



Erwerbstätige in München

Erwerbstätigenprognose von 2022 bis 2040 in den Stadtbezirken und Stadtbezirksteilen



Liebe Leser*innen,

München bleibt eine attraktive, dynamische Großstadt, die durch ihre florierende Wirtschaft jährlich zahlreiche Menschen und Unternehmen anzieht. Diese erfreuliche Entwicklung aktiv und verantwortungsbewusst zu managen, ist eine der wichtigsten Aufgaben der Landeshauptstadt München. Dazu gehört auch, die Zahl der arbeitenden Personen in unserer Stadt genau im Auge zu behalten.

Der vorliegende Bericht „Erwerbstätige in München“ stellt zum zweiten Mal die kleinräumig prognostizierte Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen für die Stadtbezirke und Stadtbezirksteile der Landeshauptstadt München vor. Basis ist die regionale und stadtweite Erwerbstätigenprognose bis zum Jahr 2040. Darüber hinaus betrachtet der Bericht auch aktuelle und geplante neue Projekte.

Die kleinräumige Erwerbstätigenprognose zeigt detailliert auf, wie sich die Erwerbstätigen im Stadtgebiet verteilen. Sie bietet somit die notwendige Datenbasis, um die vorhandenen Flächen bedarfsgerecht zu managen und die nötige Infrastruktur bereit zu stellen. Immer im Fokus steht dabei ein Ausgleich der Interessen, damit München dauerhaft eine lebenswerte „Stadt im Gleichgewicht“ für alle Menschen bleibt.

Die Zahlen sind beeindruckend und herausfordernd zugleich: Die aktuelle Prognose erwartet bis zum Jahr 2040 einen Anstieg um mehr als 200.000 Erwerbstätige, somit läge die Gesamtzahl der Beschäftigten in München bei 1,42 Millionen. Besonders der Bereich „Information und Kommunikation“ ist dabei im Fokus: Allein für diesen Sektor wird bis 2040 ein Anstieg von 42 Prozent im Vergleich zum Jahr 2022 erwartet.

Diese Entwicklung betrifft alle Stadtbezirke. Es entstehen deshalb neue Büro- und Gewerbegebäude zusammen mit Nahversorgungsangeboten sowie sozialer und verkehrlicher Infrastruktur.

Die kleinräumige Erwerbstätigenprognose kann dabei helfen, die zukünftige Nachfrage nach Arbeitsplätzen besser abzuschätzen, geeignete wirtschaftliche Aktivitäten zu entwickeln und sicherzustellen, dass die Stadt den wirtschaftlichen Bedürfnissen ihrer Bewohner*innen und Unternehmen optimal gerecht wird.



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin



Inhaltsverzeichnis

1	Einführung und Hintergrund	4
2	Erwerbstätige und Wirtschaftsstruktur in Stadt und Region	7
3	Bausteine und Methodik der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose	12
3.1	Baustein 1: Schätzung der aktuellen Zahl der Erwerbstätigen	12
3.2	Baustein 2: Prognose der Erwerbstätigen bis zum Jahr 2040	15
3.3	Räumliche Abgrenzungen	15
4	Aktuelle Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirken	17
5	Prognose der Zahl der Erwerbstätigen 2040 in den Stadtbezirken	24
6	Fazit und Ausblick	30
6.1	Zusammenfassung der Erwerbstätigenprognose	31
6.2	Trends und Herausforderungen	31
6.3	Neuer STEP – Die (Münchner) Mischung macht's	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Stand und Prognose der Zahl der Erwerbstätigen in den Landkreisen der Region München	8
Tabelle 2:	Verteilung und Entwicklung der Beschäftigten in der Landeshauptstadt	10
Tabelle 3:	Stand und Prognose der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirken der Landeshauptstadt München	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen in der Region München von 2022 bis 2040	9
Abbildung 2:	Aufbau der Schätzung der kleinräumigen Verteilung der Erwerbstätigen zum Status Quo	13
Abbildung 3:	Aufbau des Prognoseverfahrens	14
Kartenverzeichnis		
Karte 1:	Die administrativen räumlichen Einheiten der Stadtbezirke und Stadtbezirksteile in der Landeshauptstadt München	6
Karte 2:	Gewerbe- und Büroflächen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München	16
Karte 3:	Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2022	19
Karte 4:	Erwerbstätigendichte in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2022	20
Karte 5:	Verhältnis von Arbeiten und Wohnen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2022	21
Karte 6:	Prognose der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2030	26
Karte 7:	Prognose der relativen Veränderung der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München von 2022 bis 2040	27
Karte 8:	Prognose der absoluten Veränderung der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München von 2022 bis 2040	28

Einführung und Hintergrund

Das Wichtigste in Kürze

Um die zukünftige Entwicklung der Erwerbstätigen auf Stadtbezirke und deren Teilräume zu prognostizieren, erstellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in unregelmäßigen Abständen eine kleinräumige Erwerbstätigenprognose für die Landeshauptstadt München. Grundlage für die kleinräumige Untersuchung bildet das Gutachten zur gesamtstädtischen und regionalen Erwerbstätigenprognose (empirica 2024), da die kleinräumige Entwicklung in den Stadtbezirken unter anderem von der gesamtstädtischen und regionalen Entwicklung beeinflusst wird. Die kleinräumige Erwerbstätigenprognose liefert wesentliche Planungsgrundlagen für die Landeshauptstadt München und zeigt auf, welche Faktoren für die Entwicklungen in den verschiedenen Stadtteilen von Bedeutung sind.



Den Rahmen für die kleinräumige Erwerbstätigenprognose setzt ein Gutachten zur gesamtstädtischen und regionalen Erwerbstätigenprognose (empirica 2024). 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 aufgeworfen und Schlussfolgerungen formuliert.

Die Landeshauptstadt München ist Zentrum und Namensgeberin der wirtschaftlichen Top-Region in Deutschland und Standort der Zentralen von sechs DAX40-Unternehmen.¹ Die Zahl der Erwerbstätigen ist in den vergangenen Jahren noch stärker gestiegen als die Zahl der Bevölkerung.² Sowohl für die Bevölkerung als auch für die Wirtschaft ist auch in Zukunft von weiterem Wachstum 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 auf Stadtbezirksteilebene erarbeitet (für eine Übersicht der Münchner Stadtbezirke siehe Karte 1, Seite 6). 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 -prognosen und damit auch für die Verkehrsplanung. Darüber hinaus wird mit der erstellten Prognose und den ihr zugrundeliegenden Analysen deutlich, welche Faktoren in den verschiedenen Teilräumen eine wesentliche Rolle spielen. Dies bedeutet, in welchem Umfang Nachverdichtungen, Umstrukturierungen oder neue Planungen für die Entwicklungen von Bedeutung sind. Dies ist wichtig, da gerade kleinräumig, also hinsichtlich der Entwicklung in den einzelnen Teilräumen der Stadt, das Flächenangebot eine zunehmend begrenzende Größe 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.

Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind Arbeitnehmer*innen (sowie Auszubildende, Praktikant*innen etc.), die kranken- und/oder rentenversicherungspflichtig sind (vgl. Statistisches Bundesamt (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 Beamte*innen, Selbstständige (auch Landwirtschaft Betreibende), freiberuflich tätige Personen oder mithelfende Familienangehörige (auch ohne Lohn/Gehalt) (vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis), Glossar: Erwerbstätige).

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

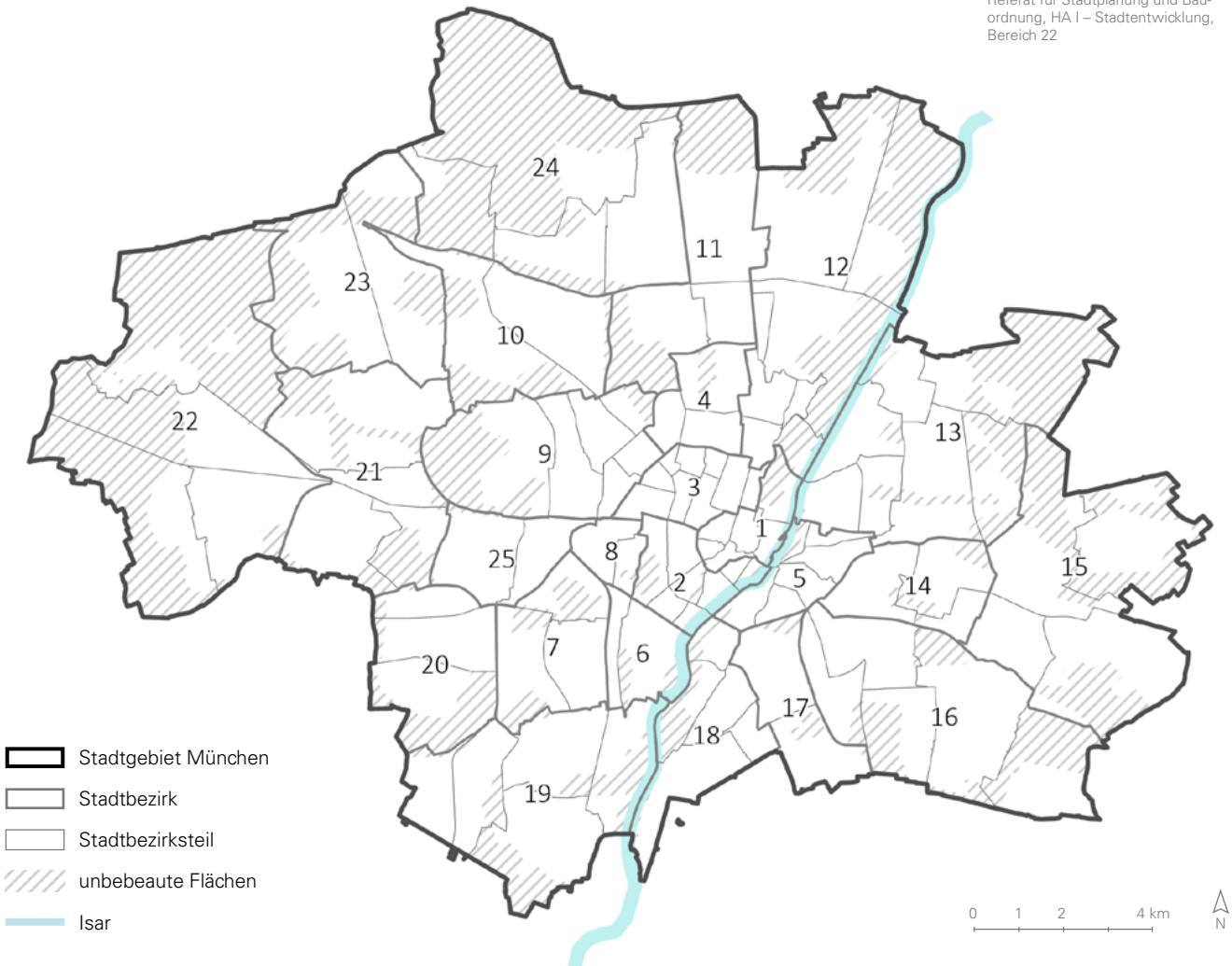
¹ <https://www.dgwz.de/verzeichnisse/dax-40-unternehmen> (Stand 01.03.2025). Ein weiteres DAX40-Unternehmen hat im benachbarten Landkreis München seine Zentralen.

² Erwerbstätige (+15 Prozent) gegenüber +7 Prozent bei den Einwohner*innen im Zeitraum 2013–2022 (Bayerisches Landesamt für Statistik).

1 Einführung und Hintergrund

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

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

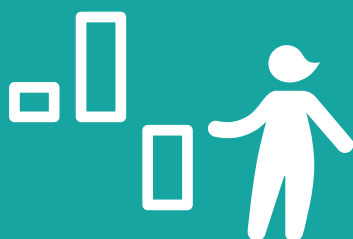


Nr.	Stadtbezirk	Nr.	Stadtbezirk	Nr.	Stadtbezirk
1	Altstadt-Lehel	10	Moosach	19	Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln
2	Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	11	Milbertshofen-Am Hart	20	Hadern
3	Maxvorstadt	12	Schwabing-Freimann	21	Pasing-Obermenzing
4	Schwabing-West	13	Bogenhausen	22	Aubing-Lochhausen-Langwied
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		

Erwerbstätige und Wirtschaftsstruktur in Stadt und Region

Das Wichtigste in Kürze

Die Region München ist eine der wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands, mit einer hohen Beschäftigtenzahl und einer niedrigen Arbeitslosenquote. Bis 2040 wird in der gesamten Region, unterstützt durch anhaltendes Bevölkerungswachstum und eine starke Wirtschaftsstruktur, ein Anstieg der Erwerbstätigen um rund 346.000 auf etwa 2,4 Millionen prognostiziert. In der Landeshauptstadt München wird im selben Zeitraum ein Anstieg der Erwerbstätigen um 208.000 auf etwa 1,4 Millionen erwartet. Während einige Branchen wie der Dienstleistungssektor, das Gesundheitswesen und das Gastgewerbe ein starkes Wachstum erwarten, zeigen andere, wie beispielsweise die Finanzdienstleistungen, starke Rückgänge. Die wirtschaftliche Entwicklung in der Landeshauptstadt und den Landkreisen wird sich aufgrund von Standortentscheidungen und Flächenverfügbarkeit unterschiedlich entwickeln, wobei München von einer höheren Dichte an Dienstleistungsberufen profitieren wird.



