gegenüber Ausreißern.

Deutsche
 Deutsche mit Migrationshintergrund
 Ausländer



Deutsche ohne Migrationshintergrund leben mit 13,5 Jahren im Schnitt vier Jahre länger in der aktuellen Wohnung als Deutsche ohne Migrationshintergrund und um 7 Jahre länger als ausländische Einwohnerinnen und Einwohner. Die Zentralwerte liegen bei 8, 6 und 2 Jahren für die jeweiligen Bevölkerungsgruppen.

Die Berechnungen über die letzten Jahre zeigen auch bei der Wohndauer in der aktuellen Wohnung nur geringfügige Veränderungen. Ein Trend nach oben oder unten ist nicht erkennbar.

Von den Deutschen ohne Migrationshintergrund leben knapp ein Viertel bereits 20 Jahre und länger in der aktuellen Wohnung, bei den Deutschen mit Migrationshintergrund beträgt dieser Anteil 11 % und bei der ausländischen Bevölkerung 8 %.

Die Auswertung der Wohndauer in der bisherigen Wohnung zum Zeitpunkt eines Umzugs innerhalb Münchens bzw. eines Wegzugs aus München zeigt, dass der weitaus größte Anteil der aufgegebenen Wohnungen noch nicht allzu lange von den Um- und Wegziehenden bewohnt wurde. In 85 % aller registrierten Umzüge von Einwohnerinnen und Einwohnern mit deutschem Pass im Jahre 2017 lebten die Haushalte maximal 10 Jahre in der aufgegebenen Wohnung. Beim ausländischen Teil der Umziehenden beträgt dieser Anteil 96 %. Somit ist der Anteil der freierwerdenden Wohnungen, die von den Weg- und Umziehenden schon länger als 10 Jahre bewohnt wurden, vergleichsweise gering. Allgemeiner formuliert heißt das: Wer eine Wohnung über einen längeren Zeitraum von zehn oder mehr Jahren bewohnt, der zieht auch so schnell nicht wieder aus. Auch dies ist ein Ergebnis, das sich über die Jahre stabil beobachten lässt und keinen nennenswerten Schwankungen oder Trends unterworfen ist. Mit dieser Erkenntnis korrespondieren unmittelbar die Auswertungsergebnisse der Altersstruktur von Um- und Wegziehenden. 80 % derjenigen, die sich für einen Umzug im Jahr 2017 entschieden, hatten das 40. Lebensjahr noch nicht erreicht. Wiederum im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Bereitschaft, die aktuelle Wohnung zu wechseln, umso geringer ist, je länger jemand die Wohnung bereits bewohnt und je älter die Bewohnerin oder der Bewohner ist.

Der Durchschnittswert für die Wohndauer in der aktuellen Wohnung liegt bei 11 Jahren