

Bekanntgabe der Ergebnisse der Erwerbstätigen- und Flächenbedarfsprognose für die Planungsregion 14 (Landeshauptstadt München und Landkreise der Region)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14387

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 15.10.2024
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Bekanntgabe

Anlass	Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat, gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Mobilitätsreferat, die empirica AG mit einer Prognose der Erwerbstätigenentwicklung für die Stadt und die Planungsregion München beauftragt. Diese Prognose reicht bis zum Jahr 2040. Mit dieser Bekanntgabe werden die Ergebnisse dem Stadtrat vorgestellt.
Inhalt	Im Rahmen der Darstellung der Ergebnisse der Erwerbstätigenprognose erfolgt eine Gegenüberstellung von Arbeitskräfteangebot und -nachfrage, sowohl quantitativ als auch bezogen auf das Qualifikationsniveau der Beschäftigten. Ergänzt werden diese Untersuchungen durch eine Abschätzung zu erwartender Flächenbedarfe bei Bürobeschäftigung und Gewerbe. Insgesamt wird für den Prognosezeitraum weiter ein Zuwachs der Erwerbstätigkeit, sowohl für die Stadt als auch die umliegenden Landkreise, erwartet. Zudem wird von einer weiteren Verschärfung des Fachkräftemangels ausgegangen, das Arbeitskräfteangebot wird zunehmend als limitierender Faktor bei der Beschäftigung angesehen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Beschäftigungsentwicklung, Büroflächenbedarf, Fachkräftemangel, Erwerbspersonen, Erwerbstätige
Ortsangabe	-/-

**Bekanntgabe der Ergebnisse der Erwerbstätigen- und Flächenbe-
darfsprognose für die Planungsregion 14
(Landeshauptstadt München und Landkreise der Region)**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14387

1 Anlage

**Vorblatt zur Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am
15.10.2024**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag des Referenten	1
1. Allgemeines	1
2. Ergebnisse der Erwerbstätigenprognose von 2024.....	3
3. Erwerbstätigenentwicklung	4
4. Büroflächennachfrage.....	9
5. Büro- und Gewerbeflächenentwicklung.....	10
6. Handlungsempfehlungen	12
II. Bekannt gegeben	14

**Bekanntgabe der Ergebnisse der Erwerbstätigen- und Flächen-
bedarfsprognose für die Planungsregion 14
(Landeshauptstadt München und Landkreise der Region)**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14387

1 Anlage

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am
15.10.2024**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Erwerbstätigenzahlen sind über die amtliche Statistik nicht in detaillierter Untergliederung auf kommunaler Ebene verfügbar. Daher vergibt das Referat für Arbeit und Wirtschaft zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung im mehrjährigen Abstand, letztmals 2015, Aufträge für die Durchführung von Erwerbstätigenprognosen. Bei der aktuellen Vergabe war erstmalig auch das Mobilitätsreferat eingebunden. Die Finanzierung wurde mit der SV 20-26 / V 08347 in der Vollversammlung am 21.12.2022 beschlossen.

Die Kurzfassung der Studie liegt als Anlage bei. Die Langfassung, in der neben Detailanalysen auch ausführliche Erläuterungen zur Datengrundlage und Methodik zu finden sind, wird lediglich digital veröffentlicht. Beide Fassungen stehen auf den Internetseiten des Referates für Arbeit und Wirtschaft zum Download zur Verfügung.

Die Bekanntgabe der Ergebnisse der Erwerbstätigenprognose erfolgt gleichlautend auch im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und im Mobilitätsausschuss.

1. Allgemeines

Anlass:

Im Auftrag des Referates für Arbeit und Wirtschaft hat die empirica AG eine Erwerbstätigenprognose für die Landeshauptstadt München und die Landkreise der Planungsregion

14 bis zum Jahr 2040 durchgeführt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Mobilitätsreferat waren in die Erstellung der Erwerbstätigenprognose eingebunden.

Erwerbstätigenprognosen werden im mehrjährigen Abstand (bisher 1986, 1993, 1999, 2005, 2011 und 2015) im Auftrag der Landeshauptstadt München durchgeführt. Der längere Abstand zur letzten Prognose entstand dadurch, dass vermieden werden sollte, pandemiebedingte Verzerrungen der Beschäftigtenstatistik in die Prognose einzubringen. Die Erwerbstätigenprognosen sollen über die realistische Perspektive der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und der Erwerbstätigen sowie des Arbeitsmarktes im Sinne eines quantitativen und qualitativen Abgleichs von Arbeitsnachfrage und Arbeitsangebot informieren. Auch Veränderungen der Branchenstruktur und der zukünftigen Flächenbedarfe in der Landeshauptstadt München und der Region München sind Inhalt dieser Prognosen.

