



## Erwerbstätige in München

Erwerbstätigenprognose von 2014 bis 2030 in den Stadtbezirken und Stadtbezirksteilen





## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| Vorwort  | 3         |
| <b>1 Einführung und Hintergrund</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>2 Erwerbstätige und Wirtschaftsstruktur in Stadt und Region</b>       | <b>5</b>  |
| <b>3 Bausteine und Methodik der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose</b> | <b>9</b>  |
| 3.1 Baustein 1: Schätzung der aktuellen Zahl der Erwerbstätigen          | 10        |
| 3.2 Baustein 2: Prognose der Erwerbstätigen bis zum Jahr 2030            | 11        |
| 3.3 Räumliche Abgrenzungen   | 11        |
| <b>4 Aktuelle Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirken</b>           | <b>12</b> |
| <b>5 Prognose der Zahl der Erwerbstätigen 2030 in den Stadtbezirken</b>  | <b>19</b> |
| <b>6 Fazit und Ausblick</b>  | <b>24</b> |
| 6.1 Zusammenfassung der Erwerbstätigenprognose                           | 24        |
| 6.2 Resultierende Fragen und Ausblick                                    | 24        |

## Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| <b>Tabelle 1:</b><br>Stand und Prognose der Zahl der Erwerbstätigen in der Landeshauptstadt und den Landkreisen der Region München | 5  |
| <b>Tabelle 2:</b><br>Verteilung und Entwicklung der Beschäftigten in der Landeshauptstadt und der Region München nach Branchen     | 6  |
| <b>Tabelle 3:</b><br>Stand und Prognose der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirken der Landeshauptstadt München              | 17 |

## Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| <b>Abbildung 1:</b><br>Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen in der Region München von 2014 bis 2030   | 7  |
| <b>Abbildung 2:</b><br>Aufbau der Schätzung der kleinräumigen Verteilung der Erwerbstätigen zum Status Quo   | 9  |
| <b>Abbildung 3:</b><br>Aufbau des Prognoseverfahrens   | 10 |
| <b>Kartenverzeichnis</b>   |    |
| <b>Karte 1:</b><br>Die administrativen räumlichen Einheiten der Stadtbezirke und Stadtbezirksteile in der Landeshauptstadt München                         | 13 |
| <b>Karte 2:</b><br>Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2014   | 14 |
| <b>Karte 3:</b><br>Erwerbstätigendichte in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2014  | 15 |
| <b>Karte 4:</b><br>Verhältnis von Arbeiten und Wohnen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2014  | 16 |
| <b>Karte 5:</b><br>Prognose der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2030  | 20 |
| <b>Karte 6:</b><br>Prognose der relativen Veränderung der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München von 2014 bis 2030 | 21 |
| <b>Karte 7:</b><br>Prognose der absoluten Veränderung der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München von 2014 bis 2030 | 22 |



Liebe Leserinnen und Leser,

die Landeshauptstadt München ist Zentrum einer europa- und weltweit bedeutenden und erfolgreichen Wirtschaftsregion. In den vergangenen fünf Jahren ist die Zahl der Personen, die in der Landeshauptstadt München arbeiten, um rund 110.000 gestiegen. Bis zum Jahr 2030 wird ein weiterer Anstieg um rund 180.000 Erwerbstätige auf dann 1,21 Millionen prognostiziert. Dabei unterliegt die Wirtschaft einem stetigen Wandel. Dienstleistungen werden auch in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Alle Stadtbezirke werden an diesem Wachstum teilhaben. In den Teilräumen der Stadt zeigen sich diese Entwicklungen aber in unterschiedlicher Form: Neue Büro- und Gewerbegebäude werden gebaut, Läden für die Nahversorgung entstehen und in die Jahre gekommene Gewerbegebiete werden neu strukturiert oder für den Wohnungsbau genutzt.

Erstmalig wird mit dem vorliegenden Bericht „Erwerbstätige in München“ die kleinräumig prognostizierte Erwerbstätigenentwicklung für die Stadtbezirke und Stadtbezirksteile der Landeshauptstadt München dargestellt. Dabei wird die regionale und stadtweite Erwerbstätigenprognose bis zum Jahr 2030 aufgegriffen und untersucht, was diese Entwicklung für die Teilräume der Stadt bedeutet.

Eingegangen wird unter anderem auf besonders markante Entwicklungen in einzelnen Teilräumen, große aktuelle und geplante Projekte sowie das Verhältnis von Arbeiten und Wohnen in der Stadt. Abschließend werden zukünftige Herausforderungen thematisiert. So müssen die Stadt und die Region München auch wirtschaftlich attraktiv bleiben, damit für die Bürgerinnen und Bürger ausreichend Arbeitsplätze vorhanden sind. Der Blick sowohl auf die kleinräumigen als auch auf die gesamtstädtischen Entwicklungen ist daher von großer Bedeutung.



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin



# 1 Einführung und Hintergrund

Die Landeshauptstadt München ist Zentrum und Namensgeberin der wirtschaftlichen Top-Region in Deutschland und Standort der Zentralen von fünf DAX30-Unternehmen.<sup>1</sup> Die Zahl der Erwerbstätigen ist in den vergangenen Jahren sogar stärker gestiegen als die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner.<sup>2</sup> Sowohl für die Bevölkerung als auch für die Wirtschaft ist auch in Zukunft von Wachstumsentwicklungen auszugehen. Die Nutzungskonkurrenzen um Flächen nehmen damit weiter zu, ebenso wie die Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat daher eine kleinräumige Erwerbstätigenprognose erarbeitet. Sie gibt Aufschluss darüber, wie sich die gesamtstädtische Entwicklung der Erwerbstätigen auf die einzelnen Stadtbezirke und Stadtbezirksteile verteilt. Gibt es eine Konzentration auf einzelne Standorte? Wo sind größere Veränderungen zu erwarten? Ist mancherorts auch von einem Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen auszugehen?

Neben den reinen Prognoseergebnissen bietet die kleinräumige Erwerbstätigenprognose auch wesentliche Planungsgrundlagen:

Sie ist eingehende Strukturgröße sowohl für Verkehrsanalysen und -modelle als auch die Verkehrsplanung. Darüber

hinaus wird mit der erstellten Prognose und den ihr zugrundeliegenden Analysen deutlich, welche Faktoren in welchen Teilräumen welche Bedeutung haben, das heißt in welchem Umfang etwa Nachverdichtungen, Umstrukturierungen oder neue Planungen für die Entwicklungen relevant sind. Dies ist wichtig, da gerade kleinräumig, also hinsichtlich der Entwicklung in den einzelnen Teilräumen der Stadt, das Flächenangebot eine zunehmend bedingende und auch begrenzende Determinante ist. Entsprechend bietet die Prognose auch eine Möglichkeit zur ersten Einschätzung, inwiefern das planerische Handeln ausreichen wird, um genügend Flächen für die prognostizierte Erwerbstätigenentwicklung bereitzustellen und diese nicht durch mangelndes Bauland zu begrenzen.

Prognostiziert werden die Erwerbstätigen und nicht die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (im Folgenden „Beschäftigte“ genannt), die in der Statistik und Öffentlichkeit eine stärker verbreitete Maßeinheit sind. Über die Betrachtung der Erwerbstätigen ergibt sich ein eher vollständiger Blick auf die beruflich tätigen Personen, für deren wirtschaftliche Tätigkeiten auch Raum und Fläche zur Verfügung stehen muss oder die entsprechende Fahrten im Verkehr vollziehen.

## Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind im Wesentlichen diejenigen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (sowie Auszubildende, Praktikantinnen und Praktikanten etc.), die kranken- und/oder rentenversicherungspflichtig sind (vgl. Destatis, Glossar: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).

## Erwerbstätige

Gegenüber den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind Erwerbstätige alle Personen, die eine auf Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben, unabhängig von der Relevanz dieser Tätigkeit für den Lebensunterhalt. Die Gruppe der Erwerbstätigen umfasst damit die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aber auch zum Beispiel Beamtinnen und Beamte, Selbstständige (auch Landwirtinnen und Landwirte), Freiberuflerinnen und Freiberufler oder mithelfende Familienangehörige (auch ohne Lohn/Gehalt) (vgl. Destatis, Glossar: Erwerbstätige).

Den Rahmen für die kleinräumige Erwerbstätigenprognose setzt ein Gutachten zur gesamtstädtischen und regionalen Erwerbstätigenprognose (empirica 2015). Die zentralen Ergebnisse des Gutachtens, in dem auch auf weitere wirtschaftliche Rahmenbedingungen eingegangen wird, werden in Kapitel 2 vorgestellt. Es folgt eine Erläuterung der Methodik der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose (Kapitel 3). Anschließend wird zunächst auf die aktuelle räumliche Verteilung der Zahl der Erwerbstätigen eingegangen (Kapitel 4), bevor die Ergebnisse der Prognose vorgestellt werden (Kapitel 5). Abschließend werden in Kapitel 6 aus den Prognose- und Analyseergebnissen resultierende Fragen zum Umgang mit den Auswirkungen der Entwicklungen auf geworfen und erste Schlussfolgerungen formuliert.



Karlsplatz (Stachus)

<sup>1</sup> Zwei weitere DAX30-Unternehmen haben im benachbarten Landkreis München ihre Zentralen.

<sup>2</sup> Erwerbstätige +11 Prozent (nach DESTATIS) gegenüber +9 Prozent bei den Wohnberechtigten im Zeitraum 2008–2014

Die wirtschaftliche Entwicklung in den Stadtbezirken wird einerseits stark von der gesamtstädtischen und der regionalen Entwicklung geprägt, ist aber zumindest in einigen Stadtbezirken auch von Entscheidungen einzelner, großer Unternehmen und Betriebe abhängig.

Um die gesamtstädtischen wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven besser einschätzen zu können, lässt das Referat für Arbeit und Wirtschaft gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung regelmäßig Gutachten zur regionalen Erwerbstätigenentwicklung erstellen, in denen auch weitere Aspekte zu wirtschaftlicher Lage und Perspektiven der Landeshauptstadt München und der Planungsregion 14 (im Folgenden „Region München“ genannt) behandelt werden. Die aktuelle Fassung vom November 2015, die eine Prognose für die Region München und die Landeshauptstadt München enthält, war die Grundlage und der vorgegebene Rahmen für die kleinräumige Prognose der Erwerbstätigenentwicklung in den Stadtbezirken und Stadtbezirksteilen. Zentrale Ergebnisse des Gutachtens werden daher nachfolgend in gegebener Kürze dargestellt. Der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose liegt das Trendszenario der regionalen Prognose zugrunde. Nachfolgende Ausführungen beziehen sich daher auf diese Prognosevariante. Ausführliche Informationen zu den Ergebnissen, ergänzenden Analysen und der zugrundeliegenden Methodik sind dem Gutachten zu entnehmen.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Die Ausführungen in diesem Kapitel stellen eine Zusammenfassung des Gutachtens dar, das von der empirica AG 2015 erstellt wurde und auf der Webseite des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Öffentlichkeit zur Verfügung steht: [www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)

<sup>4</sup> Durch Zuordnungswechsel von Beschäftigten am Flughafen München zu den Landkreisen Erding und Freising ist eine separate Prognose für die Landkreise nicht möglich. Entsprechend werden die beiden Landkreise hier gemeinsam ausgewiesen.

<sup>5</sup> Angaben zur Zahl der Erwerbstätigen und der Beschäftigten entsprechen in diesem Bericht Jahresdurchschnittswerten.

<sup>6</sup> Da die Zahl der Erwerbstätigen für die einzelnen Landkreise im Gutachten von empirica für 2013 ausgewiesen werden, bezieht sich ebenfalls auf das Jahr 2013, während sich die nachfolgenden Angaben zur Zahl der Beschäftigten allgemein wie auch zur Zahl der Erwerbstätigen in der Landeshauptstadt München auf das Jahr 2014 als Status Quo beziehen.

**Tabelle 1: Stand und Prognose der Zahl der Erwerbstätigen in der Landeshauptstadt und den Landkreisen der Region München**

|                                | Zahl der Erwerbstätigen |                 | Veränderung 2013 bis 2030 |                 |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|                                | 2013<br>in Tsd.         | 2030<br>in Tsd. | absolut<br>in Tsd.        | relativ<br>in % |
| Landeshauptstadt München       | 1.027                   | 1.208           | 181                       | 18              |
| Landkreis Dachau               | 55                      | 67              | 12                        | 21              |
| Landkreis Ebersberg            | 53                      | 62              | 10                        | 19              |
| Landkreise Erding und Freising | 158                     | 185             | 27                        | 17              |
| Landkreis Fürstenfeldbruck     | 74                      | 75              | 1                         | 2               |
| Landkreis Landsberg a. L.      | 52                      | 52              | 0                         | 0               |
| Landkreis München              | 256                     | 304             | 47                        | 18              |
| Landkreis Starnberg            | 64                      | 71              | 7                         | 10              |
| <b>Region München</b>          | <b>1.740</b>            | <b>2.024</b>    | <b>284</b>                | <b>16</b>       |

Quelle: Eigene Darstellung nach Empirica 2015; Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I – Stadtentwicklung, Bereich 22

Die Region München, die neben der Landeshauptstadt München die Landkreise Freising, Erding<sup>4</sup>, Ebersberg, München, Starnberg, Landsberg a. L., Fürstenfeldbruck und Dachau umfasst, ist wirtschaftlich derzeit die Top-Region in Deutschland. Nicht nur die Zahl der Beschäftigten je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (453), sondern auch das Bruttoinlandsprodukt (50.988 Euro je Einwohnerin und Einwohner) und das verfügbare Jahreseinkommen (25.958 Euro je Einwohnerin und Einwohner) liegen in den Regionen Berlin, Hamburg, Rhein-Main, Köln-Bonn oder Stuttgart teils erheblich niedriger als in der Region München. Gleichzeitig ist die Arbeitslosenquote (3,8 Prozent) in der Region München außerordentlich niedrig.