2 Erwerbstätige und Wirtschaftsstruktur in Stadt und Region

Die wirtschaftliche Entwicklung in den Stadtbezirken wird einerseits stark von der gesamtstädtischen und der regionalen Entwicklung geprägt, ist aber andererseits in einigen Stadtbezirken auch von Entscheidungen einzelner, großer Unternehmen und Betriebe und von Planungsentscheidungen 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 wirtschaftlichen Lage und Perspektiven der Landeshauptstadt München und der Planungsregion 14 (im Folgenden „Region München“ genannt) behandelt werden. Die aktuelle Fassung vom Juli 2024, 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 nachfolgend in Kürze dargestellt. Der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose liegt das Basisszenario 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.³

Die Region München, die neben der Landeshauptstadt München die Landkreise Freising, Erding⁴, 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 Einwohner*innen (447), sondern auch das Bruttoinlandsprodukt (72.184 Euro je Einwohner*in) und das verfügbare Jahreseinkommen (30.335 Euro je Einwohner*in) liegen in den Regionen Berlin, Hamburg, Rhein-Main, Köln-Bonn oder Stuttgart teils erheblich niedriger als in der Region München. Gleichzeitig ist die Arbeitslosenquote (3,3 Prozent) in der Region München außerordentlich niedrig.

Aufgrund der positiven Ausgangssituation und der Entwicklungen der letzten Jahre wird für die Region München bis zum Jahr 2040 ein weiterer, starker Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen von etwa 2 Millionen um rund 346 Tausend auf nahezu 2,4 Millionen prognostiziert (siehe Tabelle 1⁵, Seite 8). Dies entspricht einem Wachstum von etwa 17 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten und der Erwerbstätigen wird dabei zunächst etwas weniger stark zunehmen und um das Jahr 2030 etwas an Dynamik zulegen (siehe Abbildung 1, Seite 9). Begründet wird die Entwicklung mit zwei wesentlichen Parametern: Für die Landeshauptstadt München wie auch für die gesamte Region München ist 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. Um die Bedürfnisse der wachsenden Bevölkerung auch zukünftig bedie-

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

	Zahl der Erwerbstätigen		Veränderung 2022 bis 2040	
	2022 in Tsd.	2040 in Tsd.	absolut in Tsd.	relativ in %
Landeshauptstadt München	1.207	1.415	208	17
Landkreis Dachau	67	78	11	17
Landkreis Ebersberg	62	73	10	17
Landkreise Erding und Freising	175	203	29	16
Landkreis Fürstenfeldbruck	83	97	14	17
Landkreis Landsberg a. L.	59	69	9	16
Landkreis München	320	371	51	16
Landkreis Starnberg	77	90	13	16
Region München	2.050	2.396	346	17

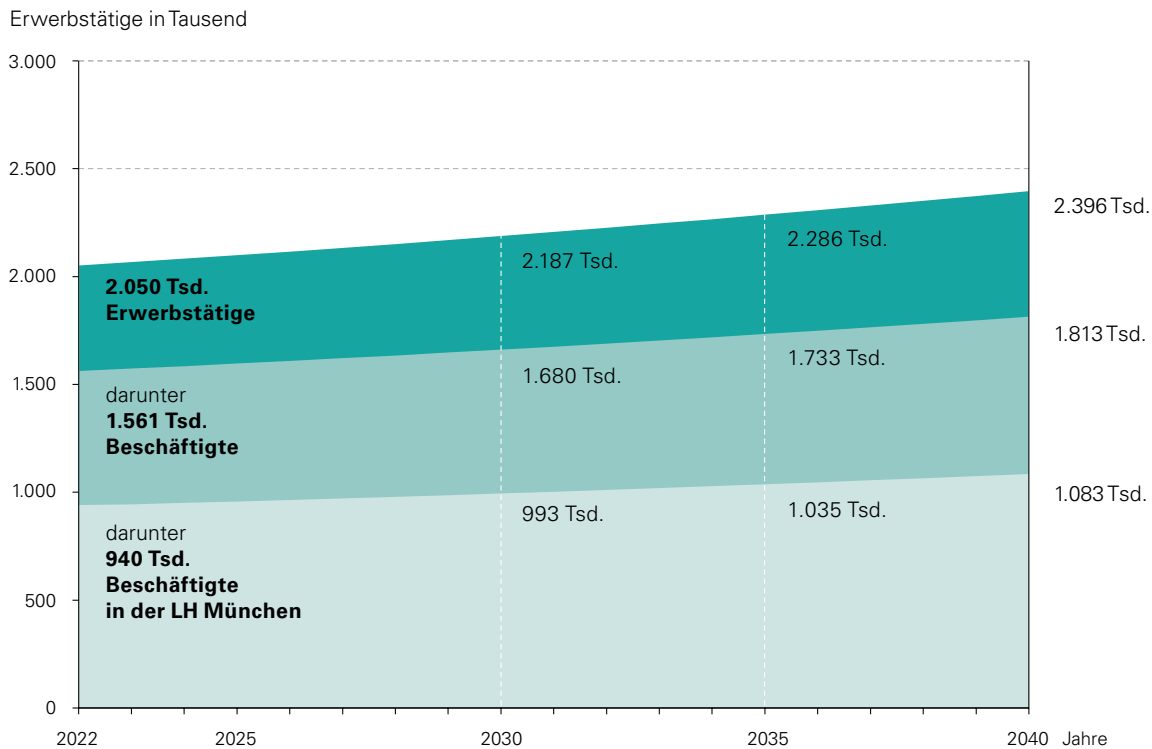
³ Die Ausführungen in diesem Kapitel stellen eine Zusammenfassung des Gutachtens dar, das von der empirica AG 2024 erstellt wurde und auf der Webseite des Referats für Stadtplanung und Bauordnung der Öffentlichkeit zur Verfügung steht: <https://stadt.muenchen.de/infos/stadtoekonomiemuenchen.html>

⁴ 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.

⁵ Zum Zeitpunkt der Berichtslegung des Gutachtens von empirica lag vorerst nur die Zahl der Erwerbstätigen für die einzelnen Landkreise für 2021 vor. In diesem Bericht wird die aktuelle Zahl aus 2022 verwendet, weshalb es hier zu geringfügigen Abweichungen kommen kann.

Quelle: Eigene Darstellung nach Empirica 2024; Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I – Stadtentwicklung, Bereich 22

Abbildung 1: Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen in der Region München von 2022 bis 2040



Quelle: Eigene Darstellung nach Empirica 2024; Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I – Stadtentwicklung, Bereich 22

nen zu können, werden mehr lokalorientierte Beschäftigte nachgefragt. Dadurch werden die Verschiebungen der lokalorientierten Erwerbstätigen hin zum Dienstleistungssektor geringer ausfallen, was dessen Wachstum nicht beeinträchtigen wird. Zudem hat die Region 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 Beschäftigten⁶, zeigt sich dies 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 dieser Wirtschaftsabschnitte in Deutschland. Über ein Viertel aller Beschäftigten in der Region ist in einem dieser drei Wirtschaftsabschnitte tätig. Die Region München weist 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 780.000 Beschäftigte und damit rund die Hälfte aller Beschäftigten in der Region tätig. Auch in der Landeshauptstadt München sind dies die Wirtschaftsabschnitte mit den meisten Beschäftigten (siehe Tabelle 2, Seite 10).

⁶ Die Zahl der Erwerbstätigen wird nicht differenziert nach Branchen beziehungsweise nur nach Grobsektoren ausgewiesen, weshalb sich die Darstellung an dieser Stelle auf die Beschäftigten bezieht.

2 Erwerbstätige und Wirtschaftsstruktur in Stadt und Region

Tabelle 2: Verteilung und Entwicklung der Beschäftigten in der Landeshauptstadt München

Wirtschaftsabschnitte	Zahl der Beschäftigten in der Region München			Zahl der Beschäftigte in der LH München			Anteile in 2022	
	2022	2040	Veränderung	2022	2040	Veränderung	LHM an Region München	Region München an Deutschl.
	in Tsd.	in Tsd.	in %	in Tsd.	in Tsd.	in %	in %	in %
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	4	4	6	1	0	-69	14,0	1,6
B Bergbau, Gewinnung von Steinen und Erden	1	0	-57	-	0	-	-	1,1
C Verarbeitendes Gewerbe	199	207	4	100	105	4	50,3	2,9
davon Herst. von Kfz, Kfz-Teilen, Sonstiger Fahrzeugbau (WZ 29–30)	75	22	-71	62	78	26	81,8	7,1
D/E Energie, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung	21	23	11	15	15	0	72,1	4,0
F Baugewerbe	63	78	24	24	28	15	38,2	3,1
G Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kfz	205	236	15	97	103	5	47,6	4,4
davon Großhandel (WZ 46)	83	88	6	32	31	-5	39,1	5,7
davon Einzelhandel (WZ 47)	97	119	23	52	58	12	53,7	3,9
H Verkehr und Lagerei	77	90	18	26	33	30	33,5	4,0
I Gastgewerbe	56	70	26	35	45	27	63,1	5,3
J Information und Kommunikation	158	181	15	108	153	42	68,4	12,2
K Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	81	69	-15	59	48	-19	73,0	8,4
L Grundstücks- und Wohnungswesen	17	19	17	12	14	14	71,5	5,5
M Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	206	257	25	152	193	27	73,5	8,4
davon Verwaltung, Führung und Beratung von Unternehmen (WZ 70)	70	93	33	55	72	32	78,5	8,8
N Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	113	133	17	74	73	-1	64,9	4,8
O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung	69	78	13	44	50	12	64,6	3,4
P Erziehung und Unterricht	59	71	20	36	43	20	60,5	4,2
Q Gesundheits- und Sozialwesen	172	228	33	111	133	21	64,4	3,3
davon Gesundheitswesen (WZ 86)	99	121	22	67	78	17	67,2	3,7
R Kunst, Unterhaltung, Erholung	15	18	20	11	12	6	75,3	4,9
S Sonstige Dienstleistungen	43	46	7	33	34	5	75,9	5,0
Alle übrigen Wirtschaftsabschnitte	4	5	5	3	3	1	65,1	6,6
Alle Branchen	1.561	1.813	16	940	1.083	15	60,2	4,5

Quelle: Eigene Darstellung nach Empirica 2024; Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA I – Stadtentwicklung, Bereich 22

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 begründet, warum die Landeshauptstadt München und die Landkreise der Region München unterschiedlich aufgestellt sind und 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 10).

Das stärkste Wachstum wird im Gesundheits- und Sozialwesen (+33 Prozent) prognostiziert. Zu den weiteren in der Region am stärksten wachsenden Wirtschaftsabschnitten zählen das Gastgewerbe (+26 Prozent) und die Freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, wovon für die Branche der Verwaltung, Führung und Beratung von Unternehmen ein Plus von 33 Prozent erwartet wird. Wirtschaftsabschnitte mit stark rückläufigen Beschäftigtenzahlen sind der Bergbau (–57 Prozent), der Teilbereich des verarbeitenden Gewerbes⁷ zur Herstellung von Kfz, Kfz-Teilen und dem sonstigen Fahr-

zeugbau (–71 Prozent) sowie die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (–15 Prozent).

Neben der Wirtschaftsstruktur wird im Gutachten noch auf einen weiteren Effekt hinsichtlich der Unterschiede in der Entwicklung zwischen der Landeshauptstadt München und dem Umland hingewiesen: Die Standortentscheidungen von Betrieben beeinflussen die Wirtschaftskraft von der Planungsregion (PLR) sowie der Stadt und hängen von Faktoren wie Flächenbedarf, Verkehrsinfrastruktur, Flächenverfügbarkeit und Grundstückspreisen ab. Während Dienstleistungsbranchen oft zentrale Standorte mit höheren Preisen bevorzugen, ziehen flächenintensive Produktionsbranchen aufgrund von Preisunterschieden und guter Anbindung eher ländliche Standorte vor.