Im Rahmen der amtlichen Statistik steht nur für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Sv Beschäftigten) eine belastbare, gemeindescharfe und aktuelle Datenbasis zur Verfügung. Neben den Sv Beschäftigten gehören Beamte und Beamtinnen, Selbstständige, Freiberufler*innen und mithelfende Familienangehörige zu den Erwerbstätigen. Diese Gruppen werden statistisch auf lokaler Ebene nicht regelmäßig erfasst. Der „Arbeitskreis Erwerbstätigenrechnung“ der Statistischen Landesämter führt rückwirkend Erwerbstätigenschätzungen durch, die anschließend auf die kommunale Ebene heruntergerechnet werden. Für die Städte und Landkreise bedeutet das eine Verzögerung von mehreren Jahren, bei fehlender Branchengliederung. Die Prognose wird daher vom Referat für Arbeit und Wirtschaft für die Landeshauptstadt München in Auftrag gegeben, weil entsprechend kleinräumige Prognosedaten zur Erwerbstätigkeit durch öffentliche Statistiken nicht zur Verfügung stehen. Eine solche Vorausschau ist aber für die konzeptionelle Arbeit aller drei beteiligten Referate von hoher Bedeutung.

Der räumliche Umgriff umfasst neben der Landeshauptstadt München auch die umliegenden Landkreise der Planungsregion 14 (PLR). Die engen wirtschaftlichen Verflechtungen von Stadt und Umland erfordern die Wahl dieses Betrachtungsraumes. Die mit steigenden Erwerbstätigenzahlen auch zunehmenden Pendlerströme intensivieren sich nicht nur innerhalb der Stadt und vom Umland in die Stadt, sondern ebenso von der Stadt ins Umland, aber auch innerhalb des Umlandes.

Evaluation der Erwerbstätigenprognose von 2015:

Die letzte Erwerbstätigenprognose aus dem Jahr 2015 erfolgte methodisch über die Berechnung von drei Varianten: einem Negativ-, einem Basis- und einem Trendszenario. Die Benennung der Szenarien bezieht sich dabei auf die zu erwartende Entwicklung in der Stadt und der Region im Vergleich zur bundesweiten Beschäftigtenentwicklung. Die

Prognose umfasste die Eckjahre 2020, 2025 und 2030. Die Beschäftigungsentwicklung wurde mit dem als am wahrscheinlichsten angesehenen Trendszenario sehr gut abgebildet. Das verwendete Prognosemodell zeigt sich damit für die PLR und die Stadt München als sehr gut geeignet.

2. Ergebnisse der Erwerbstätigenprognose von 2024

Methodik:

Das Prognosemodell basiert auf der Erwartung über die Entwicklung der konjunkturellen Entwicklung in Deutschland, als zentralem Faktor zur Bestimmung der Arbeitsnachfrage. Die Prognose wird durch die Beschäftigungsentwicklung in Deutschland bestimmt, wofür die Prognose des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales herangezogen wird. Für die Abschätzung der regionalen Beschäftigung werden zwei Faktoren unterschieden. Der eine ist die Nachfrage nach lokalen Gütern (z. B. ortsgebundene Dienstleistungen). Dieser bestimmt sich durch die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und der Region. Hier werden für die Stadt die Bevölkerungsprognose des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und für die Region die angepasste Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik (LfStat) herangezogen. Der zweite Faktor für die Abschätzung ist die Wettbewerbsfähigkeit der Region, die über die exportorientierte Beschäftigung abgebildet wird.

Die vorliegende Prognose wurde, wie in den vorhergehenden Studien, in mehreren Schritten erstellt: Zunächst wurde auf Basis der Statistik zur Sv-Beschäftigung die zukünftige Entwicklung für die Region prognostiziert und daraus die zu erwartende Entwicklung der Erwerbstätigen abgeleitet. Während die regionale Bevölkerungsentwicklung (und damit die Beschäftigung im lokalen Sektor) und die Gesamtkonjunktur in Deutschland als gegeben angenommen werden, werden für den Teil der exportorientierten Beschäftigung in drei Varianten verschiedene Annahmen getroffen:

- Das „Trendszenario“ folgt der Annahme, dass sich der branchendifferenzierte Anteil der Beschäftigung der Region München an Gesamtdeutschland auch in Zukunft in der Form verändern wird, wie es schon in den vergangenen Jahren zu beobachten war. In der Summe wird der Beschäftigungsanteil der Region München an Deutschland daher weiter steigen.
- Das „Basisszenario“ geht davon aus, dass die branchenspezifischen Anteile auf dem heutigen Niveau verharren, sich die einzelnen Branchen also wie im Bundesschnitt entwickeln.
- Das „Negativszenario“ basiert auf der Annahme, dass sich künftig andere Regionen besser entwickeln, die Region München also in geringem Umfang mit

steigender Beschäftigung rechnen kann und gegenüber Deutschland relativ Beschäftigungsanteile verliert.

Aufbauend auf den Prognosevarianten, die für die Sv Beschäftigten und die Erwerbstätigen erstellt wurden, wird diese Arbeitsnachfrage weiter differenziert und dem Arbeitsangebot – abgeleitet aus bestehenden Bevölkerungsprognosen – sowohl quantitativ als auch qualitativ gegenübergestellt. In einem eigenen Kapitel werden die zu erwartenden Anpassungen durch neue Arbeitsformen abgeschätzt, um zusammen mit den Prognoseergebnissen die Bürobeschäftigung und den zu erwartenden Bedarf an Büro-, Gewerbe- und Industrieflächen in der Landeshauptstadt München und der Region München abzuleiten.