Entsprechend der guten Ausgangssituation und der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird auch bis zum Jahr 2030 für die Region München ein weiterer, deutlicher Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen<sup>5</sup> von circa 1,7 Millionen um rund 284.000 auf über 2,0 Millionen prognostiziert (siehe Tabelle 1<sup>6</sup>, Seite 5). Dies entspricht einem Wachstum von etwa 16 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten und der Erwerbstätigen wird dabei zunächst stärker zunehmen und etwa ab dem Jahr 2020 an Dynamik verlieren (siehe Abbildung 1). Begründet wird die Entwicklung mit zwei wesentlichen Parametern: Erstens ist für die Landeshauptstadt München wie auch für die gesamte Region München von einem weiteren Bevölkerungszuwachs auszugehen. Hiervon profitiert die lokale Wirtschaft, da der Absatzmarkt steigt. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner hat also unmittelbaren Einfluss auf die Entwicklung der Erwerbstätigen in Branchen der lokalen Wirtschaft. Zweitens hat die Re-

**Tabelle 2: Verteilung und Entwicklung der Beschäftigten in der Landeshauptstadt und der Region München nach Branchen**

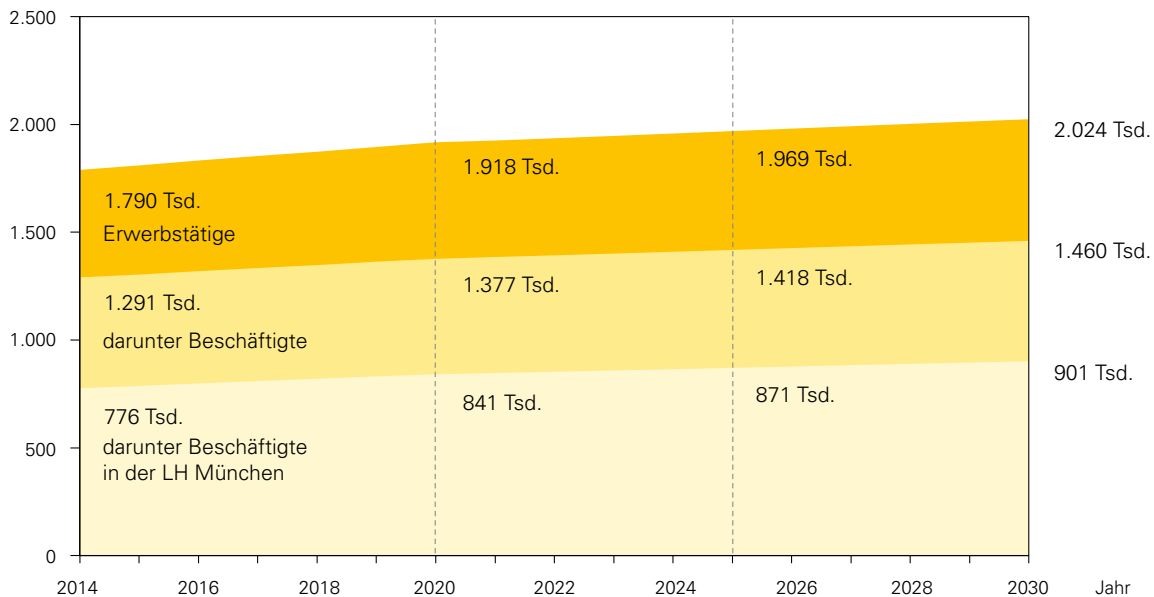
| Wirtschaftsabschnitte   | Zahl der Beschäftigten<br>in der Region München |              |             | Zahl der Beschäftigten<br>in der LH München |            |             | Anteile in 2014             |                              |
|---|---|--------------|-------------|---|------------|-------------|-----------------------------|------------------------------|
|   | 2014  | 2030         | Veränderung | 2014  | 2030       | Veränderung | LHM an<br>Region<br>München | Region<br>M. an<br>Deutschl. |
|   | in Tsd.   | in Tsd.      | in %        | in Tsd.                                     | in Tsd.    | in %        | in %                        | in %                         |
| A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei                                  | 3   | 4            | 16          | 1   | 1          | 9           | 16,9                        | 2,8                          |
| B Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden                              | 1   | 1            | -8          | -   | 0          | -           | -                           | 0,8                          |
| C Verarbeitendes Gewerbe  | 185   | 166          | -10         | 95  | 90         | -5          | 51,6                        | 2,8                          |
| davon Herst. von Kfz, Kfz-Teilen,<br>Sonstiger Fahrzeugbau (WZ 29-30)   | 65  | 76           | 17          | 53  | 63         | 21          | 81,2                        | 6,3                          |
| D/E Energie, Wasserversorgung,<br>Abwasser- und Abfallentsorgung        | 17  | 17           | -3          | 12  | 12         | -5          | 73,2                        | 3,7                          |
| F Baugewerbe  | 47  | 52           | 10          | 19  | 22         | 11          | 40,8                        | 2,8                          |
| G Handel, Instandhaltung u. Reparatur von Kfz                           | 180   | 198          | 10          | 87  | 91         | 5           | 48,1                        | 4,3                          |
| davon Großhandel (WZ 46)  | 71  | 80           | 11          | 27  | 28         | 4           | 38,0                        | 5,3                          |
| davon Einzelhandel (WZ 47)  | 87  | 99           | 13          | 49  | 53         | 9           | 55,8                        | 3,9                          |
| H Verkehr und Lagerei   | 61  | 68           | 11          | 20  | 20         | 1           | 31,9                        | 4,0                          |
| I Gastgewerbe   | 53  | 64           | 21          | 35  | 43         | 23          | 65,7                        | 5,7                          |
| J Information und Kommunikation   | 104   | 124          | 19          | 62  | 76         | 22          | 59,9                        | 11,2                         |
| davon Informations(technologie-)<br>Dienstleistungen (WZ 62-63)         | 67  | 89           | 32          | 40  | 56         | 37          | 60,0                        | 10,8                         |
| K Finanz- und Versicherungsdienstl.                                     | 81  | 83           | 3           | 59  | 60         | 1           | 73,2                        | 8,1                          |
| L Grundstücks- u. Wohnungswesen   | 12  | 10           | -16         | 9   | 8          | -17         | 76,1                        | 5,3                          |
| M Freiberufliche, wissenschaftliche<br>und technischen Dienstleistungen | 153   | 215          | 40          | 114   | 165        | 45          | 74,3                        | 7,9                          |
| davon Verwaltung, Führung und<br>Beratung v. Unternehmen (WZ 70)        | 53  | 103          | 93          | 42  | 80         | 93          | 78,3                        | 9,2                          |
| N Sonstige wirtschaftliche Dienstl.                                     | 96  | 128          | 33          | 67  | 87         | 30          | 69,5                        | 4,7                          |
| O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung,<br>Sozialversicherung           | 58  | 57           | -1          | 37  | 36         | -2          | 64,2                        | 3,4                          |
| P Erziehung und Unterricht  | 48  | 53           | 12          | 27  | 29         | 7           | 57,6                        | 4,1                          |
| Q Gesundheits- und Sozialwesen  | 135   | 155          | 15          | 87  | 100        | 15          | 64,7                        | 3,2                          |
| davon Gesundheitswesen (WZ 86)  | 80  | 90           | 12          | 55  | 61         | 12          | 68,0                        | 3,6                          |
| R Kunst, Unterhaltung, Erholung   | 12  | 15           | 19          | 10  | 11         | 16          | 79,2                        | 4,8                          |
| S Sonstige Dienstleistungen   | 41  | 46           | 13          | 32  | 36         | 14          | 78,6                        | 5,1                          |
| Alle übrigen Wirtschaftsabschnitte                                      | 4   | 4            | 11          | 3   | 3          | -1          | 81,2                        | 5,6                          |
| <b>Alle Branchen</b>  | <b>1.291</b>                                    | <b>1.460</b> | <b>13</b>   | <b>776</b>                                  | <b>890</b> | <b>15</b>   | <b>60,2</b>                 | <b>4,3</b>                   |

Quelle: Eigene Darstellung nach Empirica 2015; Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I - Stadtentwicklung, Bereich 22



**Abbildung 1: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen in der Region München von 2014 bis 2030**

Erwerbstätige in Tausend



Quelle: Eigene Darstellung nach Empirica 2015; Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I – Stadtentwicklung, Bereich 22

gion München eine Wirtschaftsstruktur mit einem hohen Anteil (bundesweit) wachsender Branchen – insbesondere dem Dienstleistungsgewerbe. Die Bedeutung der Stadt und Region München in wachsenden Branchen konnte in den vergangenen Jahren oftmals sogar gestärkt und die Wirtschaftsstruktur damit „modernisiert“ werden.

Bezogen auf den exportorientierten Teil der Beschäftigten<sup>7</sup> zeigt sich das beispielsweise an der überdurchschnittlich hohen Bedeutung der Region in den Wirtschaftsabschnitten Information und Kommunikation (J), den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (M) oder sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (N) an allen Beschäftigten der Wirtschaftsabschnitte in Deutschland. Über ein Viertel aller Beschäftigten in der Region ist in einem dieser drei Wirtschaftsabschnitte tätig. Die Region München weist zwischenzeitlich aber auch Branchen auf, die hier traditionell stark vertreten sind, jedoch bundesweit schrumpfen. Dazu zählen etwa die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (K).

Die in der Region München stärksten Wirtschaftsabschnitte sind das verarbeitende Gewerbe, der Handel, die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen wie auch das Gesundheits- und Sozialwesen. Gemeinsam sind hier über 650.000 Beschäftigte und damit rund die Hälfte aller Beschäftigten in der Region tätig. Auch in der Landeshauptstadt München sind dies die größten Wirtschaftsabschnitte (siehe Tabelle 2, Seite 6).

<sup>7</sup> Die Zahl der Erwerbstätigen wird nicht differenziert nach Branchen bzw. nur nach Grobsektoren ausgewiesen, weshalb sich die Darstellung an dieser Stelle auf die Beschäftigten bezieht.

## Exportwirtschaft

Die Exportwirtschaft ist auf den Export aus der Region ausgelegt beziehungsweise findet ihren Absatzmarkt vorwiegend außerhalb der Region. Sie steht im überregionalen und globalen Wettbewerb. Die Beschäftigungspotenziale in der Exportwirtschaft der Region hängen davon ab, wie sich die Region im Wettbewerb mit anderen Regionen positionieren kann.

## Lokale Wirtschaft

Dies sind Unternehmen, deren Absatzmarkt mindestens zu einem erheblichen Anteil innerhalb der regionalen Grenzen liegt, wie beispielsweise bei Bäckereien, Friseursalons oder in der Gastronomie. Eine steigende Bevölkerungszahl führt zu einer erhöhten Nachfrage nach lokalen Gütern und erhöht damit auch die Beschäftigung.

In der Wirtschaftsstruktur ist auch begründet, warum die Landeshauptstadt München und die Landkreise der Region München nicht nur heute unterschiedlich aufgestellt sind, sondern sich auch in Zukunft unterschiedlich entwickeln werden. Das regionale Wachstum verteilt sich also nicht homogen auf die einzelnen Teilräume. So sind vor allem bedeutende Wachstumsbranchen des Dienstleistungsgewerbes in der Landeshauptstadt München stärker vertreten als im Umland (siehe Tabelle 2, Seite 6).

Das stärkste Wachstum ist im Wirtschaftsabschnitt freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (+40 Prozent) prognostiziert. Darunter fällt auch die Branche der Verwaltung, Führung und Beratung von Unternehmen, für die sogar ein Plus von 93 Prozent erwartet wird. Zu den weiteren in der Region am stärksten wachsenden Wirtschaftsabschnitten zählen die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+33 Prozent) und das Gastgewerbe (+21 Prozent), die Information und Kommunikation (+19 Prozent) ebenso wie Kunst, Unterhaltung und Erholung (+19 Prozent). In allen fünf genannten Wirtschaftsabschnitten ist der Anteil der Beschäftigten innerhalb der Landeshauptstadt München an allen Beschäftigten des Abschnitts in der Region mindestens durchschnittlich. Wirtschaftsabschnitte mit stärker rückläufigen Beschäftigtenzahlen sind das verarbeitende Gewerbe<sup>8</sup> (-10 Prozent) sowie das Grundstücks- und Wohnungswesen (-16 Prozent).

Neben der Wirtschaftsstruktur wird im Gutachten noch auf einen weiteren Effekt hinsichtlich der Unterschiede in der Entwicklung zwischen Landeshauptstadt München und Umland hingewiesen: Bislang konnte das Umland in hohem Maße von einem „Überschwappen“ aus der Landeshauptstadt München profitieren, da teilweise Flächen mit einer besseren Anbindung bei günstigeren Bodenpreisen angeboten werden konnten. Von diesem Überschwappen ist laut Gutachten zukünftig – ein entsprechendes Flächenangebot in der Stadt vorausgesetzt – zumindest in diesem Ausmaß immer weniger auszugehen.

Begründet wird das damit, dass Unternehmen der Dienstleistungsbranchen (insbesondere die wissensintensiven Dienstleistungen) die Bodenpreise in der Stadt eher finanzieren können (oder müssen), da städtische Kontakte für diese Unternehmen häufig unverzichtbar sind. Das Wachstum im Umland erfolgte bislang in größerem Maße in bundesweit schrumpfenden Branchen, weshalb im Gutachten hier zwar von einer größeren Sensibilität gegenüber Konjunkturschwankungen ausgegangen, die regionale Wirtschaft insgesamt aber als „robust“ bezeichnet wird.

Im Ergebnis wird für die Landkreise Dachau (+21 Prozent), Ebersberg (+19 Prozent) und München (+18 Prozent), ebenso wie für die Landeshauptstadt München (+18 Prozent) die größte relative Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen erwartet. Absolut betrachtet werden mit einem Plus von 180.000 Erwerbstätigen fast zwei Drittel des regionalen Wachstums auf die Landeshauptstadt München entfallen, wo mit 1,03 Millionen bereits heute (Stand 2013) fast 60 Prozent der regionalen Erwerbstätigen arbeiten (siehe Tabelle 1, Seite 5).<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Die Zuordnung der Beschäftigten zu einer Branche erfolgt nach dem wirtschaftlichen Schwerpunkt des Betriebes. Im verarbeitenden Gewerbe ist davon auszugehen, dass der Anteil der Tätigkeiten im Dienstleistungsbereich zunimmt. Dies wird in der Statistik aber erst ersichtlich, wenn bei einem Betrieb der wirtschaftliche Schwerpunkt in den Dienstleistungsbranchen fällt. Somit ist wenigstens ein Teil des Beschäftigungsrückgangs im verarbeitenden Gewerbe auf diesen Effekt zurückzuführen. Umgekehrt wird es zahlreiche Betriebe des Dienstleistungssektors geben, die auch produzieren.

<sup>9</sup> Letztlich müssen die Landeshauptstadt München und die Landkreise der Region als funktional verflochtener Wirtschaftsraum verstanden werden. Maßgebend ist die Prognose für die gesamte Region. Die Verteilung innerhalb der Region ist neben der lokalen Wirtschaftsstruktur und der Entwicklung einzelner Betriebe auch vom Standort und vom Flächenangebot abhängig. Die Entwicklungen in den einzelnen Teilräumen bedingen sich aber auch gegenseitig.