Die LHM weist erwartungsgemäß eine andere Wirtschaftsstruktur auf als das Umland, mit einem deutlich höheren Anteil an Beschäftigten im Dienstleistungssektor. In den vergangenen Jahren konnten leichte sektorale Verschiebungen der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze zwischen der LHM und dem Umland beobachtet werden, die nicht nur auf die tatsächliche Verlagerung ganzer Betriebe zurückzuführen sind, sondern auch auf die Standortentscheidungen neuer Ansiedlungen sowie den Standort stärker wachsender Unternehmen. Insgesamt profitierte das Umland in der PLR in den letzten Jahren etwas mehr vom Wachstum als die LHM, was unter anderem auf die Verfügbarkeit von Flächen mit einer besseren Anbindung bei günstigeren Bodenpreisen zurückzuführen ist.

In Zukunft werden sich die LHM und das Umland leicht unterschiedlich entwickeln, wobei beide von der wachsenden Nachfrage in der PLR profitieren, dies jedoch in unterschiedlichem Maße. Die Unterschiede resultieren aus der variierenden Wirtschaftsstruktur beider Regionen, insbesondere hinsichtlich der Anteile an wachsenden und schrumpfenden sowie flächenintensiven und flächenextensiven Branchen, sowie der unterschiedlichen Flächenverfügbarkeit; während das

Umland von der Verlagerung wirtschaftlicher Aktivitäten aus der LHM profitiert, ist die Tertiärisierung der Wirtschaft in der LHM weit fortgeschritten. Die Dienstleistungsbranche ist auf die urbane Dichte angewiesen, was der LHM zugutekommt.

Im Ergebnis wird für die Landkreise Dachau (+17 Prozent), Ebersberg (+17 Prozent) und Fürstfeldbruck (+17 Prozent), ebenso wie für die Landeshauptstadt München (+17 Prozent) die größte relative Entwicklung in der Zahl der Erwerbstätigen erwartet. Absolut betrachtet werden mit einem Plus von 208.000 Erwerbstätigen mehr als zwei Drittel des regionalen Wachstums auf die Landeshauptstadt München entfallen, wo mit 1,2 Millionen bereits heute (Stand 2022) fast 60 Prozent der regionalen Erwerbstätigen arbeiten (siehe Tabelle 1, Seite 8).⁸

⁷ 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 Dienstleistungsbereich 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.

⁸ 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.

Bausteine und Methodik der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose

Das Wichtigste in Kürze

In der amtlichen Statistik wird die Verteilung der Erwerbstätigen in München nicht erfasst. Aus diesem Grund wurde eine flächenbezogene Prognose entwickelt, welche im Wesentlichen auf zwei Bausteinen beruht. Im ersten Schritt erfolgt eine Schätzung der aktuellen Verteilung der Erwerbstätigen auf Basis von Gebäudedaten. Als zweites wird darauf aufbauend die zukünftige Entwicklung der Erwerbstätigen bis zum Jahr 2040 prognostiziert. Dabei werden verschiedene Veränderungen in der Flächennutzung berücksichtigt sowie Faktoren wie die bauliche Verdichtung, Bebauung von Baulücken und eine intensivere Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke berücksichtigt. Die Ergebnisse werden auf der Ebene der Stadtbezirke und Stadtbezirksteile veröffentlicht, um eine detaillierte Analyse der Erwerbstätigenverteilung zu ermöglichen.



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 -fortzüge zurückgegriffen werden. Für die vorliegende kleinräumige Erwerbstätigenprognose wurde daher ein flächenbezogener Ansatz gewählt. Dieses Verfahren hat, neben dem Mangel an statistischen Basisdaten, auch eine inhaltliche Begründung. So wurde bereits erwähnt, dass die verfügbare Fläche kleinräumig eine bedeutende Größe für die Erwerbstätigenzahl und -entwicklung ist. Demgegenüber sind die Standort-, Verlagerungs- und Personalentscheidungen der Unterneh-

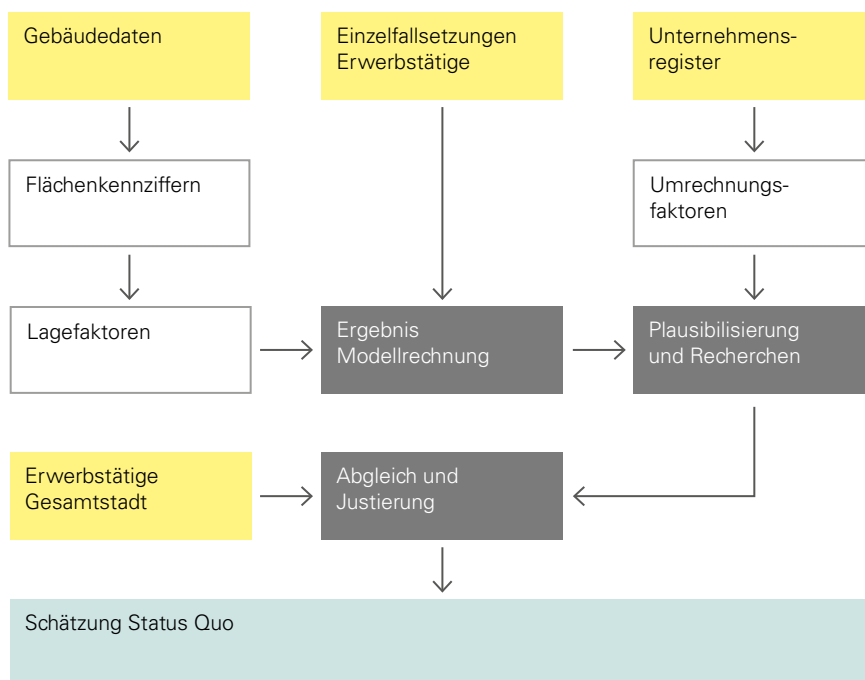
men nicht pauschal prognostizierbar, ebenso wenig wie der wirtschaftliche Erfolg oder Misserfolg der Betriebe. Mitunter hat dies aber einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und ihrer Teilräume wie auch die Zahl der Erwerbstätigen. Unter der Annahme, dass die für wirtschaftliche 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 Arbeitnehmer*innen gemeldet sind, und dem tatsächlichen Arbeitsort. Letzterer stellt für die vorliegende Prognose jedoch die relevante Größe dar. Dies kann, nicht nur bei Außenendienstmitarbeiter*innen oder ähnlich 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 Anbieter*innen 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 abdeckt 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

3 Bausteine und Methodik der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose

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

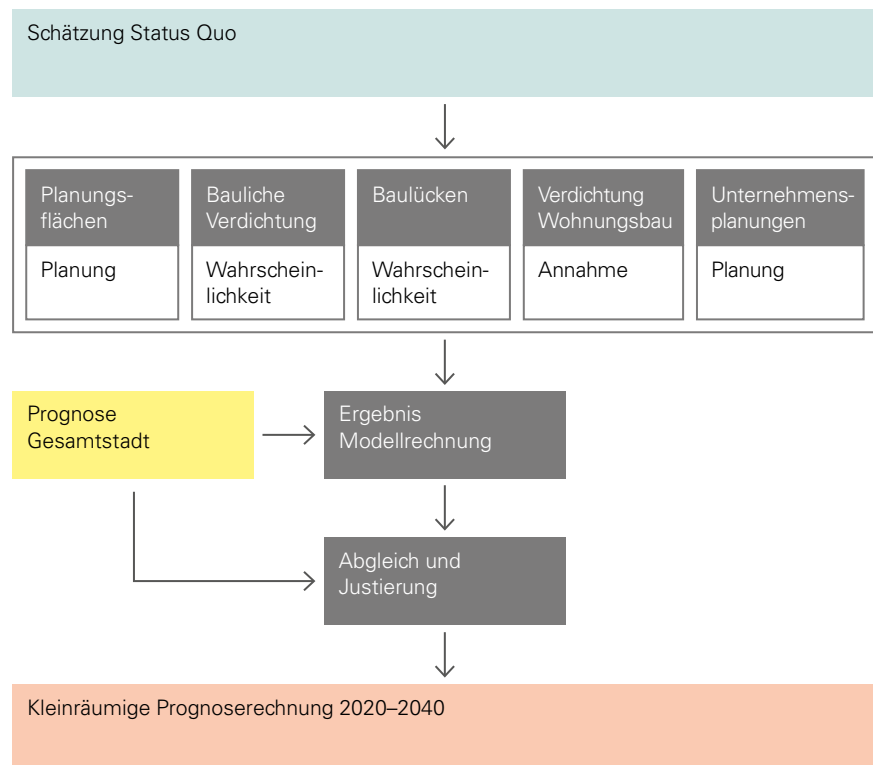
Die grundlegende Basis der Schätzung des Status Quo der kleinräumigen Verteilung der Erwerbstätigen sind die Gebäude in der Landeshauptstadt München. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt eigens eine Gebäudedatei, aus der die erforderlichen Informationen entnommen werden können. Mittels Faktoren, 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 werden diese Schätzungen durch Prüfschritte, Plausibilitätsanalysen und konkrete Setzungen. Für einige Betriebe und öffentliche Einrichtungen ist die Zahl der Erwerbstätigen bekannt und kann 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 40 Prozent der Erwerbstätigen auf Basis konkreter Einzelfallbetrachtungen gesetzt und entstammen damit nicht der ersten Schätzung. Die verbleibenden circa 60 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 damals neuesten, verfügbaren Grundlagendaten den Stand Ende 2022.

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 2040

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 2040 voraussichtlich verändern wird. Der städtische Gesamtwert wird wiederum durch das Gutachten zur regionalen Prognose vorgegeben.

Wie erläutert wird 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 14).

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 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. Die Flächen von Gewerbe und Büros sind der Karte 2 auf Seite 16 zu entnehmen.

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 Grundbeziehungweise 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 Home-Office, 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.

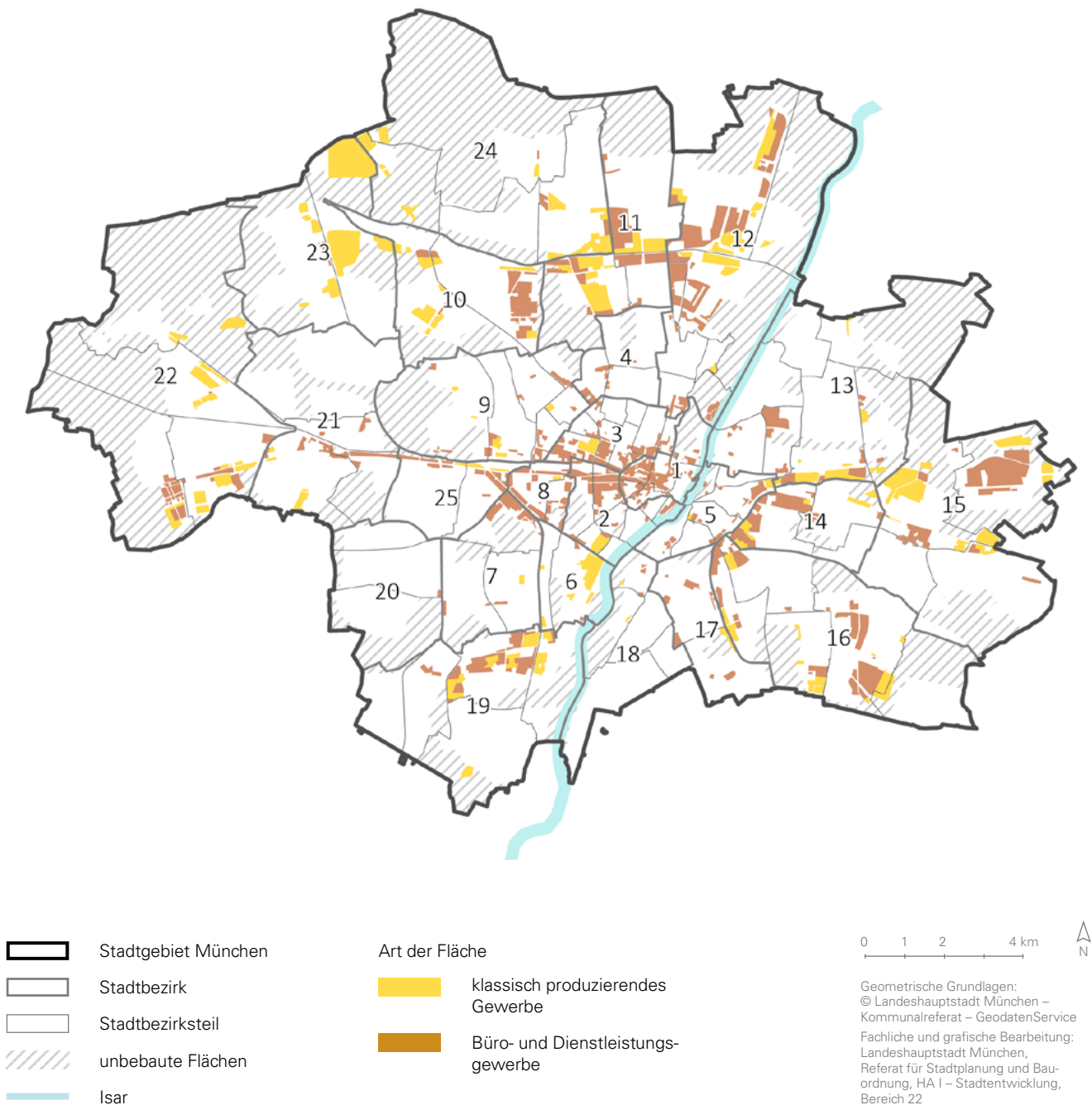
Neben diesen flächenbezogenen Komponenten werden vereinzelt und soweit bekannt auch konkrete Planungen von Unternehmen und Betrieben berücksichtigt. Dies stellt jedoch die Ausnahme dar.