Konjunktureller Rahmen

Die Region München ist seit Jahrzehnten ein erfolgreicher und wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort. Die Attraktivität ist nach wie vor überdurchschnittlich hoch, was entgegen dem Bundestrend zu weiter steigenden Bevölkerungs- und Erwerbstätigenzahlen führt. Mit einer Arbeitslosenquote von 3,3 % weist die Region München nahezu Vollbeschäftigung auf, der Fachkräftemangel wird bereits jetzt als Engpassfaktor wahrgenommen.

Für die Münchner Wirtschaft kann weiter von einem überdurchschnittlich hohen Bruttoinlandsprodukt (BIP) und einem hohen Akademikeranteil an den Beschäftigten ausgegangen werden. Eine hohe Wertschöpfung am Standort München wird auch künftig im Bereich unternehmensbezogener Dienstleistungen erbracht werden. Dennoch stellen die aktuellen nationalen und globalen Einflüsse und Veränderungen Münchens Wirtschaftsakteure vor große Herausforderungen. Zinsanstieg, klimaneutrale Transformation, Digitalisierung, Ausbau der Infrastruktur, Mobilitätsfragen und der demografische Wandel sind elementare Herausforderungen, denen auch eine dynamische Wirtschaftsregion wie München gegenübersteht.

3. Erwerbstätigenentwicklung

Grundlage für die Erwerbstätigenprognose ist die Analyse der Entwicklung der Sv Beschäftigten, letztes Basisjahr ist der Stand zum 30. Juni 2022. Die Sv Beschäftigten stehen in einer langen Zeitreihe als gut erfasste statistische Grundlage in hoher Detaillierung aktuell zur Verfügung. Die Analyse zeigt, dass sich das Beschäftigungswachstum in München nicht auf wenige Wirtschaftsbereiche beschränkt, sondern sich auf zahlreiche Branchen verteilt. Das macht den Münchner Arbeitsmarkt weiter robust gegen

strukturelle Branchenverschiebungen. Von den 20 in der Planungsregion am stärksten wachsenden Branchen weisen 16 ein Wachstum über dem Bundesdurchschnitt aus.

Das Beschäftigungswachstum wird insgesamt weiter über dem Bundestrend erwartet, weil München einen hohen Anteil bei den wissensintensiven und wachstumsstarken Branchen (Informations- und Kommunikationstechnologie (IuK) oder unternehmensbezogenen Dienstleistungen) aufweist, und gleichzeitig das Wachstum von vielen Branchen getragen wird.

Arbeitskräftenachfrage:

Basisjahr der Prognose ist 2022 mit 1,56 Mio. Sv Beschäftigten und knapp 2,1 Mio. Erwerbstätigen in der Region, von denen 59 % in der LHM und 41 % im Umland arbeiten. Zwischen 2007 und 2022 ist die Zahl der Erwerbstätigen in der LHM um 206 Tsd., bzw. 28 %, in der PLR um 344 Tsd., bzw. 28,2 % gestiegen.

Bis 2040 wird sich in der gesamten Region dieses Wachstum der Nachfrage nach Arbeitskräften leicht abschwächen und je nach Variante jährlich um 0,9 % bis 1,2 % (370 Tsd. bis 499 Tsd.) ansteigen. Dies bedeutet aber keinen Beschäftigungsanstieg in gleichem Umfang, weil nicht zu erwarten ist, dass der hierfür nötige Anstieg des Arbeitsangebotes realisiert werden kann.

Für die gesamte PLR mit 2,1 Mio. Erwerbstätigen im Jahr 2022 wird bis 2040 ein Anstieg der Erwerbstätigenachfrage auf 2,55 Mio. im Trendszenario, 2,4 Mio. im Basisszenario und 2,3 Mio. im Negativszenario erwartet.

Für die Landeshauptstadt München mit gut 1,2 Mio. Erwerbstätigen im Basisjahr 2022 wird im **Trendszenario**, also der optimistischen Variante, in der der Trend steigender Beschäftigungsanteile Münchens an der gesamtdeutschen Beschäftigung fortgeschrieben wird, eine Zunahme der Arbeitsnachfrage von 25,8 %, das sind etwa 311.400 Erwerbstätige, angenommen. Im **Basisszenario**, das die aktuellen Beschäftigungsanteile Münchens an den bundesweiten Beschäftigten fortschreibt, wird ein Zuwachs von 208 Tsd. Erwerbstätigen, bzw. 17,2 % erwartet. Selbst im **Negativszenario**, das ein im Vergleich zur nationalen Entwicklung schwächeres Wachstum ansetzt, wird ein Beschäftigungszuwachs von knapp 153.000 bzw. 12,6 % erwartet.