### 3 Bausteine und Methodik der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose

Die Verteilung der Zahl der Erwerbstätigen innerhalb der Landeshauptstadt München ist nicht bekannt, da es hierfür keine amtlichen Statistiken gibt. Somit kann für die kleinräumige Prognose weder auf eine feststehende Ausgangsgröße noch auf Entwicklungstrends oder Bewegungsdaten wie Betriebsansiedlungen, -verlagerungen und -fortzügen zurückgegriffen werden. Für die vorliegende kleinräumige Erwerbstätigenprognose wurde daher ein flächenbezogener Ansatz gewählt. Dieses Verfahren hat, neben dem Mangel an statistischen Daten, auch eine inhaltliche Begründung. So wurde bereits erwähnt, dass die verfügbare Fläche kleinräumig eine bedeutende Determinante für die Erwerbstätigenzahl und -entwicklung ist. Demgegenüber muss festgestellt werden, dass die Standort-, Verlagerungs- und Per-

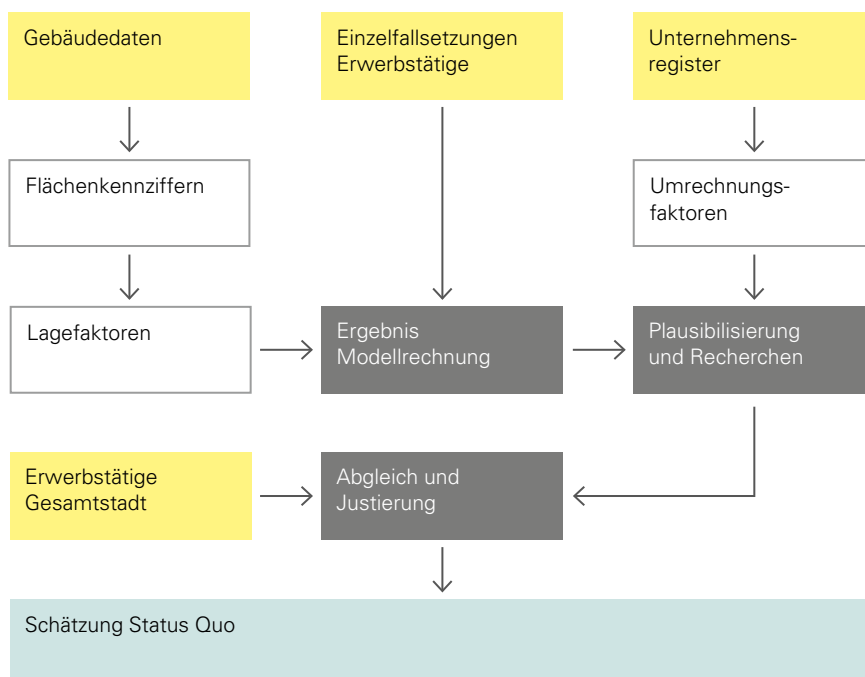
sonalentscheidungen der Unternehmen – zumal mit dem erforderlichen Prognosehorizont – nicht pauschal prognostizierbar sind, ebenso wenig wie der wirtschaftliche Erfolg oder Misserfolg der Betriebe. Mitunter hat dies aber einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und ihrer Teilräume wie auch die Zahl der Erwerbstätigen. Unter der Annahme, dass die für wirtschaftliche Zwecke nutzbaren Flächen, vor allem vor dem Hintergrund der Münchner Immobilienpreise, effizient genutzt werden und länger anhaltender Leerstand die Ausnahme sein dürfte, kann davon ausgegangen werden, dass das angewendete, flächenbezogene Schätzverfahren eine solide Realitätsnähe aufweist.

#### Datengrundlagen: Erwerbstätige, Beschäftigte, Betriebe und Unternehmen

Amtliche Statistiken über sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, die als Hilfestellung herangezogen werden könnten, enden auf der Ebene der Städte und Gemeinden, Landkreise oder Regionen. Einzige Ausnahme ist das 2007 eingeführte Unternehmensregister des Bundes, das auch auf kleinster räumlicher Ebene Auskunft über die Zahl der Unternehmen und Betriebe und die am entsprechenden Standort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gibt. Jedoch ist auch diese Statistik für die vorliegende Untersuchung nicht uneingeschränkt nutzbar: Erstens muss basierend auf der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Betriebe die Zahl der Erwerbstätigen geschätzt werden. Zweitens bietet das Unternehmensregister keine eindeutige Unterscheidung zwischen dem (Haupt-)Sitz des Unternehmens oder eines dazugehörigen Betriebes, an dem die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer gemeldet sind, und dem tatsächlichen Arbeitsort. Letzterer stellt für die vorliegende Prognose jedoch die relevante Größe dar. Dies kann bei Personen ohne festen Arbeitsort (z.B. Außendienst) zu erheblichen Abweichungen führen, sondern ist gerade dann relevant, wenn Beschäftigte an anderen Unternehmensstandorten arbeiten, aber zentral zum Beispiel am Hauptsitz gemeldet sind.

Ergänzend seien Unternehmensdaten von privaten Anbietern erwähnt. Hier besteht die Problematik, dass sie sich ebenfalls auf sozialversicherungspflichtig Beschäftigte beziehen, in der Regel nur Größenordnungen angeben, die oben geschilderte Arbeitsorttreue nicht gegeben ist und bei weitem nicht alle Betriebe und Unternehmen abgedeckt sind.

Abbildung 2: Aufbau der Schätzung der kleinräumigen Verteilung der Erwerbstätigen zum Status Quo



Quelle: Eigene Darstellung, Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I - Stadtentwicklung, Bereich 22

Die angewendete Methodik teilt sich in zwei Bausteine: Der erste Baustein ist die Schätzung des Status Quo, also der aktuellen räumlichen Verteilung der Erwerbstätigen im Stadtgebiet (im Folgenden „Schätzung“ genannt). Der zweite Baustein, die kleinräumige Prognose der zukünftigen Entwicklung (im Folgenden „kleinräumige Prognose“ genannt), baut darauf auf. Die vorgenommenen Berechnungs- und Modellierungsergebnisse beider Bausteine werden verschiedenen Prüfungen unterzogen, insbesondere auf Plausibilität.

### 3.1 Baustein 1: Schätzung der aktuellen Zahl der Erwerbstätigen

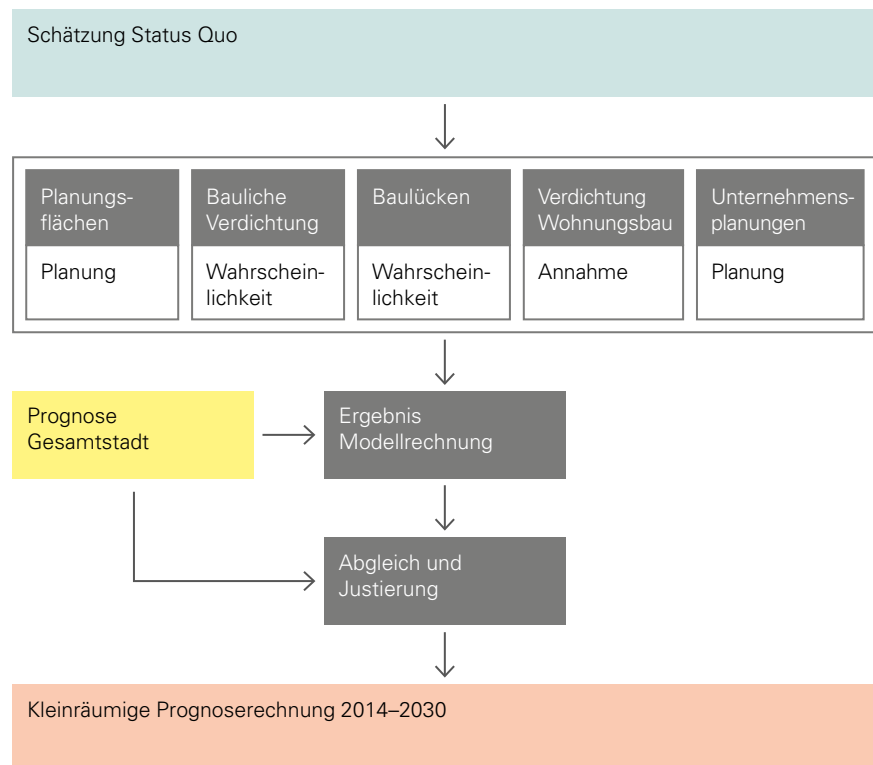
Die grundlegende Basis der Schätzung des Status Quo der kleinräumigen Verteilung der Erwerbstätigen sind die Gebäude in der Landeshauptstadt München. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt eigens eine Gebäudedatei, aus der die erforderlichen Informationen entnommen werden können. Mittels Faktoren, sogenannten Flächenkennziffern, werden aus der Geschossfläche unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungen die Zahl der Erwerbstätigen geschätzt. Für Büronutzungen wird darüber hinaus zwischen sieben räumlichen Lagekategorien unterschieden, für die von unterschiedlichen Leerstandsquoten und Dichten ausgegangen wird. So finden sich etwa in der Innenstadt oder in modernen Bürozentren mehr Erwerbstätige je Flächeneinheit als in Gewerbegebieten.

Ergänzt wurden diese Schätzungen durch Prüfschritte, Plausibilitätsanalysen und konkrete Setzungen. Für einige Betriebe und öffentliche Einrichtungen war die Zahl der Erwerbstätigen bekannt und konnte berücksichtigt werden. Das Ergebnis der zuvor beschriebenen Schätzung wird mit den Ergebnissen einer zweiten Schätzung abgeglichen. Die zweite Schätzung der Erwerbstätigen wird aus dem Unternehmensregister entwickelt und ergibt sich in Abhängigkeit von der Unternehmensgrößenklasse aus der Zahl der Beschäftigten. Der Anteil der Beschäftigten an allen Erwerbstätigen ist in größeren Betrieben tendenziell höher als in kleinen Betrieben, in denen es oft keine Angestellten und Beschäftigte gibt. Die Ergebnisse werden schließlich für die Plausibilitätsprüfung der ersten Schätzung herangezogen, aber nicht automatisch übernommen.

Weichen die Schätzungen in relevantem Maße voneinander ab, werden die entsprechenden Fälle genauer betrachtet und weitere Recherchen angestellt. Im Ergebnis wurden circa 30 Prozent der Erwerbstätigen auf Basis konkreter Einzelfallbetrachtungen gesetzt und entstammen damit nicht der ersten Schätzung. Die verbleibenden circa 70 Prozent der Erwerbstätigen entfallen auf die erste Schätzung auf Basis der Gebäudedaten, wobei auch hier zahlreiche Einheiten umfassender geprüft wurden.

Da die Summe der Erwerbstätigen in der Landeshauptstadt München durch das Gutachten auch für den Status Quo vorgegeben wird, erfolgt abschließend eine leichte Anpassung der Schätzwerte an den städtischen Gesamtwert. Die Schätzung des Status Quo hat aufgrund der aktuellsten, verfügbaren Grundlagendaten den Stand Ende 2014.

Abbildung 3: Aufbau des Prognoseverfahrens



Quelle: Eigene Darstellung, Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA 1 - Stadtentwicklung, Bereich 22

### 3.2 Baustein 2: Prognose der Erwerbstätigen bis zum Jahr 2030

Ausgehend von der Schätzung für den Status Quo wird mit dem Prognosemodul eine Berechnung vorgenommen, wie sich die Erwerbstätigenzahl innerhalb der Teilräume der Landeshauptstadt München bis zum Jahr 2030 voraussichtlich verändern wird. Der städtische Gesamtwert wird wiederum durch das Gutachten zur regionalen Prognose vorgegeben.

Wie erläutert wurde ein flächenbezogener Prognoseansatz gewählt, der verschiedene Veränderungen in der Flächennutzung berücksichtigt. Dies sind

- Planungsflächen der Bauleitplanung (zum Beispiel größere Umstrukturierungen oder Neuplanungen),
- bauliche Verdichtungen im Bestand (zum Beispiel Ersatz des Bestands durch einen größeren Neubau),
- die Bebauung von (potenziellen) Baulücken und
- eine intensivere Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke (dies umfasst nicht die Umwandlung von Wohnraum zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung, sondern insbesondere die Mitnutzung des Wohnraums etwa von Selbstständigen als Büro oder ähnlich).

Die angesetzten Veränderungen werden

- auf Basis konkreter Planungen,
- über Wahrscheinlichkeiten, die aus der Entwicklung in der Vergangenheit ermittelt wurden, oder
- mittels Annahmen und Setzungen

in ihrer quantitativen Bedeutung und räumlichen Verteilung individuell abgebildet (siehe Abbildung 3, Seite 10).

Die städtischen Planungen für die einbezogenen Flächen sind sehr unterschiedlich weit vorangeschritten. Für einige Flächen bestehen Bebauungspläne, andere Standorte sind bereits teilweise bebaut und bezogen. Bei wieder anderen Flächen bestehen Vorstellungen über Art und Maß der zukünftigen Bebauung, die Planungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen, das Baurecht noch nicht geschaffen und Veränderungen damit durchaus denkbar. Flächen, die erst perspektivisch entwickelt werden, stehen noch am Anfang ihrer Planungen. Die Nutzung und die Zahl der Erwerbstätigen kann hier nur grob geschätzt werden. Zusammen betrachtet fließen damit Flächen mit unterschiedlichen zeitlichen Entwicklungsperspektiven, unterschiedlichen Planungsständen und unterschiedlichen Genauigkeitsansprüchen (hinsichtlich der angenommenen Entwicklung der Erwerbstätigen) in die Prognose ein.

Für die Quantifizierung der baulichen Verdichtung im Bestand wird anhand der Bautätigkeit der vergangenen Jahre analysiert, mit welcher Wahrscheinlichkeit Gebäude eines gewissen Alters und einer definierten Nutzung abgerissen werden. Ebenso wird untersucht, inwiefern sich die Grundfläche und die Geschossigkeit, und damit die Geschossfläche des Neubaus vom abgerissenen Gebäude unterscheidet. Im Rahmen der vorliegenden Prognose wird davon ausgegangen, dass sich die bauliche Verdichtung in der Form der vergangenen Jahre grundsätzlich fortsetzt, perspektivisch aber eher abnimmt.

Als Baulücken werden hier Grund- bzw. Flurstücke bezeichnet, die unbebaut oder nur zu einem geringen Teil bebaut sind, im bebauten Umfeld liegen und im Flächennutzungsplan für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Ob hier im Einzelfall eine Bebauung tatsächlich rechtlich zulässig ist, kann im Rahmen der Prognose nicht geprüft werden. Die auf Basis dieser Flächen ermittelten Erwerbstätigen, die in die Prognose einfließen, ergeben sich erstens aus der Art und dem Maß der umliegenden Bebauung. Zweitens wird aufgrund der Entwicklungen in der Vergangenheit eine Wahrscheinlichkeit ermittelt, dass diese Flächen tatsächlich bebaut werden.

Daneben wird ein Rückgang der je Erwerbstätigen beanspruchten Fläche angenommen. Dies betrifft erstens konkret die Wohnnutzungen. Hier wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Erwerbstätigen, die beispielsweise ihr Büro in der eigenen Wohnung integrieren, zunehmen wird. Begründet sowohl in den hohen Immobilienpreisen als auch in der Zunahme moderner Bürokonzepte und veränderter Arbeitsmodelle (zum Beispiel Telearbeit, flexible Arbeitszeiten) wird zweitens die benötigte Fläche je Erwerbstätiger und Erwerbstätigem auch generell abnehmen. Beide Entwicklungen werden im Rahmen der Prognose sehr moderat einbezogen – hier sind also stetige aber keine drastischen oder gar abrupten Veränderungen zu erwarten.

Neben diesen flächenbezogenen Komponenten werden einzeln und soweit bekannt auch konkrete Planungen von Unternehmen und Betrieben berücksichtigt. Dies stellt jedoch die Ausnahme dar.

### 3.3 Räumliche Abgrenzungen

Die Ergebnisse der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose werden auf Ebene der Stadtbezirke und der Stadtbezirksteile veröffentlicht. Die Stadtbezirke sind die erste räumliche Gliederungsebene der Gesamtstadt und unterteilen diese in 25 administrative Einheiten. Die Stadtbezirksteile unterteilen wiederum die Stadtbezirke in zwei bis neun Einheiten. Die Landeshauptstadt München hat 108 Stadtbezirksteile. Alle Stadtbezirke und Stadtbezirksteile sind in Karte 1 (Seite 13) dargestellt.