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 6) dargestellt.

3 Bausteine und Methodik der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose

Karte 2: Gewerbe- und Büroflächen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München



4

Aktuelle Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirken

Das Wichtigste in Kürze

Im Jahr 2022 hatte München etwa 1,21 Millionen Erwerbstätige, deren Verteilung stark zwischen den jeweiligen Stadtbezirken variiert. Die meisten Erwerbstätigen finden sich in den Stadtbezirken Maxvorstadt, Schwabing-Freimann und Altstadt-Lehel. Insgesamt konzentrieren sich in nur acht Stadtbezirken über 57 Prozent der Erwerbstätigen.



4 Aktuelle Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirken

Im Jahr 2022 gab es in der Landeshauptstadt München rund 1,21 Millionen Erwerbstätige. Diese Erwerbstätigen sind über die verschiedenen Stadtbezirke und Stadtbezirksteile unterschiedlich verteilt. Dies überrascht nicht, da sich die Teilräume Münchens hinsichtlich des Anteils an Wohnnutzung und wirtschaftlicher Nutzung unterscheiden. Zudem variieren die Anteile an Grün- und Freiflächen sowie die Bebauungsdichte. Besonders hervorzuheben ist, dass beispielsweise bei einer Büronutzung in der Regel deutlich weniger Geschossfläche pro Erwerbstätigem benötigt wird als im Großhandel oder in der Industrie.

Karte 3 (Seite 19) verdeutlicht die Verteilung der Erwerbstätigen auf die Stadtbezirksteile. Traditionell findet sich eine Konzentration an Erwerbstätigen im stark verdichteten und wirtschaftlich geprägten Innenstadtbereich sowie in einigen Industrie- und Gewerbebeständen. Die Stadtbezirke mit den höchsten absoluten Zahlen an Erwerbstätigen sind **Maxvorstadt (3)** mit 117 Tausend, **Schwabing-Freimann (12)** mit 106 Tausend und **Altstadt-Lehel (1)** mit 104 Tausend (siehe Tabelle 3, Seite 22).

Die typische hohe Erwerbstätigendichte im Innenstadtbereich wird in Karte 4 (Seite 20) deutlich. In den meisten Stadtbezirksteilen der Stadtbezirke 1 bis 3 werden mehr als 200 Erwerbstätige pro Hektar Siedlungsfläche erreicht, ebenso in sechs angrenzenden Stadtbezirksteilen, namentlich Maximilianeum, Steinhausen (beide **Au-Haidhausen (5)**), Westend (**Schwanthalerhöhe (8)**), St. Vinzent (**Neuhausen-Nymphenburg (9)**), Schwabing-Ost und Neufreimann (beide **Schwabing-Freimann (12)**).

Außerhalb der Innenstadt ist die Balance der Erwerbstätigen durch die Konzentration wirtschaftlicher Nutzungen, vorwiegend in Form von Büro- und Einzelhandelsflächen, zu erklären. Stadtweit fallen vor allem große gewerblich und industriell genutzte Bereiche sowie bedeutende Bürostandorte auf. Ein wichtiger Stadtbezirk in diesem Kontext ist **Milbertshofen-Am Hart (11)** mit 83 Tausend Erwerbstätigen, der ein vergleichbares Niveau wie der Innenstadtbereich erreicht.

Während 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 Vielfaches größer. Die Dichte der Erwerbstätigen ist hier also geringer als in den innerstädtischen Bezirken, aber dennoch höher als in den meisten anderen Stadtbezirken außerhalb des Mittleren Rings (siehe Karte 4, Seite 20).

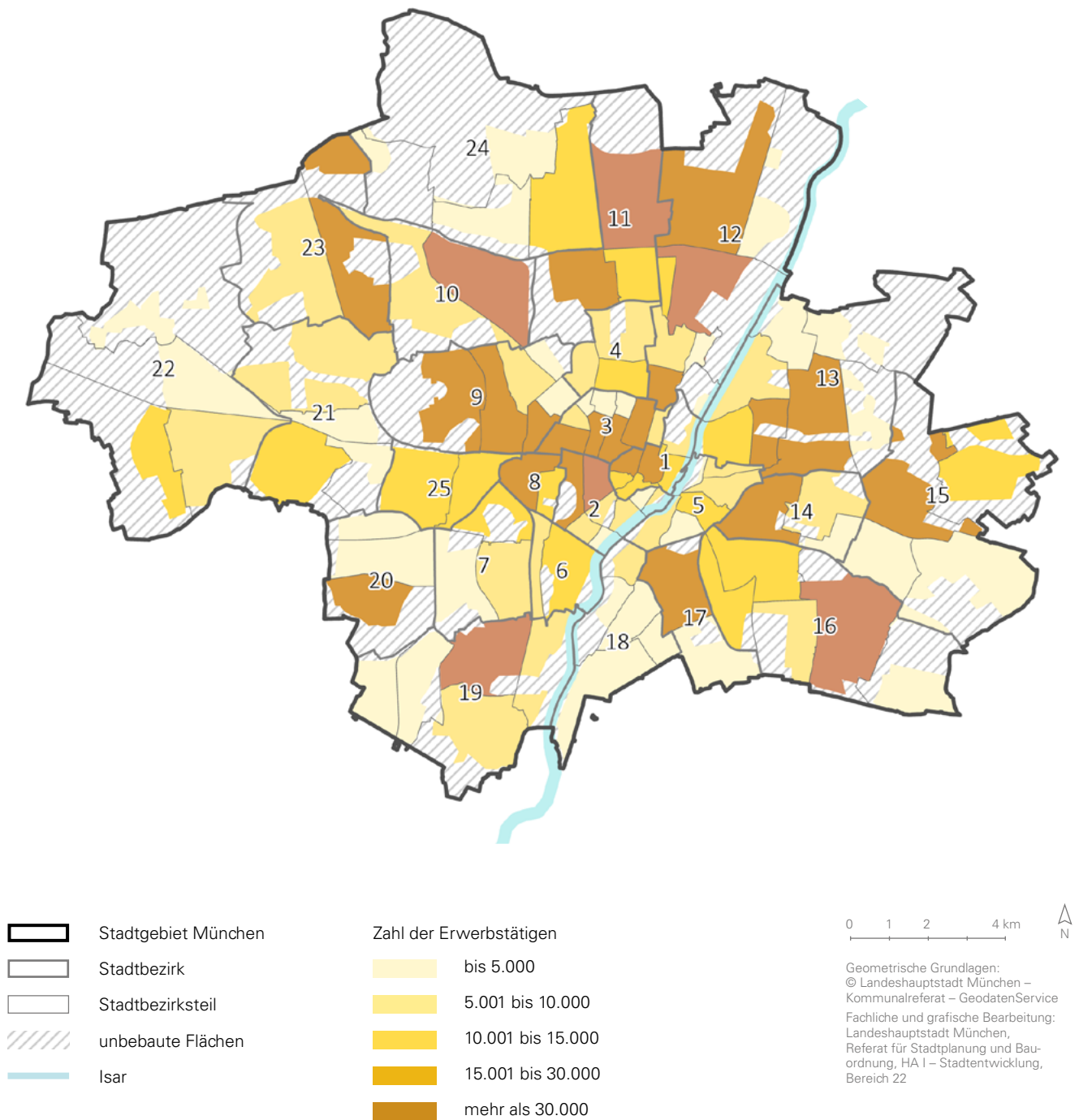
In einigen Stadtbezirksteilen fällt das Verhältnis von Erwerbstätigen zu Wohnberechtigten zugunsten der Erwerbstätigen aus (siehe Karte 5, Seite 21). Besonders auffällig ist dieses Verhältnis in Freiham (**Aubing-Lochhausen-Langwied (22)**), wo sich die Situation in den kommenden Jahren aber mit dem Anstieg der Bevölkerung ändern wird.⁹

In **Milbertshofen-Am Hart (11)** sind mehrere Standorte der BMW Group angesiedelt, was sich auch in der Anzahl der Erwerbstätigen des gesamten Stadtbezirks widerspiegelt. Zudem gibt es zwischen Knorr- und Ingolstädter Straße eine Ansammlung gewerblicher Nutzungen und Bürogebäude, in denen zahlreiche Erwerbstätige beschäftigt sind.

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 Elektronikbranchen. Nördlich angrenzend bis zur Heidemannstraße gewinnen schließlich unter anderem mit dem Gewerbegebiet Europark gewerbliche Nutzungen und Standorte des großflächigen Einzelhandels an Bedeutung.

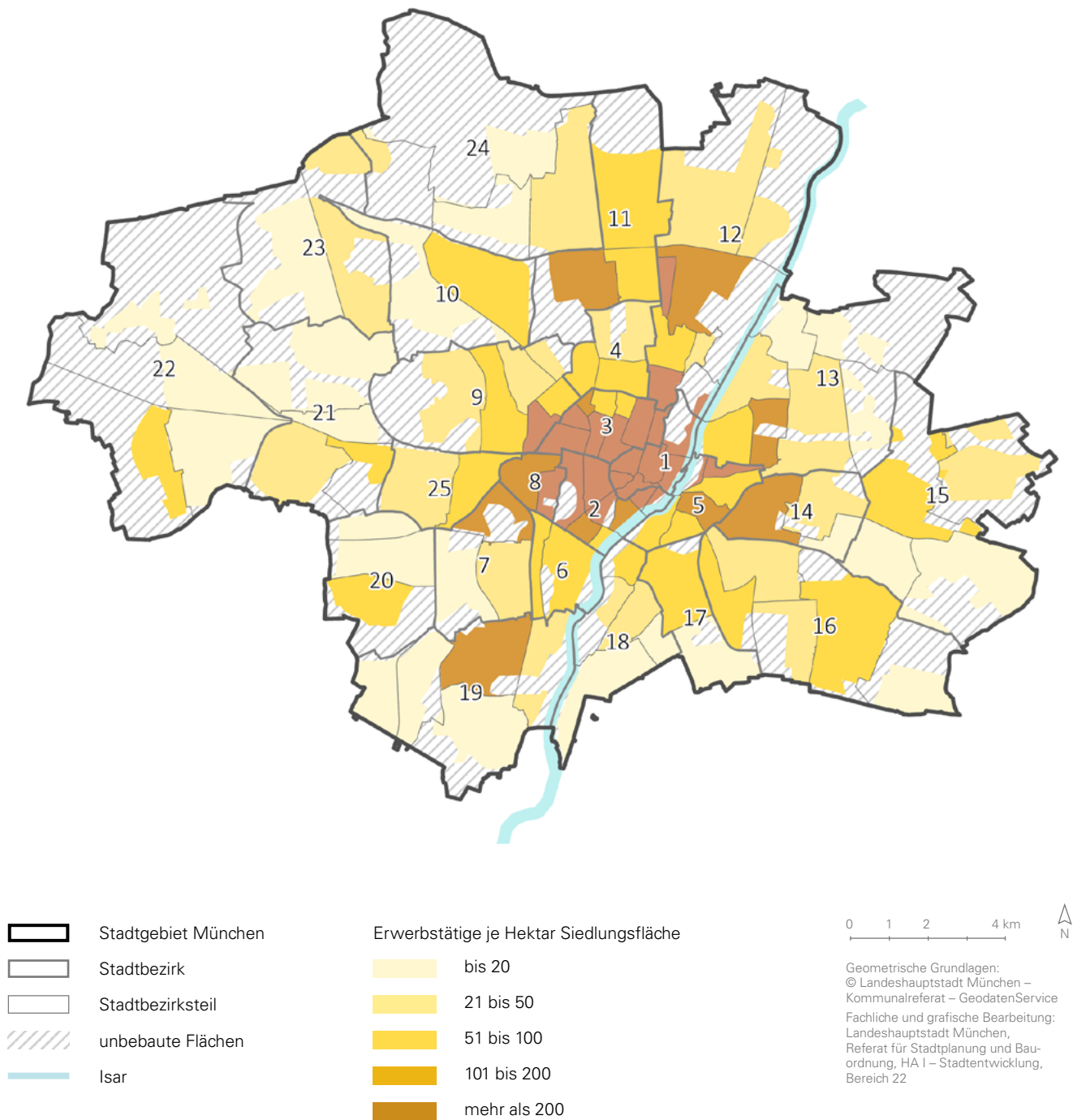
⁹ Die Annahme bezieht sich auf die Aussagen des Demografiebericht München – Teil 2, Seite 72 vom April 2023. Die prognostizierte Erhöhung der Bevölkerungszahl von über 43 Tausend im Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied (22) bis 2040 wird deutlich durch den Zuzug in das neue Siedlungsgebiet Freiham dominiert.