Arbeitskräfteangebot:

Bundesweit wird, demografisch bedingt, die Zahl der Erwerbspersonen trotz Zuwanderung sinken. Damit wird sich der zukünftige Arbeitsmarkt strukturell von der Situation der

letzten Jahrzehnte unterscheiden. Der begrenzende Faktor am Arbeitsmarkt wird verstärkt das Arbeitsangebot sein, nicht mehr die Arbeitsnachfrage.

Zur Bestimmung des Arbeitsangebotes werden die regionalisierte Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik, das Prognosemodell des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und eigene Abschätzungen zu Grunde gelegt.

Im Gegensatz zum Bundestrend wird für die Stadt und die Region München bis 2040 von einer Zunahme der Erwerbspersonen, und damit in allen drei Szenarien von einer Zunahme der Erwerbstätigen, ausgegangen. Der Grund für die erwartete Ausweitung der Erwerbspersonen ist zum einen, dass wegen eines positiven Zuzugssaldos in den attraktiven Wirtschaftsraum und einem positivem natürlichen Bevölkerungssaldo (mehr Geburten als Sterbefälle) mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung in der Region zu rechnen ist. Zum anderen werden Anpassungsreaktionen der Erwerbstätigen in der Prognose berücksichtigt, etwa ein Anstieg der Erwerbsquote, ein späterer Renteneintritt oder auch kürzere Erwerbspausen für die Betreuung von Kindern.

Ausgehend von den aktuellen Erwerbsquoten, die auf der Auswertung des Mikrozensus basieren, ergibt sich auf Basis der Bevölkerungsprognose bis 2040 ohne Verhaltensänderungen je nach Variante ein Zuwachs von 46 Tsd., 253 Tsd. oder bis zu 406 Tsd. Erwerbspersonen in der PLR. Zur Ermittlung des Erwerbstätigenpotentials wird die Planungsvariante der Bevölkerungsprognose mit einem Zuwachs von 253 Tsd. Erwerbstätigen als Orientierungsrahmen auch für das Umland verwendet. Zur Ermittlung des Erwerbspersonenpotentials werden die Effekte aus den Anpassungen, früherer Erwerbsbeginn, späterer Renteneintritt, oder kürzere Betreuungszeiten, hinzugerechnet. Bei Berücksichtigung aller plausiblen Verhaltensänderungen steigt in der Planungsvariante die Zahl der Erwerbspersonen in der PLR um 326 Tsd. auf 2,02 Mio. im Jahr 2040 an.

Abgleich von Angebot und Nachfrage

Der Arbeitsmarkt 2040 wird sich von der heutigen Situation unterscheiden. Die Nachfrage nach Arbeitskräften seitens der Wirtschaft wächst weiter, kann aber, durch das demografisch bedingt knapper werdende Arbeitsangebot, nicht mehr in gewohntem Maße befriedigt werden. Aus einem Arbeitskräfteüberschuss wird fast flächendeckend im Bundesgebiet ein Arbeitskräftemangel. Der Münchner Arbeitsmarkt wird, entgegen dem Bundestrend, weiter wachsen. Die Knappheiten in anderen Regionen Deutschlands führen aber dazu, dass im Gegensatz zu den vergangenen Jahrzehnten, die Arbeitsnachfrage nicht weiter über Zuzug und einen Anstieg der Pendlerzahlen abgedeckt werden kann.

Im Rahmen der Prognose wird das Arbeitsangebot der zu erwartenden Nachfrage in den einzelnen Szenarien gegenüber gestellt. Die Salden zeigen, dass lediglich im

Negativszenario, dessen Eintreten aber nicht erwartet wird, das Arbeitsangebot ausreicht, um die Nachfrage zu decken. Im Basis- und im Trendszenario ergeben sich deutliche Lücken. Betrachtet man die günstigste Kombination, also Basisszenario mit der schwächeren Nachfrage bei gleichzeitig optimaler Anpassung und damit maximalen Ausweitung des Angebotes, ergibt sich eine überschaubare Lücke von rd. 20.000 Erwerbstätigen bis 2040, bzw. rund 1.100 jährlich. Im ungünstigsten Fall, dem Trendszenario bei minimaler Anpassung, kann die Lücke aber 250.000 Erwerbspersonen betragen, also knapp 14.000 fehlende Arbeitskräfte in jedem Jahr bis 2040.

Anpassungsmechanismen der Nachfrangelücke

Würden die Rahmenbedingungen der letzten Jahrzehnte gelten, wäre selbst die dargestellte maximale Lücke von 250.000 Beschäftigten, bzw. jährlich 14.000, über eine Zunahme der Pendler*innen zu schließen. In den Jahren 2016 bis 2022 wuchs die Zahl der Pendler*innen um 16.600 p.a., fortgeschrieben für die 18 Jahre bis 2040 würde das einen Zuwachs der Pendler*innen von 300.000 bedeuten. Dies ist aber angesichts der eingangs geschilderten Rahmenbedingungen und den Beschränkungen des bundesweiten Arbeitsmarktes nicht zu erwarten. Ganz abgesehen davon, dass die aktuelle Verkehrsinfrastruktur in der Region einen solchen Zuwachs ohne massiven Ausbau nicht bewältigen könnte.