## 4 Aktuelle Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirken

Im Jahr 2014 zählte die Landeshauptstadt München rund 1,06 Millionen Erwerbstätige. Diese verteilen sich recht unterschiedlich auf die verschiedenen Stadtbezirke und Stadtbezirksteile. Das überrascht nur wenig, denn die Teilräume Münchens unterscheiden sich im Anteil der Wohnnutzung und der wirtschaftlichen Nutzung (siehe Karte 4, Seite 16), im Anteil der Grün- und Freiflächen ebenso wie in der Bebauungsdichte. Bezogen auf die Zahl der Erwerbstätigen kommt hinzu, dass beispielsweise bei einer Büronutzung in der Regel deutlich weniger Geschossfläche je Erwerbstätiger und Erwerbstätigem benötigt wird als etwa im Großhandel oder der Industrie.

Karte 2 (Seite 14) zeigt die Verteilung der Erwerbstätigen auf die Stadtbezirksteile. Traditionell gibt es eine Konzentration an Erwerbstätigen im stark verdichteten und durch wirtschaftliche Nutzungen geprägten Innenstadtbereich. Dort liegen die zwei – bezogen auf die Zahl der Erwerbstätigen – größten Stadtbezirke **Maxvorstadt (3)** (104.000 Erwerbstätige) und **Altstadt-Lehel (1)** (98.000 Erwerbstätige, siehe Tabelle 3, Seite 17). Auch der Bezirk **Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2)** weist eine erhebliche Zahl an Erwerbstätigen auf (84.000). In den drei genannten Stadtbezirken sind nahezu alle Stadtbezirksteile stark besetzt, insbesondere aber der zentrale Bereich zwischen Arnulfpark, Theresienwiese, Karl-Scharnagl-Ring (Östlicher Altstadt-ring) und Leopoldpark.

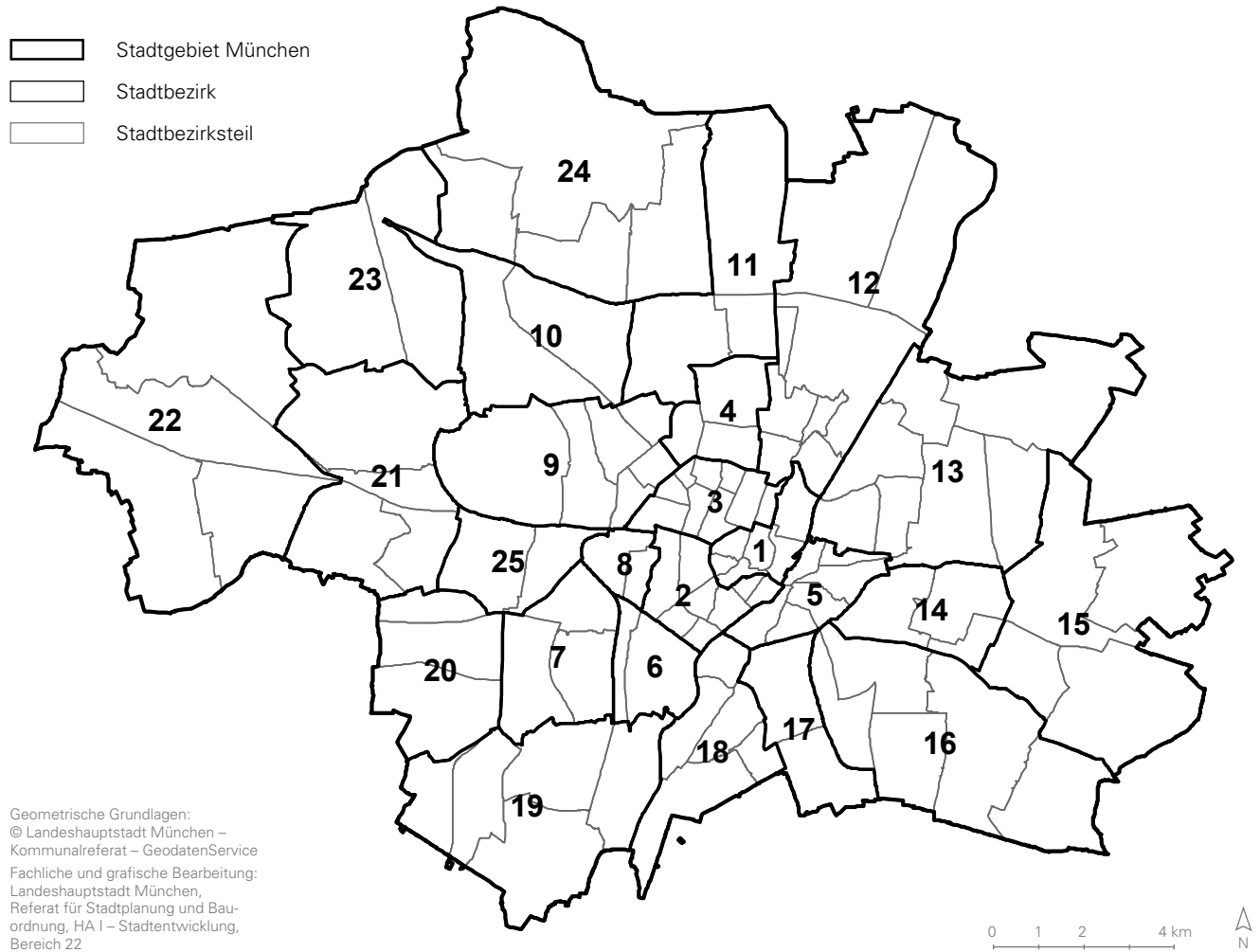
Die innenstadttypische, hohe Erwerbstätigendichte wird in Karte 3 (Seite 15) deutlich: Mehr als 200 Erwerbstätige je Hektar Siedlungsfläche werden nur in Stadtbezirksteilen der drei genannten Stadtbezirke erreicht – sowie in den unmittelbar angrenzenden Stadtbezirksteilen Schwabing-Ost (**Schwabing-Freimann (12)**) und d. Maximilianeum (**Au-Haidhausen (5)**).

Außerhalb der Innenstadt, in der diese Ballung durch die Konzentration wirtschaftlicher Nutzungen in Form von vorwiegend Büro- und Einzelhandelsflächen in einem dicht bebauten Bereich zu begründen ist, treten stadtwweit vor allem große gewerblich und industriell genutzte Bereiche sowie bedeutende Bürostandorte hervor. Genannt sein sollen an dieser Stelle die – hinsichtlich der Zahl der Erwerbstätigen – größten Stadtbezirke. Dies sind **Milbertshofen-Am Hart (11)** (81.000 Erwerbstätige) und **Schwabing-Freimann (12)** (88.000 Erwerbstätige), die ein mit dem Innenstadtbereich vergleichbares Niveau bei der Zahl der Erwerbstätigen erreichen. Während aber die Stadtbezirke **Altstadt-Lehel (1)**, **Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2)** und **Maxvorstadt (3)** zwischen 300 und 440 Hektar groß sind, sind **Milbertshofen-Am Hart (11)** mit über 1.300 Hektar und **Schwabing-Freimann (12)** mit über 2.500 Hektar um ein Mehrfaches größer. Die Dichte der Erwerbstätigen ist hier also geringer als in den innerstädtischen Bezirken, aber dennoch höher als in anderen Stadtbezirken außerhalb des Mittleren Rings (siehe Karte 3, Seite 15). Auch das Verhältnis von Erwerbstätigen zu Wohnberechtigten fällt in einigen Stadtbezirksteilen zu Gunsten der Erwerbstätigen aus (siehe Karte 4, Seite 16).

In **Milbertshofen-Am Hart (11)** befinden sich die verschiedenen Standorte von BMW, was sich auch in der Zahl der Erwerbstätigen des gesamten Stadtbezirks niederschlägt. Daneben ist zwischen Knorr- und Ingolstädter Straße eine Ballung von gewerblichen Nutzungen und Bürogebäuden festzustellen, wo ebenfalls zahlreiche Erwerbstätige arbeiten.

**Schwabing-Freimann (12)** weist mehrere bedeutende Standorte auf. Im Süden des Stadtbezirks befinden sich im Bezirksteil Schwabing-Ost, zwischen Siegestor und Franz-Joseph-Straße, verschiedene Büronutzungen, zahlreiche Dienstleistungen, Gastronomie- und Einzelhandelsangebote sowie Teile der Ludwig-Maximilians-Universität. Weiter nördlich befinden sich im Bereich Mittlerer Ring (Schenkendorfstraße) bis Frankfurter Ring etwa mit der Parkstadt-Schwabing bedeutende und große Bürokomplexe unter anderem mit Banken, Versicherungen und Unternehmen der IT- und der Elektronikbranchen. In den vergangenen Jahren haben sich in der Parkstadt Schwabing Unternehmen angesiedelt, die mit modernen Arbeitsmodellen und neuen Bürokonzepten eine hohe Arbeitsplatzdichte erreichen. Nördlich angrenzend bis zur Heidemannstraße gewinnen schließlich unter anderem mit dem „Euro-Industriepark“ gewerbliche Nutzungen und Standorte des großflächigen Einzelhandels an Bedeutung.

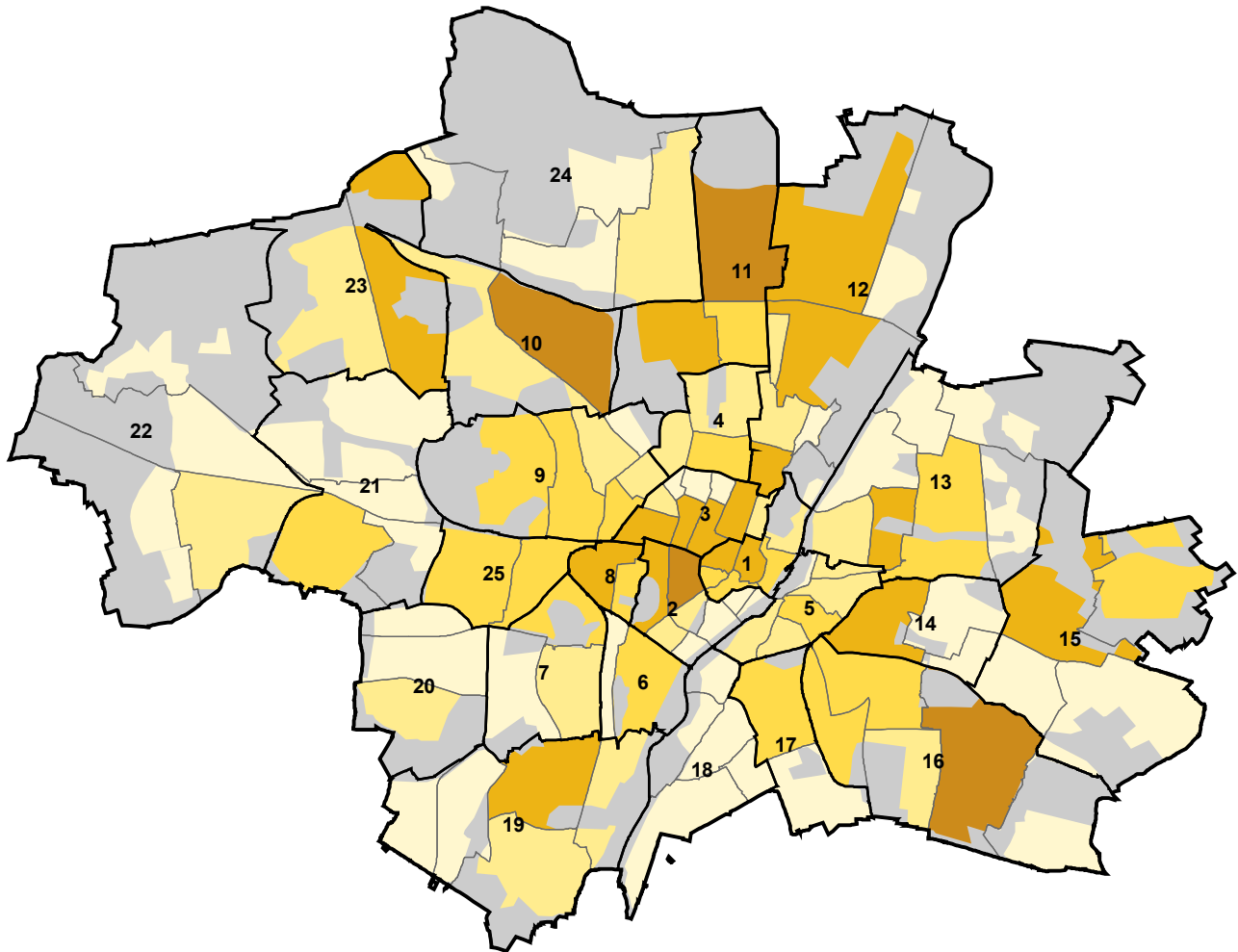
**Karte 1: Die administrativen räumlichen Einheiten der Stadtbezirke und Stadtbezirksteile in der Landeshauptstadt München**



|     |                              |     |                         |     |  |
|-----|------------------------------|-----|-------------------------|-----|--|
| Nr. | Stadtbezirk                  | Nr. | Stadtbezirk             | Nr. | Stadtbezirk  |
| 1   | Altstadt-Lehel               | 10  | Moosach                 | 19  | Thalkirchen-Obersendling-<br>Forstenried-Fürstenried-Solln |
| 2   | Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt | 11  | Milbertshofen-Am Hart   | 20  | Hadern   |
| 3   | Maxvorstadt                  | 12  | Schwabing-Freimann      | 21  | Pasing-Obermenzing   |
| 4   | Schwabing-West               | 13  | Bogenhausen             | 22  | Aubing-Lochhausen-Langwied                                 |
| 5   | Au-Haidhausen                | 14  | Berg am Laim            | 23  | Allach-Untermenzing  |
| 6   | Sendling                     | 15  | Trudering-Riem          | 24  | Feldmoching-Hasenbergl                                     |
| 7   | Sendling-Westpark            | 16  | Ramersdorf-Perlach      | 25  | Laim   |
| 8   | Schwanthalerhöhe             | 17  | Obergiesing-Fasangarten |     |  |
| 9   | Neuhausen-Nymphenburg        | 18  | Untergiesing-Harlaching |     |  |

Quelle: Eigene Darstellung; Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I - Stadtentwicklung, Bereich 22