Karte 3: Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2022

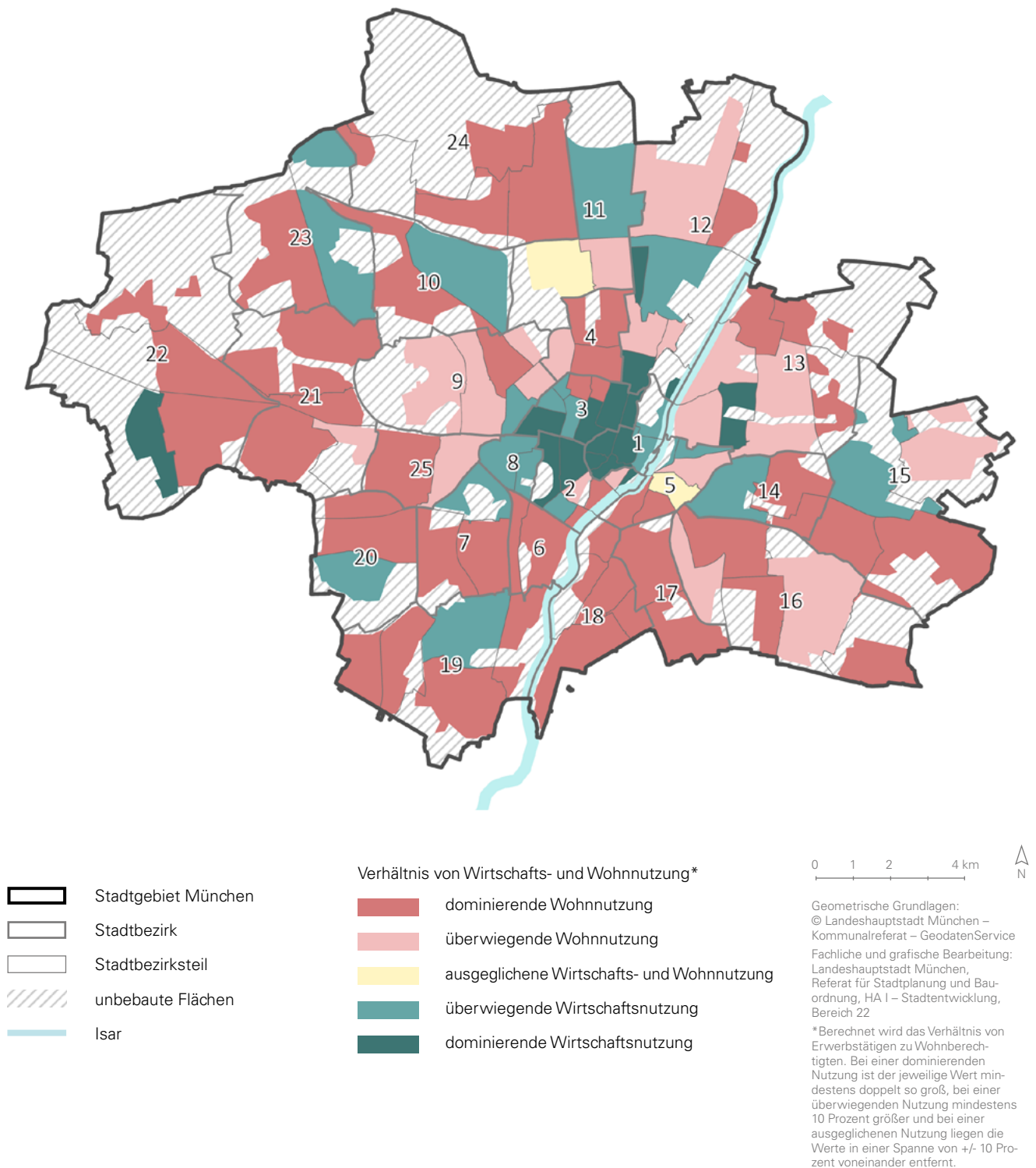


4 Aktuelle Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirken

Karte 4: Erwerbstätigendichte in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2022



Karte 5: Verhältnis von Arbeiten und Wohnen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2022



4 Aktuelle Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirken

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

Stadtbezirk	Zahl der Erwerbstätigen				Veränderung	
	2022		2040		absolut	relativ
	in Tsd.	(Rang)	in Tsd.	(Rang)	in Tsd.	in %
1 Altstadt-Lehel	103,7	(3)	119,0	(3)	15,2	15
2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	83,2	(4)	96,4	(4)	13,2	16
3 Maxvorstadt	117,1	(1)	130,1	(2)	13,0	11
4 Schwabing-West	26,3	(17)	31,6	(18)	5,3	20
5 Au-Haidhausen	44,3	(11)	49,8	(11)	5,5	13
6 Sendling	17,5	(24)	19,9	(24)	2,4	13
7 Sendling-Westpark	25,7	(19)	29,1	(20)	3,5	13
8 Schwanthalerhöhe	38,7	(13)	44,0	(13)	5,3	14
9 Neuhausen-Nymphenburg	61,3	(8)	72,8	(8)	11,5	19
10 Moosach	49,3	(10)	58,1	(10)	8,8	18
11 Milbertshofen-Am Hart	82,8	(5)	89,2	(5)	6,5	8
12 Schwabing-Freimann	106,4	(2)	140,5	(1)	34,2	32
13 Bogenhausen	62,6	(7)	75,0	(7)	12,4	20
14 Berg am Laim	31,3	(14)	41,4	(14)	10,1	32
15 Trudering-Riem	39,4	(12)	46,0	(12)	6,6	17
16 Ramersdorf-Perlach	72,9	(6)	83,3	(6)	10,5	14
17 Obergiesing-Fasangarten	19,7	(22)	22,1	(23)	2,4	12
18 Untergiesing-Harlaching	15,8	(25)	18,3	(25)	2,5	16
19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln	55,0	(9)	63,3	(9)	8,3	15
20 Hadern	25,0	(21)	28,7	(21)	3,7	15
21 Pasing-Obermenzing	25,2	(20)	30,1	(19)	4,9	19
22 Aubing-Lochhausen-Langwied	26,0	(18)	33,0	(16)	7,0	27
23 Allach-Untermenzing	30,1	(15)	34,7	(15)	4,6	15
24 Feldmoching-Hasenberg	18,7	(23)	25,9	(22)	7,2	38
25 Laim	28,6	(16)	32,3	(17)	3,7	13
Landeshauptstadt München	1.206,7	-	1.414,7	-	208,0	17

Die Stadtbezirke **Neuhausen-Nymphenburg (9)** (61 Tausend Erwerbstätige), **Bogenhausen (13)** (63 Tausend Erwerbstätige) und **Ramersdorf-Perlach (16)** (73 Tausend Erwerbstätige) weisen jeweils noch über 60 Tausend Erwerbstätige auf. Die Erwerbstätigendichte fällt im Vergleich zu den bereits vorgestellten Stadtbezirken nochmals ab und liegt meist zwischen 20 und 100 Erwerbstätigen je Hektar Siedlungsfläche (siehe Karte 4, Seite 20). Gleichzeitig spielt die Wohnnutzung in diesen Stadtbezirken eine größere Rolle (siehe Karte 5, Seite 21).

Im Stadtbezirk **Neuhausen-Nymphenburg (9)** überwiegt in fünf von sechs Stadtbezirksteilen die Nutzung für Wohnzwecke. Hier übersteigt die Zahl der Wohnberechtigten die 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 kommt dem Bereich entlang der Bahntrasse zum und vom Hauptbahnhof zu, der sich zwischen dem westlichen Teil des Arnulfparks und dem Hirschgarten erstreckt.

In **Bogenhausen (13)** sind ebenfalls vermehrt Wohnnutzungen zu verzeichnen. Hier zeigt sich im Gegensatz zu Neuhausen-Nymphenburg (9) eine klare Konzentration der Erwerbstätigen an zwei Standorten: dem Arabellapark, der neben Kliniken und Hotels große Bürogebäude beherbergt, sowie dem Gewerbeband Steinhausen, das sich im Süden von Bogenhausen, südlich der A94, erstreckt.

Ramersdorf-Perlach (16) ist der einwohnerstärkste Stadtbezirk und zeichnet sich durch eine hohe Anzahl an Erwerbstätigen aus, die sich insbesondere an drei Standorten konzentrieren: Im Nordwesten, zwischen Ostfriedhof, Rosenheimer Straße und Werinherstraße, befinden sich mehrere große Bürokomplexe. Im Südosten liegt das letzte größere Siemens-Areal¹⁰, das in München verblieben ist, und rund um den Theodor-Heuss-Platz (Neuperlach-Zentrum) sind neben dem Einkaufszentrum „pep“ mehrere größere Bürogebäude angesiedelt.

Außerhalb der bereits beschriebenen Stadtbezirke sind Ballungen wirtschaftlicher Nutzungen und die damit einhergehenden Konzentrationen von Erwerbstätigen ebenfalls festzustellen. In den meisten verbleibenden Stadtbezirken übersteigt jedoch die Zahl der Wohnberechtigten die der Erwerbstätigen, und die Erwerbstätigendichte liegt in der Regel unter 50 Erwerbstätigen je Hektar Siedlungsfläche. Insgesamt bleibt die Zahl der Erwerbstätigen in diesen Stadtbezirken daher unter 60 Tausend zurück.

Die acht (von 25) vorgestellten Bezirke mit über 60 Tausend Erwerbstätigen (**Altstadt-Lehel (1)**, **Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2)**, **Maxvorstadt (3)**, **Neuhausen-Nymphenburg (9)**, **Milbertshofen-Am Hart (11)**, **Schwabing-Freimann (12)**, **Bogenhausen (13)** und **Ramersdorf-Perlach (16)**) umfassen bereits über 57 Prozent der Erwerbstätigen in der Landeshauptstadt München. Weitere bedeutende Konzentrationen finden sich im Gewerbegebiet MAN/MTU im Norden von **Allach-Untermenzing (23)**, einem Gebiet westlich des Olympia-Areals in **Moosach (10)** zwischen Dachauer, Hanauer und Moosacher Straße, im Werksviertel südöstlich des Ostbahnhofs in **Berg am Laim (14)** sowie in den Flächen entlang der Bahnstrecke an der Grenze der Stadtbezirke **Sending-Westpark (7)**, **Laim (25)** und **Schwanthalerhöhe (8)**.

¹⁰ Der Datenstand des Berichts ist das Jahr 2022. Neuere Entwicklungen, bspw. der Rückzug von Siemens aus Neuperlach, konnten daher in diesem Bericht nicht berücksichtigt werden.

Prognose der Zahl der Erwerbstätigen 2040 in den Stadtbezirken

Das Wichtigste in Kürze

Bis ins Jahr 2040 wird für die Landeshauptstadt München ein Anstieg der Erwerbstätigen von rund 210 Tausend auf 1,42 Millionen prognostiziert. Die Prognose bis 2040 zeigt auch, dass die bestehende Verteilung auf die Teilgebiete weitgehend bestehen bleiben. In allen Stadtbezirken wird ein Anstieg der Erwerbstätigen erwartet. Besonders Neubauten und Umstrukturierungen führen teils auch zu hohen Anstiegen in einigen Stadtbezirken.



Nach dem Ergebnis der kleinräumigen Erwerbstätigenprognose für die Stadtbezirke und Stadtbezirksteile bis zum Jahr 2040 werden sich die in Kapitel 4 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 22). So zeigt sich in Karte 6 (Seite 26) ein sehr ähnliches Bild der strukturellen Verteilung wie in Karte 3 (Seite 19). In allen Stadtbezirken ist in der Summe mit einer Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen zu rechnen (siehe Tabelle 3, Seite 22). Insgesamt steigt die Zahl der Erwerbstätigen um rund 210 Tausend von 1,21 Millionen auf 1,42 Millionen.

Gleichwohl die allgemeinen räumlichen Strukturen erhalten bleiben, zeigen Karte 7 (Seite 27) und Karte 8 (Seite 28), 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 Arbeitsfläche dichter werden.