Für den Arbeitsmarkt gilt, wie für jeden Markt mit Angebot und Nachfrage, dass sich am Ende ein Gleichgewicht einstellen wird. Allerdings wird dieses Beschäftigungsniveau nicht mehr allein über die Nachfrage bestimmt. Offene Stellen werden von den Unternehmen, im Gegensatz zur statistisch sehr gut erfassten Arbeitslosigkeit, nicht unmittelbar bei der Agentur für Arbeit gemeldet. Im Gegenteil: Je geringer die Wahrscheinlichkeit auf Besetzung einer Stelle eingeschätzt wird, umso geringer ist der Anreiz bei den Unternehmen, diese zu melden. Die Arbeitsnachfrage besteht damit zwar weiter, wird aber statistisch nicht erfasst. In einem zweiten Schritt werden die Unternehmen auch beginnen, die aktive Suche nach einer Stellenbesetzung einzustellen und nach anderen Lösungen suchen. Möglichkeiten sind die Verlagerung in andere Regionen, die Reduktion der Aufträge oder auch der verstärkte Zukauf von Vorleistungen.

Der Umfang, in dem diese Anpassungen erfolgen werden, kann nicht abgeschätzt werden. Sicher ist aber, dass ein Teil der Nachfrangelücke auf dem Arbeitsmarkt über eine geringere lokale Wertschöpfung kompensiert wird. Als weitere Anpassungsfolge werden die Löhne und Gehälter in München steigen. Exportorientierte Unternehmen stehen im nationalen und internationalen Wettbewerb und werden zum Teil versuchen, durch eine Verlagerung von Unternehmensteilen steigende Personalkosten zu vermeiden.

Unternehmen des lokalen Sektors, wie Handwerker*innen oder Dienstleister*innen steht diese Option nicht zur Verfügung. Sie müssen über höhere Löhne Beschäftigte finden und versuchen Kosten über höhere Preise weiterzugeben. Ob und in welchem Umfang diese Kosten an die Konsument*innen weitergegeben werden können, ist offen.

Eine solche Situation gab es in den letzten Jahrzehnten auf dem Arbeitsmarkt nicht. Ohne Vergleich kann aber im Rahmen der Prognose nicht beziffert werden, welche Branchen und Sektoren am Ende welche Anpassungslast zu tragen haben. Es ist eine Mischung aus Abwanderung und Preissteigerung zu erwarten. Der Trend zu höherwertigen produktiven Arbeitsplätzen wird sich verstärken.

Die Prognose macht deutlich, dass im schlechtesten Fall, also bei einer Kombination aus maximal hoher Beschäftigungsnachfrage und minimaler Anpassung der Erwerbsquote, eine Beschäftigungslücke von 250.000 Erwerbstätigen entstehen könnte, die sich über 18 Jahre aufbaut. Das Arbeitsangebot als Engpassfaktor wird also dazu führen, dass die Unternehmen nicht das volle Wertschöpfungspotential realisieren können. Mit gravierenden strukturellen Umbrüchen ist bis 2040 jedoch nicht zu rechnen.

Nachgefragte Qualifikation

Die strukturelle Verschiebung hin zu einem höheren Dienstleistungsanteil wird sich mit der Zunahme der Wissensintensität von Produkten und Prozessen und der Digitalisierung weiter fortsetzen, die Akademisierung in München wird weiter steigen, bei insgesamt zunehmenden Qualifikationsanforderungen. Der Akademikeranteil bei den Erwerbstätigen steigt damit weiter von 22 % (2007) über 33 % (2021) auf 40 % (2040). Bezogen auf die Sv Beschäftigten liegt der Akademikeranteil heute bereits bei 41 %.

Dabei sind zwei Entwicklungen maßgeblich. Der intersektorale Wandel beschreibt die Verschiebungen zwischen den Sektoren. Wachsen wissensintensive Branchen mit einem hohen Akademikeranteil weiter überdurchschnittlich, steigt auch der Akademikeranteil überdurchschnittlich. Der intrasektorale Wandel beschreibt die Verschiebungen innerhalb einer Branche, wenn also der Akademikeranteil in einer Branche steigt, hat das ebenfalls einen positiven Effekt auf den Akademikeranteil insgesamt. Wie Abbildung 5 der Kurzfassung zeigt, führt dies zu einer überdurchschnittlichen Steigerung der Nachfrage nach Hochqualifizierten in allen drei Szenarien. Der Fachkräftemangel wird sich damit in München und der Region deutlich verstärken.