**Karte 2: Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2014**



- Stadtgebiet München
- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

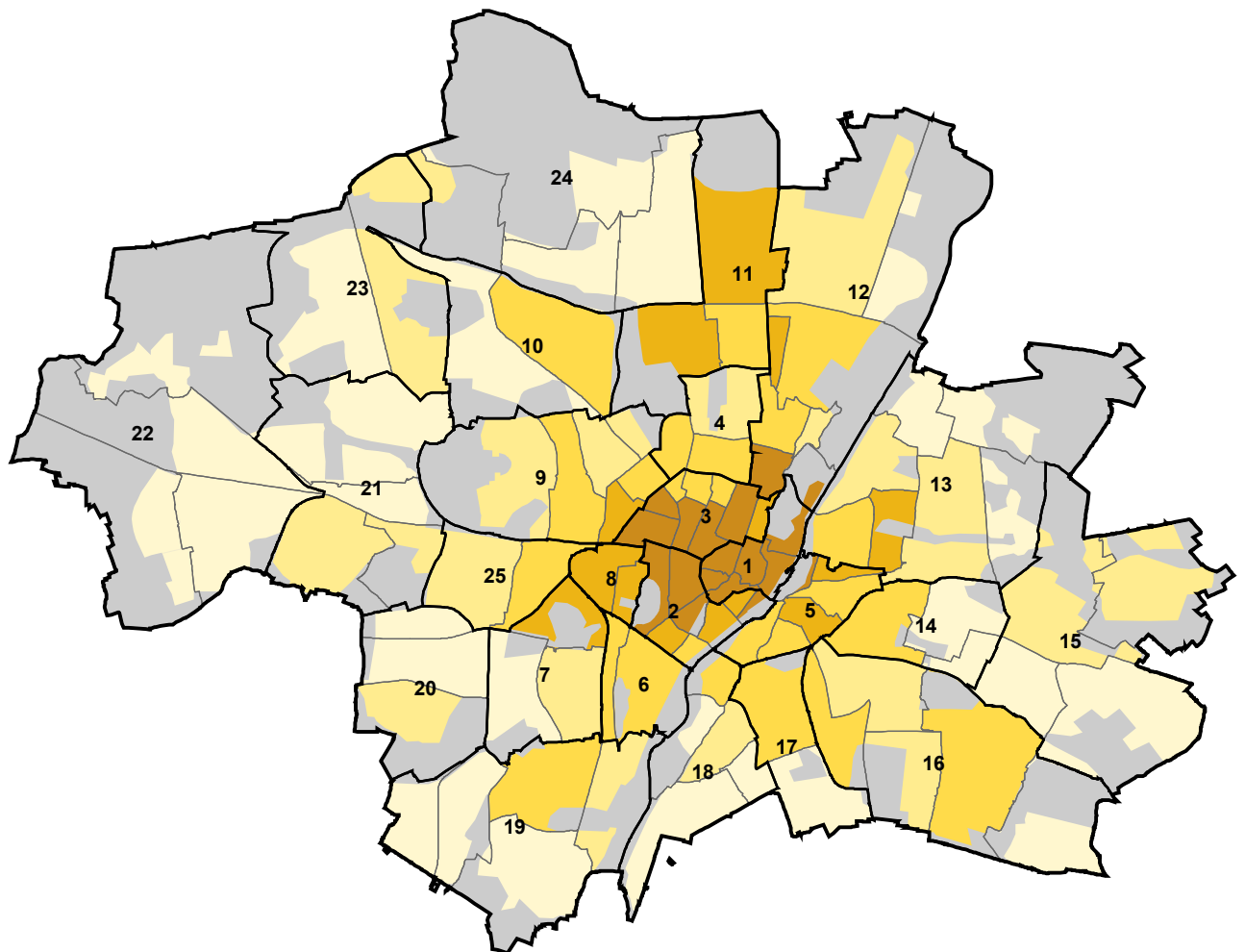
- Zahl der Erwerbstätigen
- bis 5.000
  - 5.000 bis 10.000
  - 10.000 bis 15.000
  - 15.000 bis 30.000
  - mehr als 30.000



Geometrische Grundlagen:  
 © Landeshauptstadt München –  
 Kommunalreferat – GeodatenService  
 Fachliche und grafische Bearbeitung:  
 Landeshauptstadt München,  
 Referat für Stadtplanung und Bau-  
 ordnung, HA I – Stadtentwicklung,  
 Bereich 22



**Karte 3: Erwerbstätigendichte in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2014**



- Stadtgebiet München
- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Erwerbstätige je Hektar Siedlungsfläche

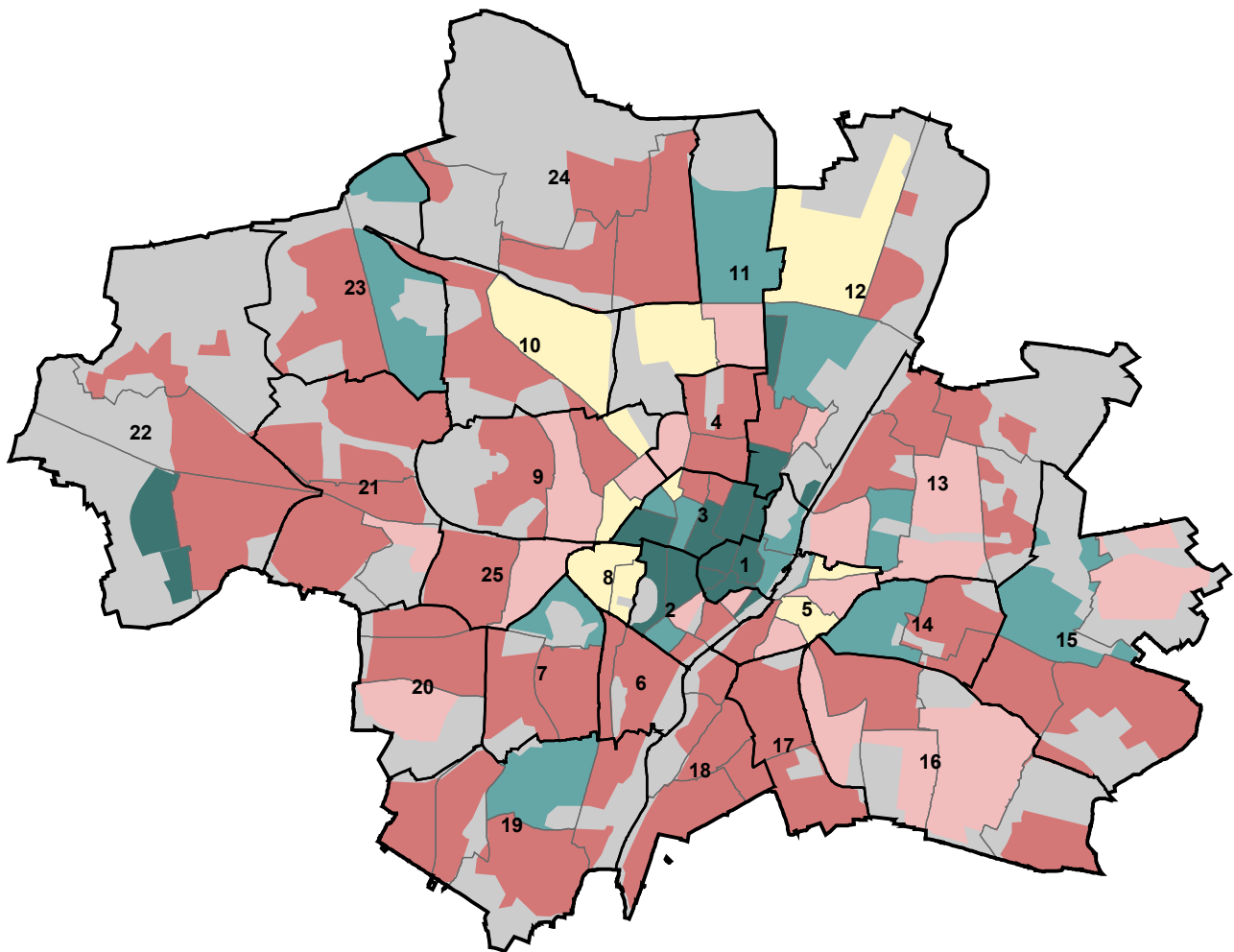
- bis 20
- 20 bis 50
- 50 bis 100
- 100 bis 200
- mehr als 200

0 1 2 4 km



Geometrische Grundlagen:  
 © Landeshauptstadt München –  
 Kommunalreferat – GeodatenService  
 Fachliche und grafische Bearbeitung:  
 Landeshauptstadt München,  
 Referat für Stadtplanung und Bau-  
 ordnung, HA I – Stadtentwicklung,  
 Bereich 22

**Karte 4: Verhältnis von Arbeiten und Wohnen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2014**



- Stadtgebiet München
- Stadtbezirk
- Stadtbezirksteil
- unbebaute Flächen

Verhältnis von Wirtschafts- und Wohnnutzung\*

- dominierende Wohnnutzung
- überwiegende Wohnnutzung
- ausgeglichene Wirtschafts- und Wohnnutzung
- überwiegende Wirtschaftsnutzung
- dominierende Wirtschaftsnutzung

0 1 2 4 km N

Geometrische Grundlagen:  
 © Landeshauptstadt München –  
 Kommunalreferat – GeodatenService  
 Fachliche und grafische Bearbeitung:  
 Landeshauptstadt München,  
 Referat für Stadtplanung und Bau-  
 ordnung, HA I – Stadtentwicklung,  
 Bereich 22

\*Berechnet wird das Verhältnis von  
 Erwerbstätigen zu Wohnberech-  
 tigten. Bei einer dominierenden  
 Nutzung ist der jeweilige Wert min-  
 destens doppelt so groß, bei einer  
 überwiegenden Nutzung mindestens  
 10 Prozent größer und bei einer  
 ausgeglichenen Nutzung liegen die  
 Werte in einer Spanne von +/- 10  
 Prozent voneinander entfernt.

**Tabelle 3: Stand und Prognose der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirken der Landeshauptstadt München**

| Stadtbezirk   | Zahl der Erwerbstätigen |          |                |          | Veränderung  |           |
|---|-------------------------|----------|----------------|----------|--------------|-----------|
|   | 2014                    |          | 2030           |          | absolut      | relativ   |
|   | in Tsd.                 | (Rang)   | in Tsd.        | (Rang)   | in Tsd.      | in %      |
| 1 Altstadt-Lehel  | 98,3                    | (2)      | 111,2          | (2)      | 12,9         | 13        |
| 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt                                | 83,6                    | (4)      | 91,0           | (5)      | 7,4          | 9         |
| 3 Maxvorstadt   | 103,8                   | (1)      | 114,6          | (1)      | 10,8         | 10        |
| 4 Schwabing-West  | 24,8                    | (17)     | 28,0           | (15)     | 3,2          | 13        |
| 5 Au-Haidhausen   | 42,3                    | (10)     | 47,1           | (10)     | 4,7          | 11        |
| 6 Sendling  | 16,0                    | (22)     | 17,4           | (23)     | 1,3          | 8         |
| 7 Sendling-Westpark   | 24,7                    | (18)     | 25,6           | (19)     | 0,9          | 4         |
| 8 Schwanthalerhöhe  | 29,7                    | (14)     | 34,6           | (14)     | 4,9          | 17        |
| 9 Neuhausen-Nymphenburg                                       | 51,2                    | (8)      | 63,0           | (7)      | 11,8         | 23        |
| 10 Moosach  | 37,5                    | (11)     | 43,5           | (11)     | 6,1          | 16        |
| 11 Milbertshofen-Am Hart                                      | 81,3                    | (5)      | 92,3           | (4)      | 11,0         | 14        |
| 12 Schwabing-Freimann   | 88,3                    | (3)      | 105,7          | (3)      | 17,4         | 20        |
| 13 Bogenhausen  | 54,1                    | (7)      | 61,3           | (8)      | 7,1          | 13        |
| 14 Berg am Laim   | 29,7                    | (13)     | 36,5           | (13)     | 6,8          | 23        |
| 15 Trudering-Riem   | 33,1                    | (12)     | 39,9           | (12)     | 6,8          | 21        |
| 16 Ramersdorf-Perlach   | 62,8                    | (6)      | 69,9           | (6)      | 7,1          | 11        |
| 17 Obergiesing-Fasangarten                                    | 17,1                    | (20)     | 18,8           | (22)     | 1,7          | 10        |
| 18 Untergiesing-Harlaching                                    | 12,6                    | (25)     | 14,1           | (25)     | 1,5          | 12        |
| 19 Thalkirchen-Obersendling-<br>Forstenried-Fürstenried-Solln | 44,4                    | (9)      | 49,2           | (9)      | 4,8          | 11        |
| 20 Hadern   | 14,8                    | (23)     | 16,0           | (24)     | 1,2          | 8         |
| 21 Pasing-Obermenzing   | 23,9                    | (19)     | 27,6           | (16)     | 3,8          | 16        |
| 22 Aubing-Lochhausen-Langwied                                 | 13,6                    | (24)     | 24,3           | (20)     | 10,7         | 79        |
| 23 Allach-Untermenzing  | 26,8                    | (15)     | 27,4           | (18)     | 0,6          | 2         |
| 24 Feldmoching-Hasenbergl                                     | 16,5                    | (21)     | 21,3           | (21)     | 4,8          | 29        |
| 25 Laim   | 26,3                    | (16)     | 27,5           | (17)     | 1,2          | 5         |
| <b>Landeshauptstadt München</b>                               | <b>1.057,1</b>          | <b>–</b> | <b>1.207,8</b> | <b>–</b> | <b>150,6</b> | <b>14</b> |

Die Stadtbezirke **Neuhausen-Nymphenburg (9)** (51.000 Erwerbstätige), **Bogenhausen (13)** (54.000 Erwerbstätige) und **Ramersdorf-Perlach (16)** (63.000 Erwerbstätige) weisen jeweils noch über 50.000 Erwerbstätige auf. Die Erwerbstätigendichte fällt im Vergleich zu den bereits vorgestellten Stadtbezirken nochmals ab und liegt meist noch zwischen 20 und 100 Erwerbstätigen je Hektar Siedlungsfläche (siehe Karte 3, Seite 15). Gleichzeitig spielt die Wohnnutzung in diesen Stadtbezirken eine größere Rolle (siehe Karte 4, Seite 16).

So dominiert oder überwiegt im Stadtbezirk **Neuhausen-Nymphenburg (9)** bereits in vier von sechs Stadtbezirksteilen die Nutzung Wohnen; beziehungsweise die Zahl der Wohnberechtigten übersteigt die Zahl der Erwerbstätigen. Gleichzeitig sind die Erwerbstätigen homogener über den Bezirk verteilt. Es gibt nur wenige Bereiche, die hinsichtlich der Zahl der Erwerbstätigen auch über den Stadtbezirk hinaus hervorstechen. Besondere Bedeutung hat sicherlich der im Bezirk liegende Bereich entlang der Bahntrasse zum und vom Hauptbahnhof, das heißt zwischen dem westlichen Teil des Arnulfparks bis zum Hirschgarten.

Auch **Bogenhausen (13)** ist spürbar durch Wohnnutzungen geprägt. Im Gegensatz zu Neuhausen-Nymphenburg ist hier aber eine deutliche Konzentration der Erwerbstätigen an zwei Standorten feststellbar: Zunächst der Arabellapark, der neben dem Klinikum und Hotels große Bürogebäude beheimatet. Im Süden Bogenhausens südlich der A94 befindet sich außerdem ein Gewerbegebiet.

**Ramersdorf-Perlach (16)** ist der einwohnerstärkste Stadtbezirk und weist zugleich eine sehr hohe Zahl an Erwerbstätigen auf, die sich insbesondere an drei Standorten konzentrieren: Im Nordwesten zwischen Ostfriedhof, Rosenheimer Straße und Werinherstraße befinden sich gleich mehrere große Bürokomplexe. Im Südosten situiert ist das letzte größte, in München verbliebene Siemens-Areal, und rund um den Theodor-Heuss-Platz (Neuperlach-Zentrum) befinden sich neben dem Einkaufszentrum „pep“ mehrere größere Bürogebäude.