In den einzelnen Stadtbezirken liegt die relative Zunahme zwischen 8 Prozent in **Milbertshofen-Am Hart (11)** und – ausgehend von einem sehr niedrigen Ausgangsniveau – 38 Prozent in **Feldmoching-Hasenberg (24)**. Für keinen Stadtbezirk wird ein Rückgang der Erwerbstätigenzahl erwartet. Ein absoluter Anstieg von knapp unter 3 Tausend Erwerbstätige wird in **Sendling (6)**, **Obergiesing-Fasangarten (17)** und **Untergiesing-Harlaching (18)** prognostiziert. Demgegenüber stehen unter anderem die drei Innenstadtbzirkte **Altstadt-Lehel (1)** (+15 Tausend), **Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2)** (+13 Tausend) und **Maxvorstadt (3)** (+13 Tausend). Spitzenreiter mit großem Abstand ist **Schwabing-Freimann (12)** (+34 Tausend). 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)**, **Maxvorstadt (3)**, **Neuhausen-Nymphenburg (9)**, **Milbertshofen-Am Hart (11)**, **Schwabing-Freimann (12)**, **Bogenhausen (13)** und **Ramersdorf-Perlach (16)** – konzentrieren mit einem Plus von 116 Tausend Erwerbstätigen rund 56 Prozent des stadtweiten Zuwachses auf sich. Relativ betrachtet stellt dieser beachtliche Wert jedoch mit einer Veränderung um 17 Prozent lediglich das stadtweite Mittel dar. Damit werden sie auch im Jahr 2040 die Stadtbezirke mit den meisten Erwerbstätigen sein.

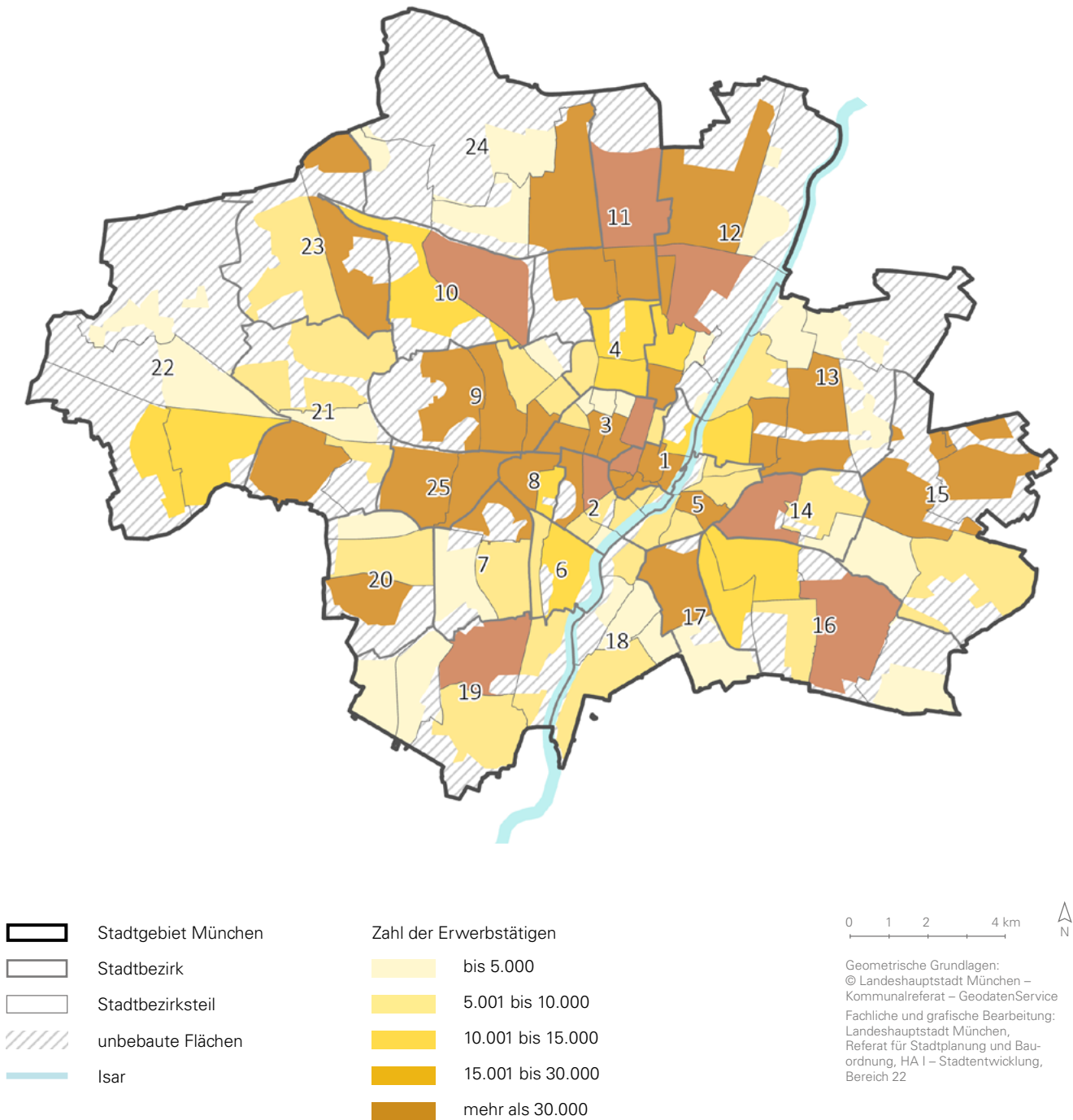
In Kapitel 3.2 werden die im Rahmen der Prognose betrachteten Komponenten und Ursachen für Veränderungen dargestellt: Entwicklungen durch Neuplanungen auf Flächen (Planungsflächen), Entwicklungen durch bauliche Nachverdichtungen, Bebauung von Baulücken, ein rückläufiger Flächenbedarf je Erwerbstätigen sowie Veränderungen durch bekannte Planungen einzelner Unternehmen.

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

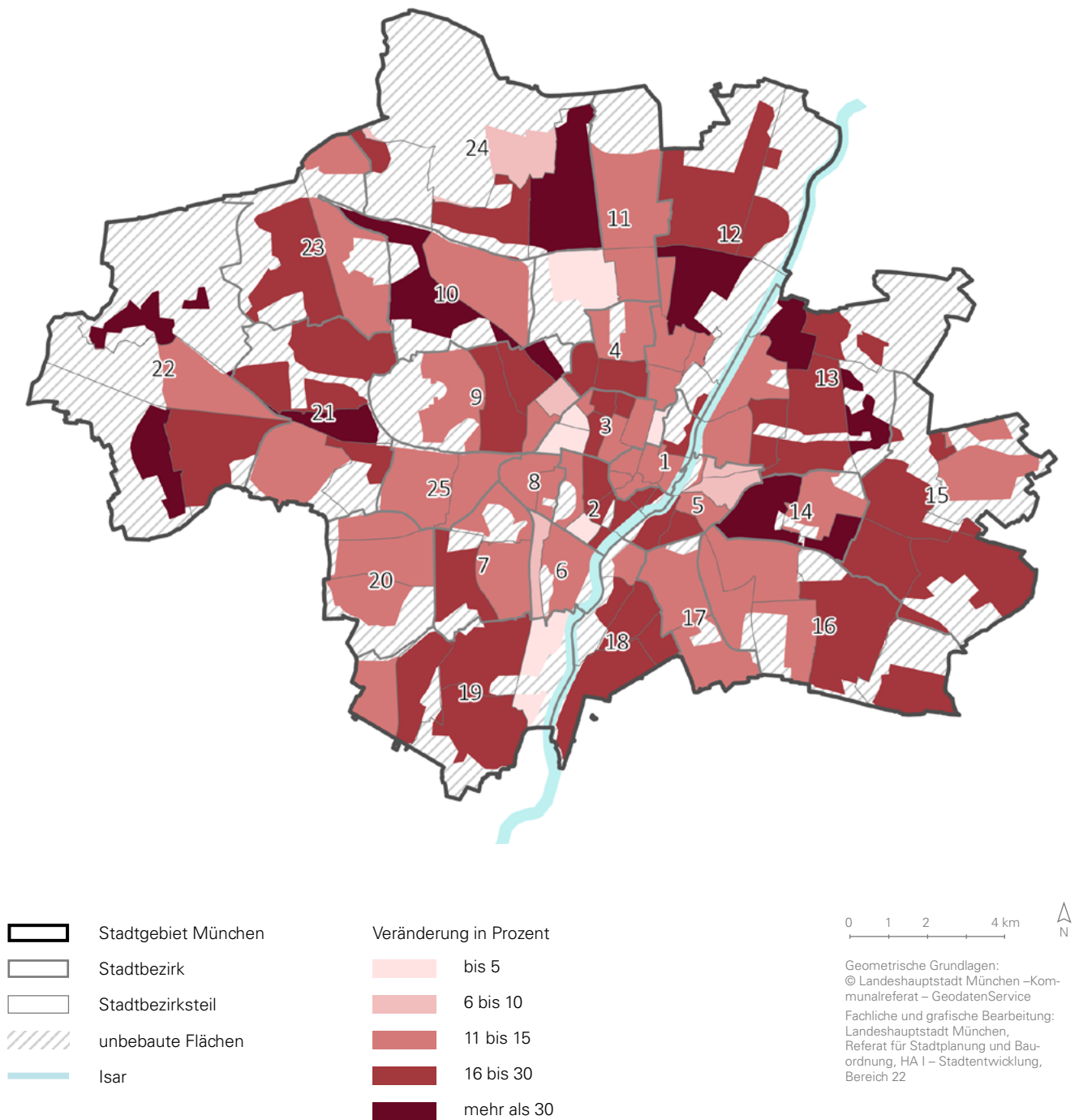
Die durch bauliche Verdichtung steigenden Erwerbstätigenzahlen konzentrieren sich dort, wo bereits viele Menschen arbeiten und wo die Gebäude in der Regel eher älter sind. Im Ergebnis hat die bauliche Verdichtung gerade in den bereits dichter bebauten innerstädtischen und innenstadtnahen Bezirken eine größere Bedeutung. Gleichzeitig sind hier Potenziale für größere planerische Maßnahmen nicht oder nur in geringem Maße vorhanden. Aber auch die Flächen für Nachverdichtungen sind endlich, sodass davon auszugehen ist, dass diese an Bedeutung verlieren. Die höchsten absoluten prognostizierten Zahlen für Nachverdichtung entfallen auf die drei Innenstadtbzirkte **Altstadt-Lehel (1)**, **Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2)** und **Maxvorstadt (3)** mit 3,5 bis 4,5 Tausend Erwerbstätigen.

5 Prognose der Zahl der Erwerbstätigen 2040 in den Stadtbezirken

Karte 6: Prognose der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München 2040

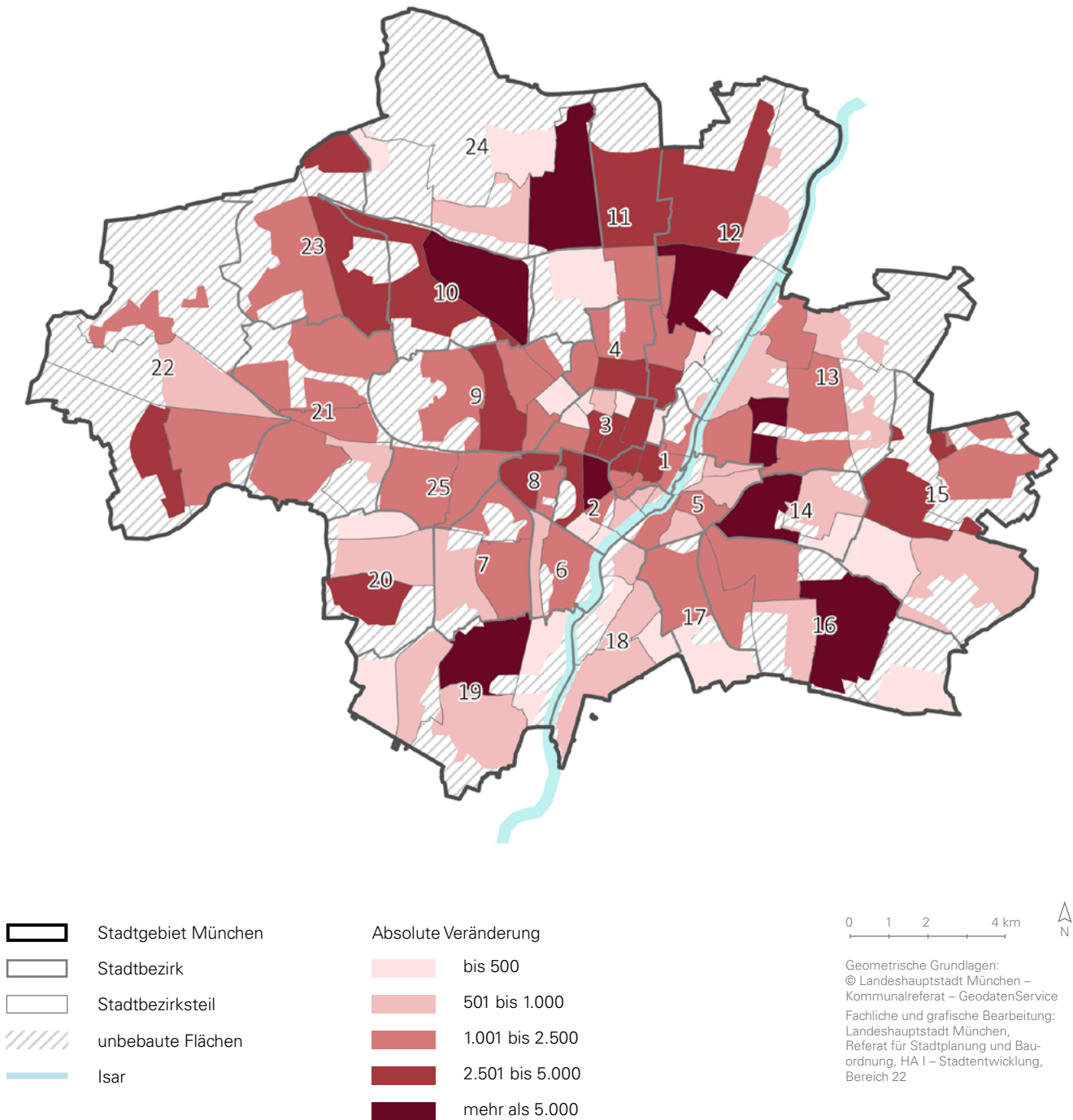


Karte 7: Prognose der relativen Veränderung der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München von 2022 bis 2040