Die Nachfrage nach Erwerbstätigen in der PLR steigt bis 2040 von 1,96 Mio. im Trendszenario auf 2,55 Mio. im Basisszenario auf 2,4 Mio. und im Negativszenario auf 2,3 Mio. Die Nachfrage nach Personen mit Hochschulabschluss steigt überproportional, von derzeit 0,64 Mio. auf 1,06 im Trendszenario, auf 1 Mio. im Basisszenario bzw. auf 0,96 Mio. im Negativszenario. Damit schwächt sich der Nachfrageanstieg bei Akademikern im

Vergleich zu den Vorjahren leicht ab. Während er 2008 bis 2022 um 4,8 % p.a. stieg, sind es bis 2040 jedes Jahr 1,6 % im Negativszenario, 1,8 % im Basisszenario und 2,5 % im Trendszenario. Obwohl der Anstieg sich verlangsamt, ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage zunehmend schlechter bedient werden kann, so dass insbesondere im Trendszenario das Fehlen von Arbeitskräften die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt München und der Region einschränken kann.

Gleichzeitig ist insbesondere in den größeren Unternehmen eine Verlagerung von der dualen Ausbildung zum dualen Studium zu erkennen. Während verstärkt ältere Fachkräfte mit Ausbildung in den Ruhestand treten, rückt die kommende Generation mit Hochschulabschluss nach.

4. Büroflächennachfrage

Bürobeschäftigtenentwicklung:

Aus der Zunahme der Erwerbstätigen bis 2040 ergibt sich eine Zunahme der Bürobeschäftigten. Diese Entwicklung basiert auf drei Komponenten. Die Wachstumskomponente beschreibt den Zuwachs basierend auf der allgemeinen Beschäftigtenzunahme. Die Sektorkomponente beschreibt den Zuwachs, der durch den Strukturwandel in den einzelnen Wirtschaftszweigen entsteht, die sich unterschiedlich entwickeln. Als drittes wirkt die Tätigkeitskomponente, die auch innerhalb der Branchen für Verschiebungen sorgt. Die Bürobeschäftigtenanteile, z. B. im verarbeitenden Gewerbe, verändern sich im Laufe der Zeit. All diese Komponenten tragen dazu bei, dass in der PLR und in der LH München in allen drei Szenarien die Bürobeschäftigtenzahl überdurchschnittlich zunimmt.

In der PLR gibt es 2022 rund 801 Tsd. Sv Bürobeschäftigte, das entspricht einer Bürobeschäftigtenquote von 51 %. Davon arbeiten 516 Tsd. Bürobeschäftigte in München, die Bürobeschäftigtenquote ist mit 55 % in der Stadt etwas höher. Bei den Erwerbstätigen betragen die Bürobeschäftigtenquoten in der PLR 45 % und in der LHM 48 %.

Die Zahl der Bürobeschäftigten wird in allen drei Szenarien bis 2040 zunehmen. Für die Stadt München wird im Zeitraum 2022-2040 für das Negativszenario ein Zuwachs von 12 % (um 62 Tsd. auf 578 Tsd.), für das Basisszenario von 18 % (um 92 Tsd. auf 608 Tsd.) und für das Trendszenario von 33 % (um 168 Tsd. auf 684 Tsd.) erwartet. Insbesondere die heute schon starken und weiter wachsenden Branchen wie „Dienstleistungen der Informationstechnologie“ oder „Verwaltung und Führung von Unternehmen“ führen zu einem weiteren Ansteigen der Zahl der Bürobeschäftigten und der Bürobeschäftigtenquote.

Für die Erwerbstätigen in der Planungsregion wird mit einer Zunahme der Bürobeschäftigtenzahlen um 91 Tsd. auf 1,02 Mio. im Negativszenario, um 141 Tsd. auf 1,07 Mio. im Basisszenario und um 701 Tsd. auf 1,63 Mio. im Trendszenario gerechnet.

Home-Office

Mit dem Ende der Pandemie ist der Home-Office Anteil wieder gesunken, das Arbeiten im Home-Office hat sich aber im Bundesgebiet grundsätzlich fest etabliert. Aktuell arbeitet etwa ein Viertel aller Beschäftigten zumindest teilweise von zu Hause aus. Es gibt noch keine gesicherte Forschung, wie sich die Home-Office Nutzung entwickeln wird. Sicher ist lediglich, dass seitens der Beschäftigten der Wunsch nach Home-Office weiter besteht, während seitens der Unternehmen zunehmend wieder mehr Präsenzzeiten gewünscht werden.

Für die Zukunft ist zu erwarten, dass es weiterhin reine Büroarbeitsplätze geben wird. Daneben wird sich eine Home-Office Nutzung an 1, 2, 3 oder 4 Tagen, in seltenen Fällen auch die Variante des ausschließlichen Arbeitens zu Hause, etablieren. Der Vorteil für die Unternehmen in München ist natürlich, dass mit weniger Tagen im Büro die Pendelzeit abnimmt, somit zu erwarten ist, dass längere Arbeitswege akzeptiert werden, was das Einzugsgebiet und somit das Arbeitskräftepotential erhöht. Ob das für die PLR zu einer Minderung des Arbeitskräftemangels führt, ist aber nicht sicher. Denn dank Home-Office werden auch Unternehmen, die weiter entfernt sind, für Beschäftigte aus der Region interessant. Deutschlandweit betrachtet sind diese Home-Office bedingten Verschiebungen ein Nullsummenspiel, es gibt Gewinner- und Verliererregionen. Um die Wirkung für den Münchner Arbeitsmarkt zu bewerten, kommt es daher auf den regionalen Homeoffice-Saldo an. Dieser ist auf Basis der bisherigen Entwicklung für den Prognosezeitraum schwer zu quantifizieren.