Auch außerhalb der genannten Stadtbezirke sind Ballungen wirtschaftlicher Nutzungen und damit einhergehende Konzentrationen von Erwerbstätigen festzustellen. Insgesamt übersteigt in den meisten verbleibenden Stadtbezirksteilen aber die Zahl der Wohnberechtigten die Zahl der Erwerbstätigen und die Erwerbstätigendichte liegt in der Regel unter 50 Erwerbstätigen je Hektar Siedlungsfläche. In der Summe bleibt die Zahl der Erwerbstätigen in diesen Stadtbezirken daher größtenteils unter 40.000 zurück.

Die acht (von 25) vorgestellten Bezirke umfassen bereits fast 60 Prozent der Erwerbstätigen in der Landeshauptstadt München. Weitere Konzentrationen sind beispielsweise das Gewerbegebiet MAN / MTU im Norden von **Allach-Untermenzing (23)**, ein Gebiet westlich des Olympiareals in **Moosach (10)** zwischen Dachauer, Hanauer und Moosacher Straße, das Werksviertel südöstlich des Ostbahnhofs in **Berg am Laim (14)** oder die Flächen entlang der Bahnstrecke an der Grenze der **Stadtbezirke Sendling-Westpark (7), Laim (25)** und **Schwanthalerhöhe (8)**.

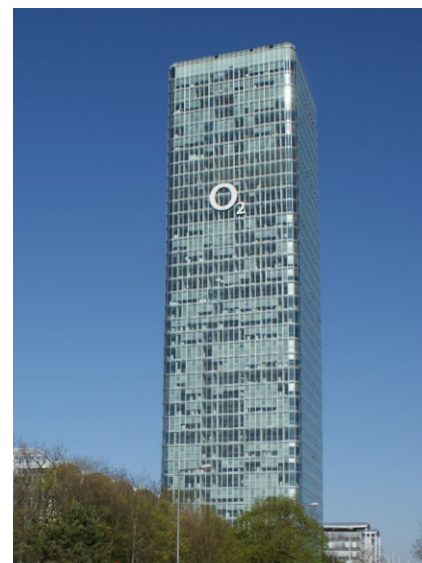
## 5 Prognose der Zahl der Erwerbstätigen 2030 in den Stadtbezirken

Nach dem Ergebnis der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose für die Stadtbezirke und Stadtbezirksteile bis zum Jahr 2030 werden sich die vorgestellten, aktuellen Strukturen und Konzentrationen innerhalb der Stadt nicht grundlegend ändern. Beispielsweise wird weder eine umfassende Verlagerung an den Stadtrand noch eine zunehmende Konzentration in den innenstadtnahen Stadtbezirken erwartet (siehe hierzu auch die Information „Rang“ in Tabelle 3, Seite 17). So zeigt sich in Karte 5 (Seite 20) ein sehr ähnliches Bild der strukturellen Verteilung wie in Karte 2 (Seite 14). In allen Stadtbezirken ist in der Summe mit einer Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen zu rechnen (siehe Tabelle 3, Seite 17).

Gleichwohl die allgemeinen räumlichen Strukturen erhalten bleiben, zeigen Karte 6 (Seite 21) und Karte 7 (Seite 22), dass sich sowohl das relative als auch das absolute Wachstum in den Stadtbezirken und Stadtbezirksteilen durchaus unterscheiden. Der Bau von Wohngebäuden auf vormals gewerblich genutzten Flächen, die Entwicklung neuer Flächen und die Umstrukturierung oder Verdichtung bestehender Standorte können zu einem Rückgang oder zu einem Anstieg der Erwerbstätigenzahl in manchen Teilräumen führen. Letztlich wird die Landeshauptstadt München aber auch beim Thema Arbeit dichter werden.

In den einzelnen Stadtbezirken liegt die relative Zunahme zwischen 2 Prozent in **Allach-Untermenzing (23)** und – ausgehend von einem sehr niedrigen Ausgangsniveau – 79 Prozent in **Aubing-Lochhausen-Langwied (22)**. Für keinen Stadtbezirk wird ein Rückgang der Erwerbstätigenzahl erwartet. Ein absoluter Anstieg um lediglich rund 1.000 Erwerbstätige wird in **Sending (6)**, **Sending-Westpark (7)**, **Untergiesing-Harlaching (18)**, **Hadern (20)**, **Allach-Untermenzing (23)** und **Laim (25)** prognostiziert. Spitzenreiter sind demgegenüber **Schwabing-Freimann (12)** (+17.000), **Altstadt-Lehel (1)** (+13.000) und **Neuhausen-Nymphenburg (9)** (+12.000). Eine Unterscheidung zwischen der relativen und der absoluten Veränderung ist also geboten. Die in Kapitel 4 bereits hervorgehobenen Stadtbezirke mit der höchsten Erwerbstätigenzahl im Bestand **Altstadt-Lehel (1)**, **Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2)**, **Neuhausen-Nymphenburg (9)**, **Milbertshofen-Am Hart (11)**, **Schwabing-Freimann (12)**, **Bogenhausen (13)**<sup>10</sup> und **Ramersdorf-Perlach (16)** konzentrieren mit einem Plus von 86.000 Erwerbstätigen rund 57 Prozent des stadtweiten Zuwachses auf sich. Relativ betrachtet stellt dieser beachtliche Wert jedoch mit einer Veränderung um 14 Prozent lediglich das stadtweite Mittel dar. Damit werden sie auch im Jahr 2030 die Stadtbezirke mit den meisten Erwerbstätigen sein.

Die Hintergründe und Ursachen der Entwicklungen können zwischen einzelnen Standorten und Stadtbezirken sehr unterschiedlich sein – und damit auch der städtische, planerische Einfluss und Handlungsspielraum. In Kapitel 3.2 wurden die im Rahmen der Prognose betrachteten Komponenten und Ursachen für Veränderungen dargestellt: Entwicklungen durch Neuplanungen auf Flächen (Planungsflächen), Entwicklungen durch bauliche Nachverdichtungen, Bebauung von Baulücken, ein rückläufiger Flächenbedarf je Erwerbstätiger und Erwerbstätigem sowie Veränderungen durch bekannte Planungen einzelner Unternehmen.



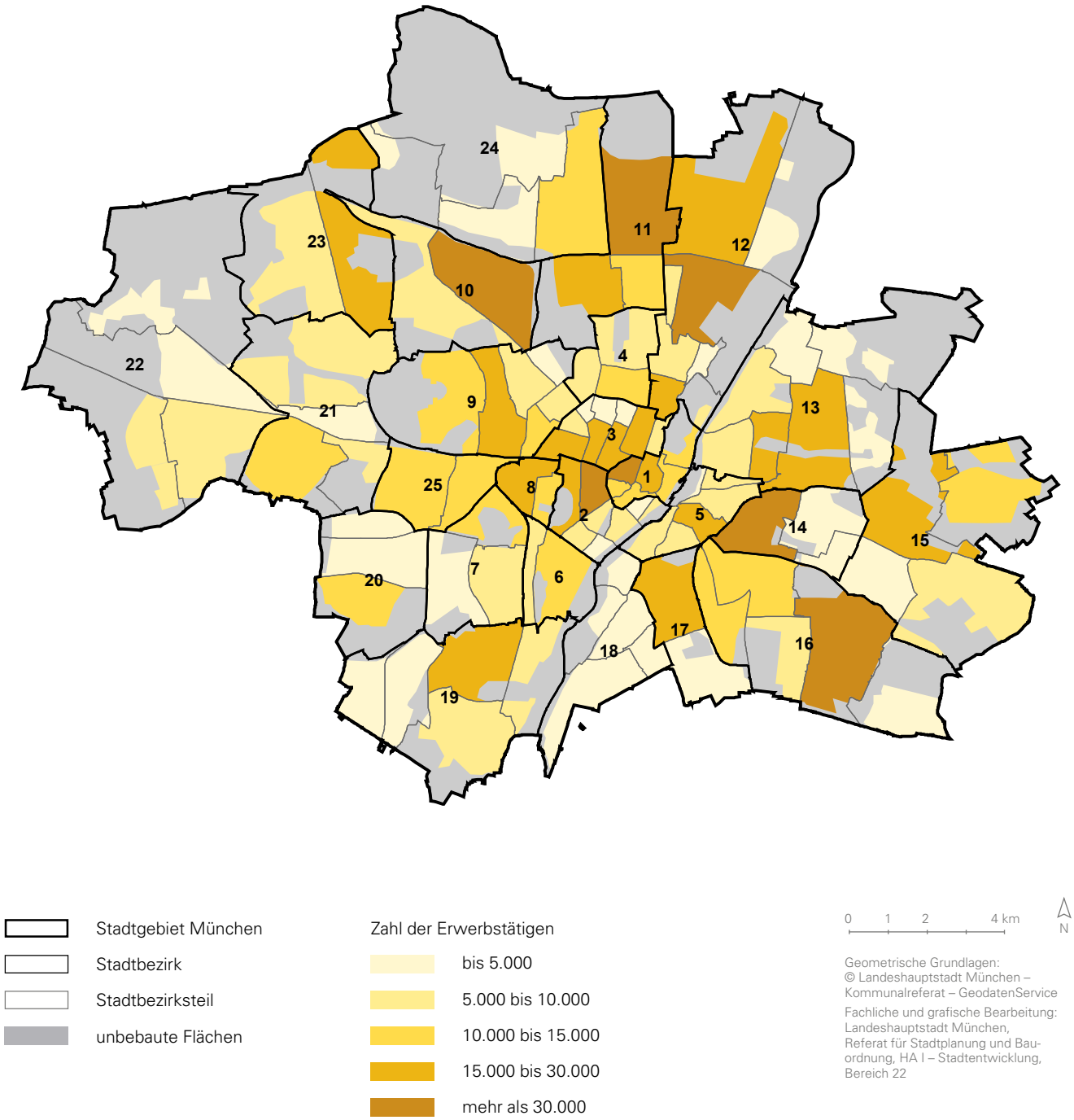
Büro-Hochhaus am Georg-Brauchle-Ring

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass letztlich vor allem die Planungsflächen und die bauliche Verdichtung quantitativ bedeutsam für die Entwicklung der Erwerbstätigenzahl sind.

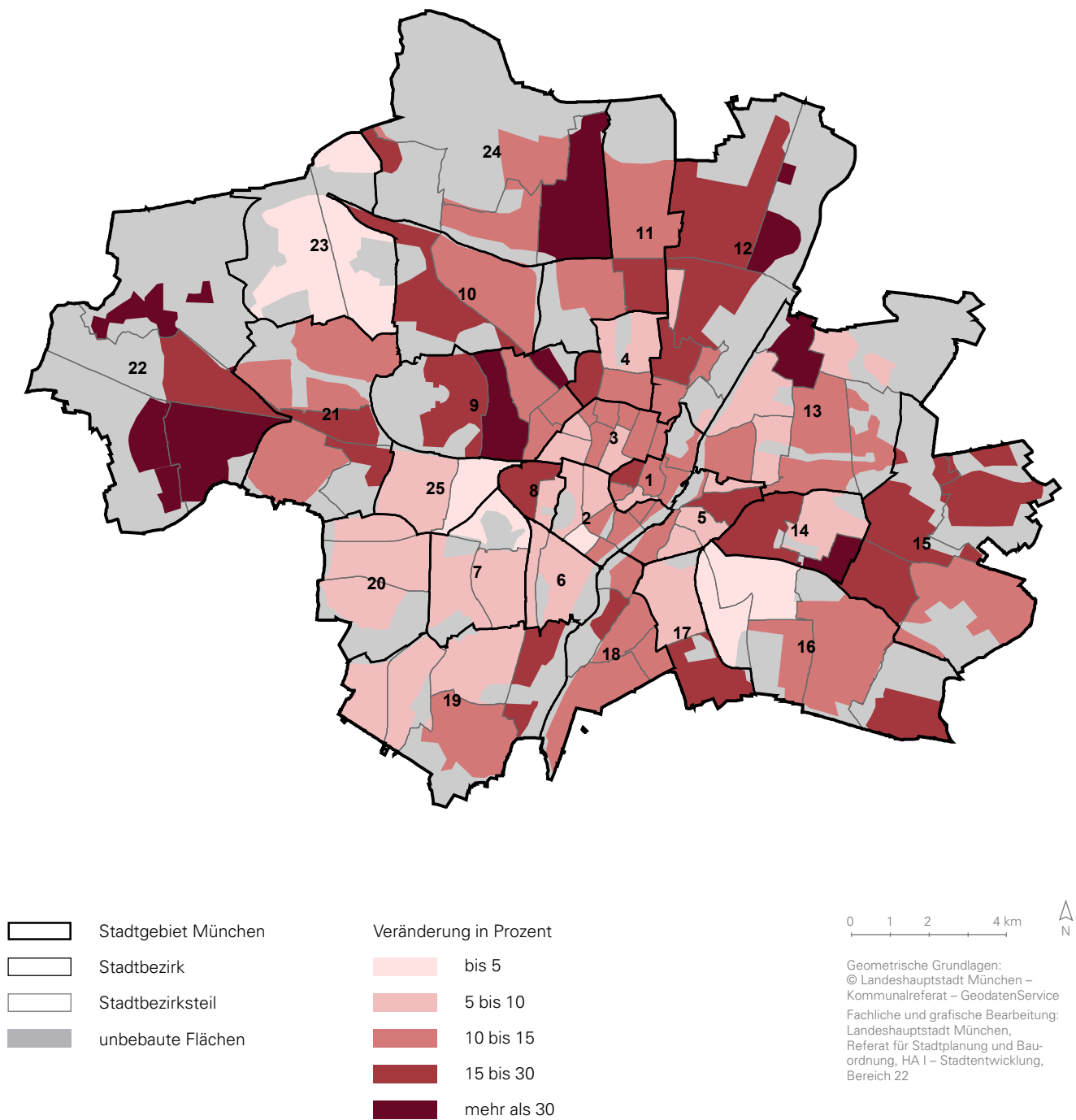
Die durch bauliche Verdichtung steigenden Erwerbstätigenzahlen konzentrieren sich dort, wo bereits viele Menschen arbeiten und dort, wo die Gebäude eher älter sind. Im Ergebnis hat die bauliche Verdichtung gerade in den bereits dichter bebauten innerstädtischen und innenstadtnahen Bezirken eine größere Bedeutung. Gleichzeitig sind hier Potenziale für größere planerische Maßnahmen nicht oder nur in geringem Maße vorhanden. In den Stadtbezirken **Altstadt-Lehel (1)**, **Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2)** und **Maxvorstadt (3)** werden etwa 65 bis 80 Prozent des Erwerbstätigenzuwachses durch bauliche Verdichtungen ermöglicht. Das sind hier 6.000 bis 8.500 Erwerbstätige. Planungsflächen sind in diesen Bezirken kaum vorhanden. Das hinsichtlich der Zahl der Erwerbstätigen seit vielen Jahren bedeutendste Projekt wird die (für die Maxvorstadt weitgehend abgeschlossene) Entwicklung Hauptbahnhof-Laim-Pasing sein.

<sup>10</sup> Die Entwicklungen im Rahmen der Stadtentwicklungsmaßnahme (SEM) im Münchner Nordosten im Stadtbezirk Bogenhausen (13) wurden in der Prognose nicht berücksichtigt. Es handelt sich um eine langfristige Entwicklung, für die mit dem Stand der Planungen zum Zeitpunkt der vorliegenden Prognose nicht abzusehen ist, mit welcher Größenordnung an Erwerbstätigen an welchen Standorten zu welcher Zeit zu rechnen ist.