5 Prognose der Zahl der Erwerbstätigen 2040 in den Stadtbezirken

Karte 8: Prognose der absoluten Veränderung der Zahl der Erwerbstätigen in den Stadtbezirksteilen der Landeshauptstadt München von 2022 bis 2040



Der, relativ betrachtet, höchste Erwerbstätigenzuwachs ist mit einem Plus von 38 Prozent (+7 Tausend Erwerbstätige) für **Feldmoching-Hasenberg (24)** zu erwarten – wenn auch ausgehend von einem niedrigen Ausgangsniveau. Hier plant und entwickelt zum Beispiel die BMW Group im Stadtbezirksteil Hasenberg-Lerchenau Ost weiter den Ausbau ihres Forschungs- und Innovationszentrums (FIZ).

Der Stadtbezirksteil mit der größten relativen Veränderung ist das Oberwiesenfeld im Stadtbezirk **Neuhausen-Nymphenburg (9)**. Bis 2040 soll sich hier unter anderem durch das neue Quartier am südlichen Oberwiesenfeld die Anzahl der Erwerbstätigen mehr als verdoppeln.

Für den Stadtbezirksteil Alte Heide – Hirschau in **Schwabing-Freimann (12)** werden die höchsten absoluten Entwicklungen prognostiziert (über +21 Tausend Erwerbstätige). Dies liegt besonders an der prognostizierten Entwicklung der Parkstadt-Schwabing, in der bereits heute viele Erwerbstätige arbeiten (siehe Kapitel 4). Hinzu kommt die Entwicklung des alten Funkkasernengeländes der Bundespolizei.

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. Bis 2040 sollen die Erwerbstätigen damit auf fast 35 Tausend ansteigen.

Gleich zwei Stadtbezirke sind von den Entwicklungen entlang der Bahnstrecke Hauptbahnhof-Laim-Pasing tangiert. Der in der **Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt (2)** gelegene Hauptbahnhof wird nicht nur für Reisende zur Verfügung stehen, sondern es werden auch rund 3 Tausend Erwerbstätige darin Platz finden. Zwischen der Donnersbergerbrücke und Laim wird sich die Erwerbstätigenzahl im Bereich Birketweg in den nächsten Jahren weiter schrittweise erhöhen; außerdem wird der Umbau des Paket-Post-Areals zu einem Plus von rund 3 Tausend Erwerbstätigen führen. Beide genannten Entwicklungsmaßnahmen liegen in **Neuhausen-Nymphenburg (9)**.

In Alt-Moosach (Stadtbezirk **Moosach (10)**) wurde der Bereich zwischen Georg-Brauchle-Ring, Dachauer Straße und Mittlerem Ring in den vergangenen Jahren umstrukturiert. Neben den städtischen Unternehmen SWM, AWM und IT@M haben hier noch weitere Betriebe bereits ihren Sitz. Durch diese Basis und die Umstrukturierung wird weiterhin mit einem Anstieg von fast sechs Tausend Erwerbstätigen bis 2040 zu rechnen sein. Die prozentual höhere Änderung im Stadtbezirk **Moosach (10)** ist allerdings für Moosach-Bahnhof prognostiziert. Auf dem ehemaligen Logistikstandort der Firma MEILLER Kipper entsteht ein modernes gemischtes gewerbliches Quartier mit Produktion, Gewerbehof, Büros und Einzelhandel für mehr als drei Tausend Erwerbstätige.

Viele Änderungen und auch noch ein weiterer Anstieg über den Prognosehorizont 2040 hinaus sind im Stadtbezirk **Bogenhausen (13)** zu erwarten. Neben vermeintlich kleineren Projekten wie die Areale an der Richard-Strauß-Straße, Eggenfelder Straße oder der Prinz-Eugen-Kaserne, welche bereits im Bau sind oder demnächst begonnen werden sollen, befindet sich hier mit dem Zukunftsquartier Münchener Nordosten eine der größten städtischen Entwicklungsflächen. Bis zu 30 Tausend Menschen sollen in diesem neuen Viertel in Zukunft leben und über 10 Tausend Erwerbstätige ihrer Arbeit nachgehen. Die Realisierung des Projekts ist für die 2030er Jahre vorgesehen.

In **Ramersdorf-Perlach (16)** wird der stärkste absolute Anstieg der Erwerbstätigenzahl in Neuperlach erwartet. Dies ergibt sich durch eine Vielzahl an abgeschlossenen und aktuellen Umstrukturierungen, Nachverdichtungen und Ergänzungen.

Ein weiteres Gewerbegroßprojekt liegt im Stadtbezirk **Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln (19)**. Auf dem ehemaligen Bürogelände der Siemens AG und des früheren Betonwerks im Gewerbeband Obersendling sollen zukünftig bis zu fünf Tausend Erwerbstätige hinzukommen.

Im Stadtbezirksteil Neupasing in **Pasing-Obermenzing (21)** führt das erst kürzlich abgeschlossene Quartier an der Paul-Gerhardt-Allee zu einem prognostizierten prozentualen Wachstum von über 70 Prozent, allerdings ausgehend von einem niedrigen Ausgangsniveau.

Mit Lochhausen und Freiam liegen gleich zwei Stadtbezirksteile im Stadtbezirk **Aubing-Lochhausen-Langwied (22)**, für die eine positive Veränderung von über 30 Prozent prognostiziert wird. In Lochhausen, südlich und nördlich der Lochhausener Straße, entstehen neue Wohnquartiere, die auch Einfluss auf das Gewerbe drumherum haben. In absoluten Zahlen sind dies allerdings moderate Änderungen. Freiam ist weiterhin einer der neuesten Stadtbezirksteile Münchens und die Entwicklung dort ist immer noch nicht abgeschlossen. Neben neuen Betrieben entwickeln sich auch die Standorte bestehender Betriebe weiterhin, weshalb bis 2040 ein Plus von über 3,5 Tausend Erwerbstätigen prognostiziert wird.

Fazit und Ausblick

Das Wichtigste in Kürze

Das Gutachten zur Erwerbstätigenprognose für München bis 2040 zeigt einen Anstieg der Erwerbstätigenzahl von 1,2 Millionen auf 1,4 Millionen. Das stellt die Stadt vor die Herausforderung, ausreichend Flächen für Wohnraum, soziale und technische Infrastruktur sowie wirtschaftliche Aktivitäten bereitzustellen, während gleichzeitig die Flächenknappheit und die Konkurrenz zwischen verschiedenen Nutzungen zunehmen. Zukünftig bleibt die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen in zentralen Lagen hoch. Zurzeit sind periphere Lagen mit steigenden Leerständen konfrontiert.



6.1 Zusammenfassung der Erwerbstätigenprognose

Das Gutachten zur regionalen und stadtweiten Prognose setzt den Rahmen für die hier vorgestellte kleinräumige Erwerbstätigenprognose auf Ebene der Stadtbezirke und Stadtbezirksteile bis zum Jahr 2040. Die Prognose zeigt, dass die Zahl der Erwerbstätigen in München von 1,21 Millionen im Jahr 2022 um rund 200 Tausend auf 1,42 Millionen im Jahr 2040 steigen wird. Diese Entwicklung stellt die Landeshauptstadt vor die Herausforderung, genügend Flächen für Wohnraum sowie für soziale, technische und grüne Infrastrukturen bereitzustellen, während gleichzeitig ausreichend Raum für wirtschaftliche Aktivitäten geschaffen werden muss.

Die Vorhersage deutet darauf hin, dass in allen Stadtbezirken mit einem Anstieg der Erwerbstätigenzahl zu rechnen ist, was für eine Großstadt wie München grundsätzlich positiv ist, aus der sich jedoch auch einige Herausforderungen ergeben.

Im Kontext der Stadtentwicklung wird die zunehmende Flächenknappheit sowie die wachsende Konkurrenz zwischen verschiedenen Nutzungen immer drängender. Die Corona-Pandemie hat zudem das Arbeitsverhalten vieler Menschen verändert und flexible Arbeitsmodelle sowie Homeoffice gefördert. Diese Entwicklungen bieten die Chance, neue Konzepte für die Nutzung städtischer Räume zu entwickeln und eine bessere Balance zwischen Wohn- und Arbeitsbereichen zu schaffen.

6.2 Trends und Herausforderungen

Zentrale Büroflächen bleiben gefragt, Leerstände in peripheren Lagen nehmen zu

Die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen in zentralen und verkehrsgünstigen Lagen wird weiterhin bestehen, wobei ein Trend zu kleineren, flexiblen und hochwertig ausgestatteten Büros erkennbar ist. Die LHM sollte daher die planerischen Voraussetzungen für solche Bürostandorte weiterhin schaffen. Gleichzeitig ist ein Nebeneinander von teurem Büroneubau in zentralen Lagen und steigenden Leerständen sowie sinkenden Mieten in peripheren Lagen mit schlechter ESG-Einwertung¹¹ zu erwarten, was zu einer Polarisierung des Münchner Büromarkts führen wird.

Im Bereich Industrie- und Gewerbeflächen wird eine zukünftige Nachfrage zwischen 107 und 120 Hektar pro Jahr erwartet. Aufgrund der spezifischen Anforderungen an Größe, Zuschnitt und Lage der Gewerbeflächen sollte dieser Wert als Untergrenze für die Gewerbeflächenpolitik der PLR betrachtet werden.

Flächenoptimierung und Verdichtung ermöglichen 1,42 Millionen Erwerbstätige bis 2040

Mit den Flächenannahmen für die kleinräumige Prognose ergibt sich eine Erwerbstätigenentwicklung, die zur regionalen und stadtweiten Prognose stimmig ist. Durch Entwicklungen auf Planungsflächen, die bauliche Verdichtung im Bestand, die Bebauung von Baulücken und der sinkende Flächenbedarf je Erwerbstätiger und Erwerbstätigem ermöglichen einen Anstieg bis zum Jahr 2040 auf rund 1,42 Millionen Erwerbstätige. Um diese ambitionierten Annahmen realisieren zu können, wird vorausgesetzt, dass die aufgeführten Maßnahmen im angenommenen Rahmen umgesetzt werden.

Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum als eine Lösung

Die Erwerbstätigenprognose aus dem Jahr 2024 geht für München bis 2040 von einem weiteren Anstieg der Bürobeschäftigten aus. Selbst wenn viele Unternehmen durch Homeoffice aktuell Büroflächenbedarfe einsparen, bleibt die generelle Nachfrage nach Büroflächen auch in Zukunft hoch. München ist und bleibt weiterhin ein attraktiver Standort für Firmenniederlassungen. Insofern ist es auch weiterhin notwendig, neue attraktive Büroflächen insbesondere in gut erschlossenen zentralen Lagen zur Verfügung zu stellen. Die Nachfrage wird sich allerdings standortspezifisch stärker als bisher ausdifferenzieren. Der Anstieg der Leerstände von Büroflächen vor allem in peripheren Lagen aufgrund sinkender Flächennachfrage führt zu Überlegungen zur Nachnutzung dieser Immobilien als Wohnraum. Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt und der kontinuierlich steigenden Mieten erscheint die Umwandlung leerstehender Büros in Wohnungen als vielversprechende Lösung. Prognosen deuten auf ein Haushaltswachstum hin, was die Notwendigkeit zusätzlicher Wohnräume unterstreicht; jedoch sind nur etwa 30 Prozent der obsoleten Büroflächen für eine Umwandlung geeignet.¹²

Technische und stadtplanerische Anforderungen, wie die Gebäudetypologie und die Genehmigungsprozesse, stellen Herausforderungen dar, die die Wirtschaftlichkeit der Umnutzung beeinflussen. Höhere Mieten und Verkaufsfaktoren sind notwendig, um die Investitionskosten zu decken, wobei die wirtschaftliche Umsetzbarkeit oft an bestehenden Rahmenbedingungen scheitert. Beispielrechnungen zeigen, dass Umnutzungen vor allem für hochpreisige Wohnformen und Serviced Apartments wirtschaftlich sinnvoll sind, während die Umwandlung in geförderten oder günstigeren Wohnraum ohne Förderprogramme oft nicht rentabel ist. Es hängt in rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht somit sehr stark vom Einzelfall ab, ob eine Umnutzung möglich und

¹¹ ESG-Kriterien (Environment, Social and Governance) beziehen sich auf Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte, die Unternehmen und Investoren dabei helfen sollen, die Nachhaltigkeit und gesellschaftliche Verantwortung von Geschäftsmodellen zu bewerten.

¹² Vgl. ifo Institut (2025): Homeoffice und die Zukunft der Büros (<https://www.ifo.de/publikationen/2024/monographie-autorenschaft/homeoffice-und-die-zukunft-der-bueros>)

6 Fazit und Ausblick

sinnvoll ist. Große Mengeneffekte in kurzer Zeit sind hier nicht zu erwarten. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass in Wohnraum umgenutzte Büroflächen in bestehenden Gewerbegebieten deren Funktion und damit die Unternehmen einschränken könnten. Zusätzlicher Wohnraum löst außerdem in der Regel öffentliche Infrastrukturbedarfe aus, die dann entsprechend im Umfeld befriedigt werden müssen. Insgesamt bieten Bürogebäude in München daher nur begrenzte Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Der Umweltverbund prägt die Veränderung im Verkehrsverhalten der Münchner*innen

Die Studie „Mobilität in Städten – System repräsentativer Verkehrsbefragungen (SrV) 2023“ der Technischen Universität Dresden zeigt, dass die Münchner Bevölkerung zunehmend umweltfreundliche Verkehrsmittel nutzt.¹³ Im Jahr 2023 wurden 33 Prozent aller Wege zu Fuß zurückgelegt, was einen Anstieg von neun Prozentpunkten gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Befragung im Jahr 2017 darstellt. Auch der Fahrradanteil stieg um drei Prozentpunkte, während die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs nahezu die Werte vor der Corona-Pandemie erreichte. Im Gegensatz dazu sank der Anteil der Autofahrten von 34 auf 24 Prozent. Insgesamt wurden somit 76 Prozent aller Wege mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln zurückgelegt. Diese Veränderungen sind das Ergebnis gezielter Infrastrukturmaßnahmen und einer wachsenden Akzeptanz für umweltfreundliche Verkehrsmittel.

Die steigende Nutzung des Zu-Fuß-Gehens und des Fahrrades sowie des öffentlichen Personennahverkehrs hat deutliche Auswirkungen auf den Pendelverkehr in München. Der Rückgang der Autonutzung deutet darauf hin, dass immer mehr Menschen umweltfreundliche Verkehrsmittel für ihren Arbeitsweg wählen. Dies führt zu einer Entlastung der Straßen, was wiederum die Luftqualität verbessert und Staus reduziert. Die Flexibilität in der Mobilität, wie die Nutzung von Carsharing und Mieträdern, zeigt, dass die Münchner*innen bereit sind, verschiedene Verkehrsmittel je nach Bedarf zu kombinieren.

Die Ausrichtung der Mobilitätsstrategie 2035 wird als richtig und notwendig erachtet, wobei die Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsverkehrs eine große Rolle spielt. Gleichzeitig erfordert die steigende Nachfrage im Fuß- und Radverkehr Infrastrukturverbesserungen in diesem Bereich, auch aus Sicherheitsaspekten, und die neue „Lust am Zufußgehen“ unterstreicht die Bedeutung der Aufenthaltsqualität. Der Nah- und Freizeitbereich wird dabei durch kürzere Wege zunehmend wichtiger, was auch Auswirkungen auf den Städtebau und die Stadtsanierung hat. Die oben genannten Entwicklungen im Mobilitätsbereich stehen auch in direktem Zusammenhang mit der Nachfrage nach Büroflächen, da attraktive und gut erreichbare Standorte für Unternehmen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Münchens Mobilitätsstrategie 2035 fördert nachhaltige und flächeneffiziente Mobilität

Am 23. Juni 2021 hat der Münchner Stadtrat die „Mobilitätsstrategie 2035“ beschlossen, die Lebensqualität und Allgemeinwohl sichern soll. Diese Strategie strebt nachhaltige, effiziente und lebenswerte Verkehrs- und Mobilitätslösungen für München an. Straßen sollen neben dem Verkehr auch als Lebensräume dienen. Leitindikator ist daher die Flächeneffizienz. Wichtige Ziele sind die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Mobilität für alle Menschen, unabhängig vom Auto-besitz. Der Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) wird bevorzugt, da er am flächeneffizientesten ist. Bis 2035 sollen 80 Prozent des Verkehrs abgasfrei und insgesamt der Verkehr klimaneutral werden, und der Anteil des Öffentlichen Verkehrs soll auf 30 Prozent steigen.

Durch die Mobilitätsstrategie der Landeshauptstadt München sollen Maßnahmen für den Fußverkehr, den ÖPNV, den Radverkehr und den Wirtschaftsverkehr als auch Shared Mobility unterstützt werden. Der Umweltverbund wird verstärkt ausgebaut, erfordert jedoch finanzielle und rechtliche Unterstützung. Straßenraum und Ampel-Grünzeiten sollen daher zugunsten des Umweltverbunds umverteilt werden. Alle Mobilitätsmöglichkeiten sollen leicht nutzbar angeboten werden, dabei sollen innovative Konzepte auch ein Leben ohne eigenes Auto ermöglichen. Stadt und Region arbeiten zudem zusammen, um Anteile des Pendler*innenverkehrs vom Auto auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu verlagern.

Die Mobilitätsstrategie umfasst 19 Teilstrategien, darunter Verkehrssicherheit, Öffentlicher Verkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Shared Mobility, Klima- und Umweltschutz sowie Digitalisierung und Finanzierung.¹⁴

¹³ Vgl. Landeshauptstadt München (2025): Wie München unterwegs ist – die neuen Zahlen (<https://muenchenunterwegs.de/content/3099/download/2025-02-07-pk-mobilitatsverhalten-final-pressemappe.pdf>)

¹⁴ Vgl. Landeshauptstadt München (2025): 2035 Die Mobilitätsstrategie der Stadt München (https://cdn.muenchenunterwegs.de/live/static-content/241206_2035_Magazin_Komplett_BF_final.pdf)

Entlastung der Verkehrswege durch hybride Arbeitsmodelle

Hybride Arbeitsmodelle haben während der SARS-CoV-2-Pandemie erheblich zugenommen und sich in Teilen der Arbeitswelt etabliert, wobei derzeit etwa 24 Prozent der Beschäftigten in Deutschland zumindest teilweise von zu Hause aus arbeiten¹⁵. Durch die flexible Arbeit zu Hause werden im Bundesgebiet rund 65 Minuten jeden Tag durch den wegfallenden Arbeitsweg gespart¹⁶. Dieser Rückgang des Pendelverkehrs führt jedoch dazu, dass Einkaufswege, die zuvor mit dem Pendeln kombiniert wurden, ansteigen, was zu gegenläufigen Effekten auf den Verkehr führt – außer diese Wege werden nun zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt. Insgesamt wird jedoch erwartet, dass die wöchentliche Strecke, die zurückgelegt wird, sinkt. Weniger Präsenztage verringern die Wochenpendelzeit und erhöhen die Attraktivität von Arbeitsorten in der Planungsregion. Zudem sinkt die Pendelzeit selbst bei größeren Distanzen, was die Region auch für Beschäftigte in weiter entfernten Klein- und Mittelstädten attraktiver macht. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bestätigt für das Jahr 2022, dass im Vergleich zu den Vorjahren zwar wieder mehr gependelt wird, sich jedoch auch die durchschnittlichen Arbeitswege verlängern.¹⁷

6.3 Neuer STEP – Die (Münchner) Mischung macht's

Die zukünftige Stadtentwicklungsplanung in München hat eine Stadt im Gleichgewicht mit dem Ausgleich sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Belange zum Ziel. Um dieses Ziel vor dem Hintergrund dynamischer Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung zu erreichen, gilt es auf alle wichtigen räumlichen Fragen Antworten zu finden.

Im neuen Stadtentwicklungsplan (STEP) für München werden insgesamt sieben Handlungsfelder definiert¹⁸. Für die kleinräumige Erwerbstätigenprognose sind hierbei die innovativen und produktiven Wirtschaftsräume sowie zuverlässige, effiziente und klimaneutrale Mobilität von besonderer Bedeutung.

Unternehmen aus Produktion, Logistik und Handwerk müssen ihre Kundenschaft effizient erreichen können, wobei nachhaltige Verkehrsalternativen gefördert werden. Lieferzonen und Pilotvorhaben zur Mobilitätswende werden erprobt. Klimafreundliche Mobilitätsangebote und gute öffentliche Verkehrsverbindungen sind entscheidend für die Attraktivität der Stadtteile und Entwicklungsschwerpunkte. Als zentrale Strukturgröße bildet die kleinräumige Erwerbstätigenprognose die Basis für Verkehrsanalysen und -prognosen. Neben der Entwicklung der Erwerbstätigen können Fragen zu einzelnen Standorten mit besonders vielen Erwerbstätigen oder zu erwartende größere Veränderungen beantwortet werden. Diese Informationen bilden eine wichtige Grundlage der Verkehrsplanung und tragen damit zur Verkehrswende bei.

Eine große Stärke der Münchner Wirtschaft ist die gute Mischung aus kleinen und großen Betrieben, welche in unterschiedlichen Wirtschaftszweigen angesiedelt sind. Um diese „Münchner Mischung“ krisenfest und zukunftsfähig weiterzuentwickeln braucht es geeignete Strategien und Maßnahmen. Kleinere und mittlere Betriebe erhalten durch städtische und private Gewerbehöfe langfristige Perspektiven. Gewerbegebiete werden durch Verdichtung und Ergänzung mit kulturellen und sozialen Nutzungen weiterentwickelt. München fördert wissens- und technologieintensive Produktion, hochqualifiziertes Handwerk sowie Forschung und Innovation durch Technologie- und Gründerzentren. Cluster von innovativen Unternehmen werden unterstützt, um Synergieeffekte zu generieren. Die vorliegende Prognose verdeutlicht, in welchem Umfang Nachverdichtungen, Umstrukturierungen oder neue Planungen für die Entwicklungen von Bedeutung sein können. Dies ist wichtig, da gerade kleinräumig, also hinsichtlich der Entwicklung in den einzelnen Teilräumen der Stadt, das Flächenangebot eine zunehmend begrenzende Größe ist. Entsprechend besteht die Möglichkeit zur ersten Einschätzung, inwiefern das planerische Handeln ausreichen wird, um genügend Flächen bereitzustellen, Infrastruktur zu entwickeln und welche Schwerpunkte für die Entwicklungen in den verschiedenen Stadtteilen gesetzt werden sollten.

¹⁵ Vgl. ifo Institut (2024): Homeoffice in Deutschland fest verankert (<https://www.ifo.de/fakten/2024-03-04/homeoffice-deutschland-fest-verankert>)

¹⁶ Vgl. Aksoy et. al. (2023): Time savings when working from home (<https://docs.iza.org/dp15870.pdf>)

¹⁷ Vgl. BBSR (2023): Zahl der Pendlerinnen und Pendler gestiegen (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/pendeln-2022.html>)

¹⁸ Vgl. Landeshauptstadt München: Der neue Stadtentwicklungsplan (<https://stadt.muenchen.de/infos/stadtentwicklungsplan-2040.html>)

Impressum

Herausgeberin:
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung
Blumenstraße 31
80331 München
muenchen.de/plan

Inhalt:
Stadtentwicklungsplanung –
Bevölkerung, Wohnungsmarkt
und Stadtökonomie
E-Mail: plan.ha1-22@muenchen.de

Gestaltung:
Studio Rio, München

Foto:
Landeshauptstadt München –
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Stand: Juni 2025



muenchen.de/plan



**PERSPEKTIVE
MÜNCHEN**