5. Büro- und Gewerbeflächenentwicklung

Büroflächennachfrage:

Der steigenden Zahl Bürobeschäftigter steht die Entwicklung gegenüber, dass im Zuge geänderter Arbeitsformen, wie steigende Home-Office Nutzung, nicht mehr für jeden Bürobeschäftigten ein eigener Arbeitsplatz vorgehalten wird. Im Rahmen der Büroflächenprognose werden verschiedene Parameter diskutiert, die zu Änderungen in der Flächennachfrage führen. Aktuell schwer abzuschätzen wird die Frage sein, ob Beschäftigte fest im Büro, im vollen Home-Office oder in einer Abstufung mit 1, 2, 3 oder 4 Tagen Home-Office arbeiten.

Stellt man den Anstieg der Büroflächennachfrage durch die zunehmende Bürobeschäftigtenzahl und die Home-Office bedingte rückläufige Flächennachfrage gegenüber, wird in der Variante einer 15 %-igen Reduktion der Büroanwesenheitszeiten, die sich mit aktuellen Studien deckt, je nach Szenario mit 5-11 % Rückgang bei der Flächennachfrage gerechnet.

Zu bedenken ist aber, dass Flächenveränderungen ein komplexer und langfristiger Prozess sind. Veränderungen bei den Bürobeschäftigtenzahlen oder im Nutzungsverhalten schlagen nicht unmittelbar auf die Flächennachfrage durch. So werden Unternehmen zunächst innerhalb der eigenen Räumlichkeiten anpassen und im Bestand nachverdichten bzw. großzügiger nutzen, eventuell auch untervermieten.

Unabhängig von diesen Entwicklungen wird weiterhin ein Neubaubedarf, insbesondere an verkehrlich gut angebundenen und attraktiven Standorten, bestehen. Es kann daher sein, dass sich der Büroflächenmarkt stärker spreizt, mit Leerstand bei weniger attraktiven Standorten und weiter hoher Nachfrage nach attraktiven Standorten.

Gewerbeflächen:

Die Prognose von Gewerbe- und Industrieflächen wird in zwei Varianten durchgeführt, um die Ergebnisse abzusichern und insgesamt eine höhere Validität der Aussagen zu erhalten. Beide Verfahren basieren auf Auswertungen bestehender Statistiken. Im Rahmen dieser Prognose wurden keine eigenen Erhebungen und Abfragen zur Flächenentwicklung durchgeführt.

Genutzt wird zum einen das Modell TBS-Gifpro (trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose), das vom Deutschen Institut für Urbanistik entwickelt wurde. Der Bezugsrahmen des Gifpro Modells ist die Entwicklung der Sv Beschäftigten, darüber hinaus ist das Modell statisch. Daher wird der TBS Gifpro Ansatz verwendet, der die Ergebnisse von Beschäftigungsprognosen und damit auch strukturelle Veränderungen berücksichtigt. Im Rahmen dieses Modells wird die zukünftige Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen auf ca. 120 ha p.a. geschätzt, überwiegend in den Bereichen wirtschaftsnahe Dienstleistungen und Logistik.

Die zweite Variante ist die Fortschreibung der Industrie- und Gewerbeflächennachfrage nach ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem). Im Zeitraum 2014-2022 haben die Gewerbe- und Industrieflächen in der PLR um 848 Tsd. ha zugenommen, das entspricht 106 ha p.a. Fortgeschrieben bis 2040 wird in diesem Modell eine gegenüber bisher konstante Flächennachfrage von 107 ha p.a. erwartet.

6. Handlungsempfehlungen

Zuwanderung:

Das Wachstum der Arbeitsnachfrage in Stadt und Region übersteigt in fast allen Szenario-Kombinationen das Wachstum des lokalen Arbeitsangebotes. Damit ist zu erwarten, dass zukünftig die Entwicklung des Arbeitskräfteangebotes zunehmend zum begrenzenden Faktor bei der weiteren Wirtschaftsentwicklung der PLR werden dürfte. Allerdings ist die entstehende Lücke auf dem Arbeitsmarkt nicht so groß, dass mit gravierenden Strukturbrüchen gerechnet werden muss.

Ein möglicher, aber sicherlich nicht gewollter Weg, die Nachfragelücke zu schließen und ein Gleichgewicht am Arbeitsmarkt herzustellen, wäre, dass die Unternehmen die Nachfrage senken und damit Entwicklungspotenziale ungenutzt lassen. Die gewünschte Anpassung sollte daher über eine Erhöhung des Arbeitskräfteangebotes in der PLR erfolgen. Dies ist möglich durch höhere Zuwanderung aus dem Ausland und dem Inland, durch eine Erhöhung der Erwerbsbeteiligung sowie durch eine höhere Zahl an Einpendelnden in die Region.