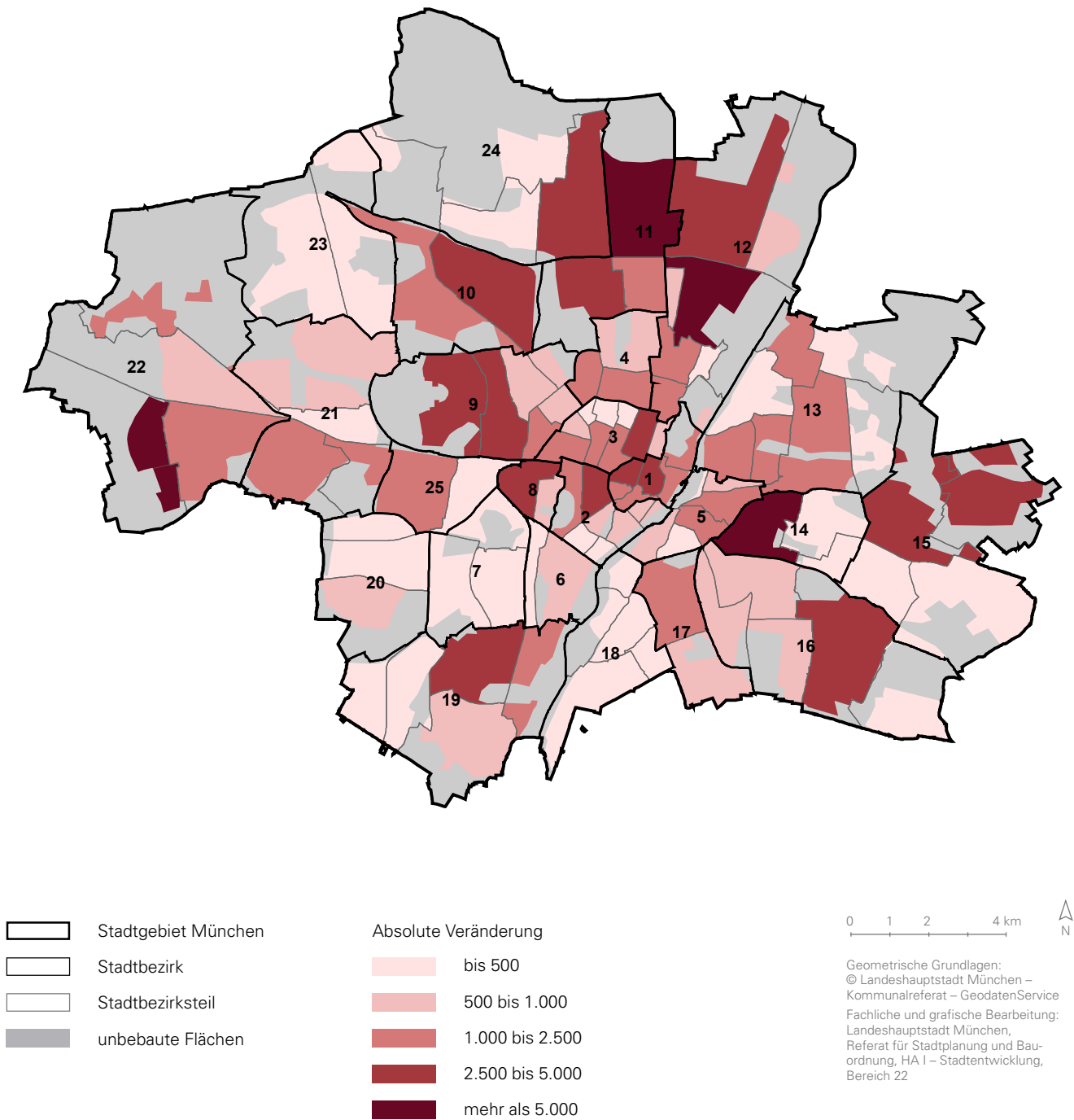
**Karte 5: Prognose der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2030**



**Karte 6: Prognose der relativen Veränderung der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München von 2014 bis 2030**



**Karte 7: Prognose der absoluten Veränderung der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München von 2014 bis 2030**





Auch in den Stadtbezirken **Schwabing-West (4)**, **Au-Haidhausen (5)**, **Sendling (6)**, **Sendling-Westpark (7)**, **Untergiesing-Harlaching (18)**, **Hadern (20)**, **Allach-Untermenzing (23)** und **Laim (25)** spielt die bauliche Verdichtung die größere Rolle. Auch wenn in einigen Bezirken lediglich mehrere Hundert Erwerbstätige hinzukommen, kann das im Verhältnis zum Status Quo eine bedeutende Veränderung sein. Hinsichtlich der absoluten Veränderung spielen **Au-Haidhausen (5)**, **Neuhausen-Nymphenburg (9)**, **Schwabing-Freimann (12)** und **Bogenhausen (13)** mit jeweils 2.000 bis 3.500 Erwerbstätigen eine relevante Rolle.

Der, relativ betrachtet, deutlichste Erwerbstätigenzuwachs ist mit einem Plus von fast 80 Prozent (11.000 Erwerbstätige) für **Aubing-Lochhausen-Langwied (22)** zu erwarten – wenn auch ausgehend von einem niedrigen Ausgangsniveau. Hier werden im Stadtbezirksteil Freiham im Rahmen der Stadtentwicklungsmaßnahme und einer Gewerbeentwicklung (Umstrukturierung) am ehemaligen Gleislager in Aubing-Süd in einigen Jahren insgesamt über 10.000 Menschen arbeiten und damit rund 8.000 mehr als 2014. In der Folge ist der Stadtbezirksteil Freiham auch der mit dem stadtweit stärksten absoluten Wachstum.

Es folgt der Stadtbezirksteil Echarding im Stadtbezirk **Berg am Laim (14)**. Wesentlichen Anteil daran hat die Entwicklung des Werksviertels südöstlich des Ostbahnhofs. Hier sollen einmal über 12.000 Menschen arbeiten, das sind fast doppelt so viele als im Jahr 2014.

Gleich mehrere Stadtbezirke sind von den Entwicklungen entlang der Bahnstrecke Hauptbahnhof-Laim-Pasing tangiert. Erwähnt wurde hier bereits die Maxvorstadt. Daneben wird auch in **Pasing-Obermenzing (21)** die Zahl der Erwerbstätigen aufgrund dieser Entwicklungen gegenüber 2014 noch um rund 3.000 zunehmen, in **Neuhausen-Nymphenburg (9)** dürften es im Bereich Birketweg rund 5.000 sein. Für beide Stadtbezirke spielt diese Entwicklungsmaßnahme in den kommenden Jahren noch eine hervorgehobene Rolle.

Mit einem Plus von 11.000 Erwerbstätigen (+14 Prozent) wird die große Bedeutung des Stadtbezirks **Milbertshofen-Am Hart (11)** als wirtschaftlicher Standort innerhalb der Landeshauptstadt München gefestigt. Wesentlich hierfür sind erstens die prognostizierten Entwicklungen am FIZ-Standort von BMW im Bezirksteil Am Hart, die auch über den Prognosehorizont von 2030 hinaus weitergehen werden. Zweitens finden am Oberwiesenfeld nördlich des Olympiadorfs im Bezirksteil Am Riesenfeld Umstrukturierungen statt. Alleine durch diese Umstrukturierungen werden hier noch rund 3.500 Arbeitsplätze entstehen.

Eine der größten Entwicklungen der vergangenen Jahre, die auch in den kommenden Jahren noch größere Veränderungen mit sich bringen wird, betrifft die bereits in Kapitel 4 erwähnte Parkstadt Schwabing in **Schwabing-Freimann (12)**. Bis zum Jahr 2030 können hier weitere rund 3.500 Erwerbstätige erwartet werden. In der Parkstadt-Schwabing arbeiten dann über 16.000 Menschen.

In Alt-Moosach (Stadtbezirk **Moosach (10)**) wird der Bereich zwischen Georg-Brauchle-Ring, Dachauer Straße und Mittlerem Ring umstrukturiert. Neben den städtischen Unternehmen SWM, AWM und IT@M haben hier noch weitere Betriebe bereits ihren Sitz. Bis Mitte der 2020er Jahre dürften auf den verbliebenen freien Flächen rund 2.000 Arbeitsplätze entstehen.

In **Ramersdorf-Perlach (16)** wird der stärkste absolute Anstieg der Erwerbstätigenzahl in Neuperlach erwartet. Dazu trägt auch die Entwicklung eines Kerngebietes an der Carl-Wery-Straße südlich des bestehenden Siemens-Areals in Neuperlach bei. Rund 2.300 Erwerbstätige werden hier bis 2020 auf der bislang unbebauten Fläche erwartet. Mit 2.000 Erwerbstätigen liegt das verbliebene Potenzial in der Messestadt-Riem (**Stadtbezirk Trudering-Riem (15)**) in einer ähnlichen Größenordnung.

## 6 Fazit und Ausblick

### 6.1 Zusammenfassung der Erwerbstätigenprognose

Das Gutachten zur regionalen und stadtweiten Prognose setzt den Rahmen für die hier vorgestellte kleinräumige Erwerbstätigenprognose für die Stadtbezirke und Stadtbezirksteile bis zum Jahr 2030. Die stadtweit prognostizierte Zunahme der Erwerbstätigen von 1,06 Millionen im Jahr 2014 um 14 Prozent beziehungsweise 151.000 auf 1,21 Millionen im Jahr 2030 stellt die Landeshauptstadt München vor die Herausforderung, neben Flächen für Wohnungen und (soziale, technische und grüne) Infrastrukturen auch für die Wirtschaft ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen – und das vor dem Hintergrund einer zunehmenden Flächenknappheit.

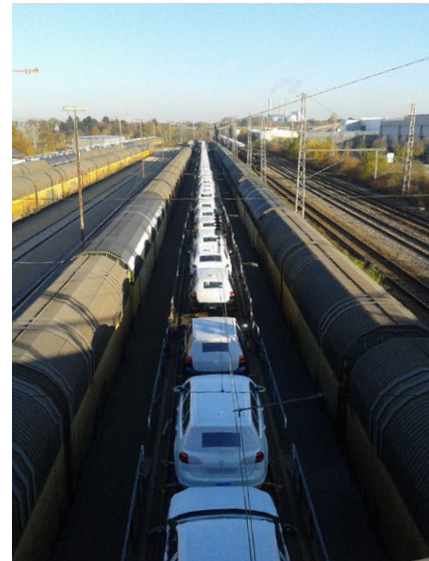
Im Ergebnis der Prognose hat sich gezeigt, dass in allen Stadtbezirken eine Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen zu erwarten ist. Diese Entwicklung ist grundsätzlich erfreulich. Es werden damit auch die Möglichkeiten und Chancen der Bevölkerung auf dem Arbeitsmarkt weiter verbessert. Darüber hinaus nimmt auch die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner stetig zu.<sup>11</sup> Hieraus ergeben sich große Herausforderungen. Für die Stadtentwicklung steht Allem voran, dass sich die Flächenknappheit und die Konkurrenz verschiedener Nutzungen weiter zuspitzen wird. Die Forderung einer ausgewogenen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der diversen Nutzungskonkurrenzen rückt daher stärker in den Fokus. Doch wie sieht eine ausgewogene Stadtentwicklung aus? Aus den Ergebnissen der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose lassen sich zentrale, resultierende Fragen ableiten, die nachfolgend diskutiert werden.

### 6.2 Resultierende Fragen und Ausblick

#### Wie kann dem zunehmenden Verkehr begegnet werden?

Steigende Erwerbstätigen- und Einwohnerzahlen führen auch zu mehr Fahrten auf den Straßen und im ÖPNV der Landeshauptstadt München. Hohe Wohnkosten und knapper Wohnraum tragen darüber hinaus dazu bei, dass Einwohnerinnen und Einwohner und damit auch Fachkräfte ihren Wohnstandort ins engere und weitere Umland verlagern und sich die Pendelwege zur Arbeitsstätte in der Regel verlängern.<sup>12</sup> Umgekehrt wurde für die Vergangenheit ein „Überschwappen“ von Arbeitsplätzen aus der Stadt ins Umland konstatiert. Dieses führt einerseits zu mehr Pendelbewegungen in der selben Richtung, kann aber auch zu einem stärkeren Wirtschaftsverkehrsaufkommen in die Landeshauptstadt München führen. In der Konsequenz stellt sich die Frage, wie sich diese Verschiebungen in Mobilität und Verkehrsaufkommen räumlich darstellen werden. Wie soll der zunehmende Verkehr zukünftig in verträgliche Bahnen gelenkt und ein Verkehrskollaps verhindert werden? Die Verkehrsentwicklung und -planung steht hier vor enormen Herausforderungen.

Der beschlossene Bau der zweiten Stammstrecke ist vor diesem Hintergrund unverzichtbar. Doch welche weiteren Maßnahmen und Projekte, wie der U- und Trambahnausbau oder der S-Bahn-Nordring, sind erforderlich? Wie kann der Verkehr noch stärker auf den Öffentlichen Verkehr verlagert werden, auch um die Schadstoff- und Lärmbelastung in der Stadt so gering wie möglich zu halten? Die negativen Auswirkungen des erhöhten Pendel- und Verkehrsaufkommens auf die Attraktivität der Landeshauptstadt München und Region München wie auch die Bedeutung einer besseren Anbindung der Region gerade im Bereich des Öffentlichen Verkehrs sind kaum zu bezweifeln.<sup>13</sup>



Güterverkehr auf der Schiene

#### Stehen ausreichend Flächen zur Verfügung?

Mit den getroffenen und als realistisch eingeschätzten Annahmen für die kleinräumige Prognose ergibt sich eine Entwicklung, die zur regionalen und stadtweiten Prognose stimmig ist. In der Summe sollten die Entwicklungen auf Planungsflächen, die bauliche Verdichtung im Bestand, die Bebauung von Baulücken und der sinkende Flächenbedarf je Erwerbstätiger und Erwerbstätigem ausreichen, um bis zum Jahr 2030 über 1,2 Millionen Erwerbstätigen Platz zu bieten, sofern die erforderlichen Maßnahmen zur Flächensicherung (beispielsweise bauliche Verdichtung im Bestand) konsequent umgesetzt werden. Ein „weiter wie bisher“ wird nicht ausreichen.

<sup>11</sup> Siehe hierzu Teil I und Teil II des Demografieberichts (2017) des Referats für Stadtplanung und Bauordnung.

<sup>12</sup> Dies wurde bereits im Gutachten zur regionalen Erwerbstätigenprognose aus dem Jahr 2011 festgestellt, siehe empirica 2011 – Erwerbstätigenprognose für die Landeshauptstadt München und die Landkreise der Planungsregion 14.

<sup>13</sup> Siehe hierzu auch empirica 2011.

### Erfüllen verfügbare Flächen die qualitativen Anforderungen von Betrieben?

Nicht berücksichtigt werden konnte im Rahmen der vorliegenden, kleinräumigen Prognose die Qualität beziehungsweise Art der Flächenerfordernisse. Hier kann also nicht eindeutig zwischen Flächenanforderungen von Handel, Büronutzungen, Gastronomie und Hotels, Gewerbe oder Industrie unterschieden werden. Daher sind keine Aussagen möglich, inwiefern Angebot und Nachfrage qualitativ stimmig sind.

Im Rahmen des Gutachtens zur städtischen und regionalen Erwerbstätigenentwicklung<sup>14</sup> wurde eine Flächenbedarfsprognose erstellt, die in der Landeshauptstadt München bis 2030 einen zusätzlichen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen von knapp 3 Hektar Nettobauland je Jahr erwartet. Werden Gewerbebetriebe verdrängt und Gewerbeflächen etwa in Wohnbauland umgewandelt, müssen diese Flächenverluste dem oben genannten Flächenbedarf zugeschlagen werden. Zuletzt sind die Gewerbe- und Industrieflächen in der Landeshauptstadt München bis etwa 2010 noch zurückgegangen, bis 2015 konnten sie dann aber wieder um rund 60 Hektar ausgeweitet werden.<sup>15</sup> Doch wie kann in einer stark wachsenden und verdichteten Stadt wie München auch für Handwerk und Gewerbe Raum zur Verfügung gestellt werden? Oder soll eine Verdrängung solcher Betriebe zumindest teilweise hingenommen werden, wenn der Bau von Wohnraum und Büros prioritär bewertet wird? Welche Auswirkungen hat das auf den Verkehr, wenn Betriebe zur Erledigung ihrer Aufträge schließlich aus dem Umland in die Stadt pendeln müssen? Umgekehrt könnte dies aber auch bewirken, dass mehr Menschen aus der Stadt zu ihrem Arbeitsort im Umland pendeln. Derzeit ist München die Stadt mit dem höchsten Pendleraufkommen in Deutschland. Von 2000 bis 2015 stieg die Zahl der nach München pendelnden Beschäftigten um über 20 Prozent an.<sup>16</sup>



Werbeplakat für freie Büroflächen

### Werden die Bedarfe der Wirtschaft bei der Konkurrenz um Flächen ausreichend berücksichtigt?

Die kleinräumige Prognose macht deutlich, dass die für gewerbliche Nutzungen bereits vorhandenen und vorgesehenen Flächen ausnahmslos benötigt werden. Die Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft bedingen sich gegenseitig. Die Attraktivität Münchens wird nur dann erhalten bleiben, wenn ausreichend Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Umgekehrt müssen attraktive Wohnbedingungen vorhanden sein, wenn der erforderliche Zuzug von Fachkräften nicht gehemmt werden soll – ganz abgesehen von den sozialen Folgen sehr hoher Wohnkosten. Entsprechend wird die Bedeutung einer Stadtentwicklungsplanung unterstrichen, bei der die intensiven Nutzungskonkurrenzen gerade von Wirtschaft, Wohnen, Infrastruktur und Erholung in einem ausgewogenen Maß berücksichtigt werden – denn sie gehen miteinander einher und benötigen sich gegenseitig. Doch wie kann ein Gleichgewicht aussehen? Ein zu starker Fokus auf das Thema Wohnen birgt jedenfalls das Risiko, dass die Anforderungen der Wirtschaft nicht ausreichend Berücksichtigung finden, Flächen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen und damit die wirtschaftliche Entwicklung gehemmt wird.

Eine Verschlechterung der Arbeitsmarktsituation kann nicht im Sinne der Bevölkerung sein. Ebenso wird sich die Fachkräftesituation in der Region weiter anspannen. In besonderem Maße gilt das für Personen mit Berufsausbildung.<sup>17</sup> Auf einen entsprechenden Zuzug kann also auch die Wirtschaft nicht verzichten.

Doch sind einzelne Lösungsansätze oder die pauschale Forderung nach mehr Flächen für Gewerbe hinsichtlich der Flächensituation in München tatsächlich ausreichend und zielführend? Schließlich sind im Stadtgebiet schlicht nicht genügend Flächenpotenziale vorhanden, um jegliche Flächennachfrage zu bedienen.

<sup>14</sup> empirica 2015

<sup>15</sup> Eigene Berechnungen; Datengrundlage: Amtliche Statistik zur Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder ([www.regionalstatistik.de](http://www.regionalstatistik.de))

<sup>16</sup> Vgl. BBSR 2017: Immer mehr Menschen pendeln zur Arbeit (<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2017-pendeln.html>)

<sup>17</sup> Es wird zwischen drei Qualifikationsgruppen unterschieden: Personen mit (Fach-)Hochschulabschluss, Personen mit Berufsausbildung und Personen ohne Berufsausbildung. Siehe hierzu empirica 2015.

Zweitens ist fraglich, ob dies der Komplexität der Thematik und der Konkurrenz zu anderen Nutzungen gerecht wird. Natürlich muss als ein unverzichtbarer Baustein die Suche nach Flächenpotenzialen vorangetrieben und wiederkehrend hinterfragt werden, ob ein ausgewogenes Maß zwischen den verschiedenen Flächenansprüchen gegeben ist. Um auch dem Handwerk, den verarbeitenden Betrieben oder Werkstätten Flächen zur Verfügung zu stellen, erarbeiten das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft derzeit ein neues Gewerbeflächenentwicklungsprogramm.

### **Bauliche Verdichtung: auch im Gewerbe?**

Aber was tun, wenn für die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten nicht ausreichend Grundstücksflächen verfügbar sind? Diese Frage werden sich zwangsläufig immer mehr Betriebe stellen, denn die Ressource Fläche ist endlich und viele Gewerbebetriebe sind höchst preissensibel. Die Landeshauptstadt München gibt auf diese Frage mit mehrgeschossigen Gewerbehöfen für kleine und mittelständische Betriebe des produzierenden Gewerbes und des Handwerks bereits seit vielen Jahren eine Antwort: Bauliche Verdichtung.

Doch in üblichen Gewerbegebieten dominieren noch immer eingeschossige Bauweisen – und das (mit Ausnahme der Büronutzungen) selbst in erst jüngst entwickelten Gebieten. Noch immer stellen eine mehrgeschossige Lagerung und Produktion für viele Betriebe eine scheinbar unüberwindbare Hürde dar. Der Faktor Kosten wird hier eine wichtige Rolle spielen, ist aber nicht selten auch ein Grund, erst gar nicht nach München zu verlagern oder hier zu expandieren. Entsprechend wird ein erster Schritt der baulichen Verdichtung im Gewerbe sein, dass verbleibende Reserveflächen genutzt werden. Ob diese in einer stark wachsenden Stadt wie München ausreichen und eine eingeschossige Bauweise noch zukunfts-



Nahversorgung, Gastronomie, Büronutzungen und Wohnen am Hirschgarten

fähig ist, muss aber hinterfragt werden. Letztlich zeigt nicht nur die Erfahrung mit den Münchner Gewerbehöfen, dass auch im Gewerbe mehrgeschossige Gebäudetypen funktionieren können. Auch andernorts gibt es gute Beispiele, wie die Produktion auch auf mehrere Geschosse verteilt werden kann. Entsprechend ist im Gewerbe eine gewisse Verdichtung bereits als Annahme in die vorliegende Prognose eingegangen. Politik, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung wie auch -planung befördern weiterhin dichtere Bauweisen auch im Gewerbe – beispielsweise durch Beratungsleistungen, eine entsprechende Bedingung bei der Vergabe von Grundstücken oder finanzielle Anreize. Lösungswege werden im Rahmen des neuen Gewerbeflächenentwicklungsprogramms erarbeitet.

Daneben – oder in Kombination – müssen auch ältere Gewerbebestände in den Fokus rücken. Werden sie wieder attraktiver, könnten die Standorte auch effizienter genutzt werden. Eine andere Herausforderung für die Stadtplanung ist es zudem, die modernen Ansprüche an Grünflächen in Gewerbegebieten mit den erforderlichen Dichten zu vereinen.

### **Wohnen oder Gewerbe: Welche Bedeutung hat Wohnen für die Wirtschaft?**

Bei der Abwägung von Nutzungskonkurrenzen stellt sich auch die Frage, welche Bedeutung die Wohnnutzung für die Wirtschaft hat. Zwar kann diese Frage hier nicht vollständig behandelt werden; auszugsweise soll aber auf das Thema Arbeitsmarkt eingegangen werden. Die kleinräumige Erwerbstätigenprognose setzt an den Ergebnissen des Gutachtens der regionalen und gesamtstädtischen Prognose an. Dieses prognostiziert das voraussichtliche Arbeitsangebot. Dem steht die Arbeitsnachfrage gegenüber, also Personen, die einer Arbeit nachgehen beziehungsweise auf dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Zur Deckung der Arbeitsnachfrage müssen ausreichend, entsprechend qualifizierte Arbeitskräfte vorhanden sein. Der in der Region München drohende Fachkräftemangel wird im Gutachten zur regionalen Erwerbstätigenprognose umfassend erläutert. Kann die Arbeitsnachfrage nicht bedient werden, bleiben die Stellen unbesetzt; die wirtschaftliche Entwicklung wird gehemmt. Neben zahlreichen möglichen, eher bildungs- und wirtschaftspolitisch orientierten Maßnahmen zur Bewältigung des Fachkräftemangels, die an dieser Stelle nicht diskutiert werden sollen, stellt der Fachkräftemangel in der Re-

gion München auch Anforderungen an die Regional- und Stadtentwicklung: So ist die Schaffung von ausreichendem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen ein bedeutender Aspekt für die Standortattraktivität der Region München und für den nationalen und internationalen Zuzug von Fachkräften. Die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen, sozialen Infrastrukturen oder Grün- und Erholungsflächen sind weitere wesentliche Faktoren.

### **Wohnen oder Gewerbe: Welche Rolle hat die lokale Wirtschaft?**

Umgekehrt muss in der Diskussion gerade die Rolle der lokalen Wirtschaft stets bedacht und von der exportorientierten Wirtschaft abgegrenzt werden. Die lokale Wirtschaft findet ihre Nachfrage im regionalen Kontext und ist in erster Linie von der regionalen Bevölkerungsentwicklung abhängig. Umgekehrt bedeutet das, dass die lokale Wirtschaft auch, beziehungsweise vorrangig, eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung hat. Bei einer steigenden Bevölkerungszahl muss und wird auch die Zahl der Erwerbstätigen in der lokalen Wirtschaft steigen. Ein Angebot entsprechender Standorte dürfte daher unumgänglich sein. Der Betrachtungsraum ist hier aber nicht nur lokal oder kommunal, sondern auch regional zu sehen, da die funktionalen Zusammenhänge nicht an der Stadtgrenze enden.

### **Regionale Kooperation: eine (Not)Lösungsstrategie?**

Weder die Landeshauptstadt München noch die Landkreise und Gemeinden des Umlandes in der Region München werden die anstehenden Herausforderungen alleine bewältigen können. Nicht nur das Bevölkerungswachstum, sondern gerade auch die wirtschaftlichen Verflechtungen und die Anforderungen aus der Wirtschaft sind vorrangig im regionalen Kontext zu betrachten und zu bewältigen. Primäre Themen wie die Flächenknappheit oder die lokale Wirtschaft wurden bereits benannt, aber auch Betriebe der Exportwirtschaft brauchen Raum, will die Region München weiterhin attraktiv bleiben. Das beschriebene

„Überschwappen“ unter anderem des produzierenden Gewerbes aus der Landeshauptstadt München ins Umland zeigt die Bedeutung des regionalen Zusammenwirkens – und den Nutzen einer sinnvollen Funktionsteilung je nach lokalen Stärken und Potenzialen. Nicht nur das klassische Gewerbe, auch Teile des Dienstleistungsbereichs sind nicht zwingend an die Stadt gebunden. Es muss daher die Frage gestellt werden, ob eine regionale Zusammenarbeit auf Augenhöhe, in der die lokalen Akteurinnen und Akteure auch die Verantwortung für die regionale Entwicklung übernehmen, nicht eine zukunftsfähigere und nachhaltigere Entwicklung zulässt als ein lokales Kirchturmdenken. Das Umland benötigt die Stadt – etwa als Wachstumsmotor oder Versorgungszentrum – und die Stadt benötigt das Umland – unter anderem weil sie in ihrer Fläche begrenzt ist.

Angeregt wird hier die Idee der Etablierung eines regionalen Gewerbeflächenmanagements. Ein funktionierendes regionales Gewerbeflächenmanagement könnte zum Beispiel polyzentrale Gewerbesiedlungen im Umland forcieren, um der Flächenknappheit im Stadtgebiet zu begegnen und auch um die bislang stark monozentrisch auf München ausgerichteten Pendlerströme besser auszubalancieren und die Auslastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur zu optimieren. Wichtig ist hierbei auch die konkrete räumliche Lage der Standorte, sollen die regionalen Verkehrsströme nicht unnötig erhöht und auf den motorisierten Individualverkehr verlagert werden. Darüber hinaus sind die Verkehrsströme auf den dafür vorgesehenen Routen zu bündeln.

Nicht unberücksichtigt bleiben kann vor diesem Hintergrund das Thema Gewerbesteuern. Die Städte und Gemeinden in der Region München und Oberbayern sind im Vergleich zu anderen Teilen des Freistaats wie auch bundesweit finanziell größtenteils äußerst gut aufgestellt. Dies zeigt sich beispielsweise daran, dass sie kaum Schlüsselzuweisungen erhalten. Die Bedeutung der Gewerbesteuererinnahmen ist dabei nicht zu unterschätzen. Sie ist nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik in Oberbayern der wichtigste Posten bei den Gemeindesteuererinnahmen.<sup>18</sup> Entsprechend kann das Umland nicht nur aufgrund zusätzlicher Arbeitsplätze, sondern auch durch zusätzliche Gewerbesteuern profitieren.<sup>19</sup>

Unverzichtbar erscheint in diesem Zusammenhang allerdings auch ein abgestimmtes regionales Verkehrskonzept, das Hand in Hand mit der Siedlungsentwicklung geht. Nur so kann der regional verflochtene Wirtschaftsraum funktionieren.

<sup>18</sup> Siehe hierzu „Statistik kommunal 2015 – Regierungsbezirk Oberbayern“ des Bayerischen Landesamts für Statistik

<sup>19</sup> Pauschale Aussagen zur fiskalischen Bedeutung von Gewerbesteuern und die Wirkung zusätzlicher Gewerbesteuerzahler in einer Gemeinde sind nicht möglich, da diese der Komplexität und den Wechselwirkungen im kommunalen Finanzsystem nicht gerecht werden. Die hier getroffenen Aussagen sind daher nicht zwingend für jede Gemeinde gültig und hängen unter anderem von den lokalen Gewerbesteuerhebesätzen ab.

## Impressum

Herausgeberin:  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Blumenstraße 31  
80331 München

Inhalt:  
Stadtentwicklungsplanung –  
Bevölkerung, Wohnungsmarkt  
und Stadtökonomie  
Alexander Mayr, Hubert Müller  
Telefon: 089/233-25247, -24740  
Telefax: 089/233-26683  
E-Mail: [plan.ha1-22@muenchen.de](mailto:plan.ha1-22@muenchen.de)

Gestaltung:  
Studio Rio, München

Fotos:  
Landeshauptstadt München –  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung

Stand: September 2017





[www.muenchen.de/plan](http://www.muenchen.de/plan)