Die Stadt München und die Region sind dank ihrer Lage, des Stadtbildes, des Kultur- und Freizeitangebotes und weiterer positiver Standortfaktoren nicht nur ein attraktiver Wirtschaftsraum, sondern auch ein attraktiver Lebensraum. Selbst bei einem bundesweiten Arbeitskräftemangel, bei dem Arbeitslosigkeit nirgendwo mehr ein Fortzugsgrund ist, dürfte der Münchner Arbeitsmarkt vor allem für hochqualifizierte Fachkräfte attraktiv bleiben. Um auch künftig die Anziehungskraft in der Breite für alle Beschäftigten zu erhalten, ist jedoch das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in München weiter zu erhöhen.

Ein weiterer Ansatz ist die Erhöhung der Zuwanderung. Die Einwanderung von Fachkräften und Hochqualifizierten erfordert eine Willkommenskultur, vor allem aber die Anerkennung ausländischer Abschlüsse und eine Beschleunigung bei der aufenthaltsrechtlichen Anerkennung. Diese bislang recht strikten Verfahren werden national geregelt, die Stadt kann aber die Umsetzung vor Ort optimieren, um für möglichst kurze Prozesse zu sorgen. Neben der Beschleunigung sollen die Prozesse auch möglichst einfach und transparent gestaltet werden. Aufgabe der Stadt ist es hier für eine möglichst schnelle Anerkennung zu sorgen, die Verfahren für Aufenthaltsgenehmigung zu beschleunigen und insgesamt zu einer positiven Willkommenskultur beizutragen. Bei der fluchtbedingten Zuwanderung steht die Integration in die Gesellschaft im Vordergrund. Möglichst zeitnah soll die Integration in den Arbeitsmarkt, in Teilzeit- oder Abendkursen erfolgen. Ergänzend sollte hier gezielt versucht werden, die Frauenerwerbsquote zu erhöhen.

Höhere Erwerbsbeteiligung

Die Erwerbsquoten insbesondere von Frauen sind in den letzten Jahren gestiegen, eine weitere Erhöhung ist immer noch möglich. Hierzu müssen die Rahmenbedingungen, die allerdings nur zum Teil im kommunalen Einflussbereich liegen, verbessert werden. Die Kinderbetreuung in Kindergärten, aber auch die Ganztagsbetreuung an Grundschulen ist auszubauen.

Mobilitätsinfrastruktur

Wichtig ist hier vor allem der gezielte Ausbau leistungsfähiger und verlässlicher Stadt-Umland-Verbindungen. Nur so sind ein weiterer Anstieg des Pendlervolumens und eine mit steigender Bevölkerung wachsende Mobilitätsnachfrage zu bewältigen. Eine steigende Home-Office Nutzung könnte für Entlastung sorgen, auch wenn sich dieser Effekt wahrscheinlich nicht gleichverteilt auf das Verkehrsaufkommen, sondern vor allem an den beliebten Home-Office Tagen, auswirken würde.

Büroneubau an attraktiven Standorten:

Die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen, insbesondere in zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Top-Standorten wird weiter bestehen. Ein Trend zu kleineren, flexibleren und hochwertiger ausgestatteten Büros ist zu beobachten. Die LHM sollte daher weiterhin planerische Voraussetzungen für attraktive Bürostandorte schaffen. Mit einer Polarisierung des Münchner Büroimmobilienmarktes ist zu rechnen, mit teurem Büroneubau in zentralen Lagen und steigenden Büro-Leerständen bzw. sinkenden Mieten in peripheren Lagen.

Industrie- und Gewerbeflächen

Die künftige Industrie- und Gewerbeflächennachfrage bewegt sich je nach Variante bei 107 ha p. a. bis zu 120 ha p. a. Aufgrund der hohen Inflexibilität des Bodenmarktes für Gewerbeflächen und die sehr spezifischen Anforderungen an Größe, Zuschnitt und Lage sollte dies als Untergrenze für die Gewerbeflächenpolitik der PLR dienen. Für diese Nachfrage ein zumindest in Ansätzen ausreichendes Angebot zu schaffen ist, trotz der Flächenknappheit in der Stadt und im Umland, eine zentrale Herausforderung.

Der Text der Bekanntgabe wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Mobilitätsreferat abgestimmt.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und die Verwaltungsbeirätin für Wirtschaftsförderung, Frau Stadträtin Gabriele Neff, haben jeweils einen Abdruck der Bekanntgabe erhalten.

II. Bekannt gegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat/-rätin

Clemens Baumgärtner
Berufsm. StR

III. Abdruck von I. mit II. über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP) an das Direktorium – Dokumentationsstelle an das Revisionsamt

z.K.

IV. Wv. RAW-FB2-SG2

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
An das Mobilitätsreferat

z.K.

Am