

empirica ag

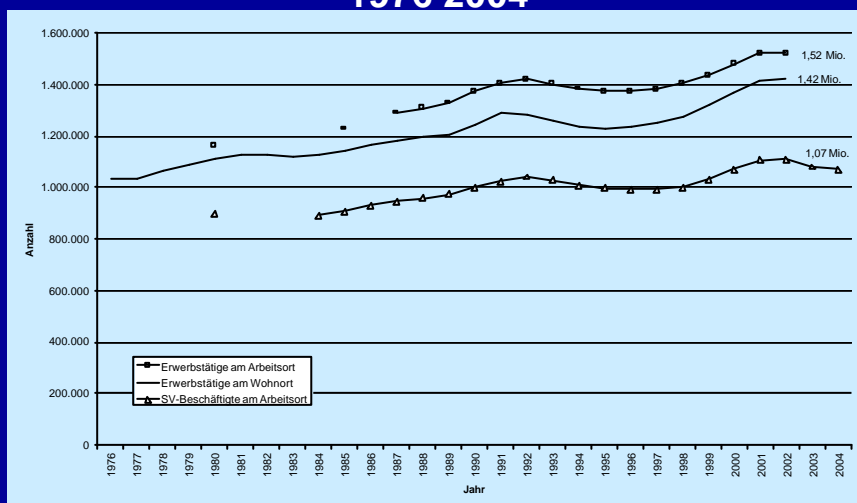
Erwerbstätigen- und Wohnungsmarktprognose für die Region München

Harald Simons

Starnberg, 20. Juni 2006

empirica

Erwerbstätige in der Region München Arbeitsortsprinzip 1976-2004



Quelle: Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder, SV-Beschäftigtenstatistik

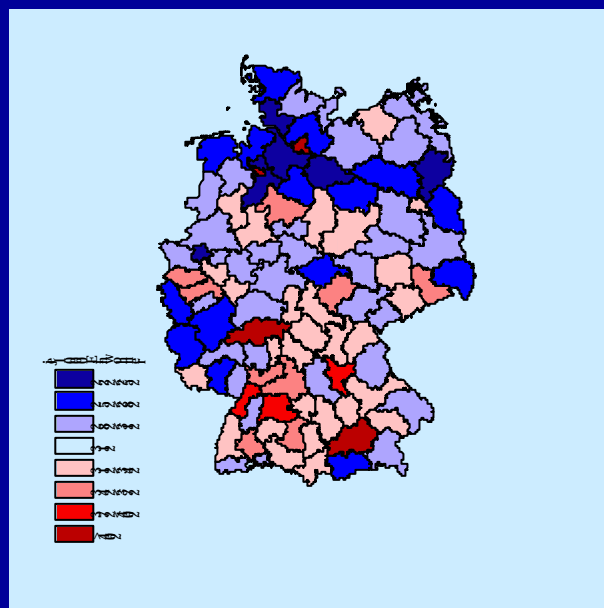
2

Vergleich mit anderen Metropolen (1980-2002)

- München: + 31%
- Frankfurt/Main: + 25%
- Stuttgart: + 19%
- Hamburg: +18%
- Köln : +16%
- Bremen: +12%
- Düsseldorf: +10%
- Ruhrgebiet: +3%

3

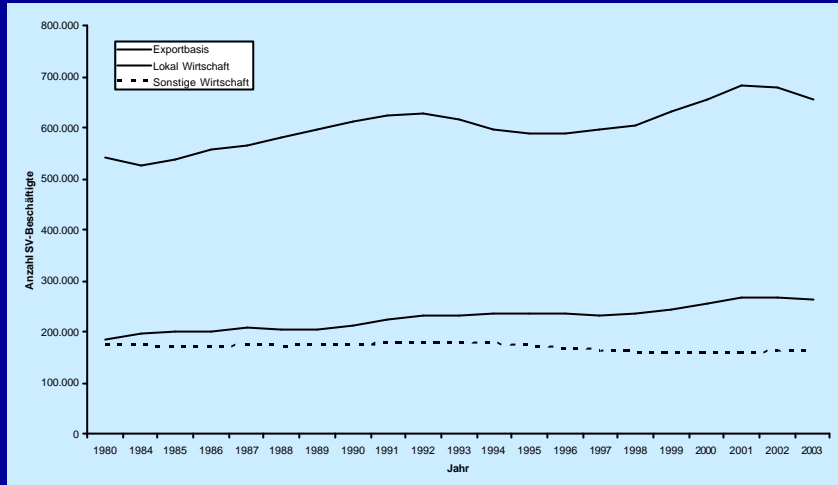
Beschäftigte je 1000 Einwohner 2003



Quelle: eigene Berechnungen

4

Exportbasis, lokale Wirtschaft und sonstige Wirtschaftszweige



Quelle: Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder, SV-Beschäftigtenstatistik

5

Exportbasis

6

Shift-Share Analyse der Exportbasis Vergleich verschiedener Metropolregionen

	1980-2003 Veränderung		1980-2003 Veränderung	
	Veränderung SV- Beschäftigte	je 1.000 Einwohner (2003)	Veränderung SV- Beschäftigte	je 1.000 Einwohner (2003)
Region München			Region Stuttgart	
Entwicklung	110.641	48,1	Entwicklung	8.031
Wachstumskomponente	1.085	0,5	Wachstumskomponente	1.339
Strukturkomponente	118.060	51,3	Strukturkomponente	26.609
Standortkomponente	-8.503	-3,7	Standortkomponente	-19.917
Region Hamburg			Region Köln-Bonn	
Entwicklung	3.805	1,3	Entwicklung	23.154
Wachstumskomponente	1.279	0,4	Wachstumskomponente	1.132
Strukturkomponente	128.465	43,5	Strukturkomponente	67.417
Standortkomponente	-125.940	-42,7	Standortkomponente	-45.395
Rhein-Main			Ruhrgebiet	
Entwicklung	63.450	25,4	Entwicklung	-293.042
Wachstumskomponente	1.289	0,5	Wachstumskomponente	2.367
Strukturkomponente	122.994	49,3	Strukturkomponente	-138.526
Standortkomponente	-60.833	-24,4	Standortkomponente	-156.883

Quelle: SV-Beschäftigtenstatistik

7

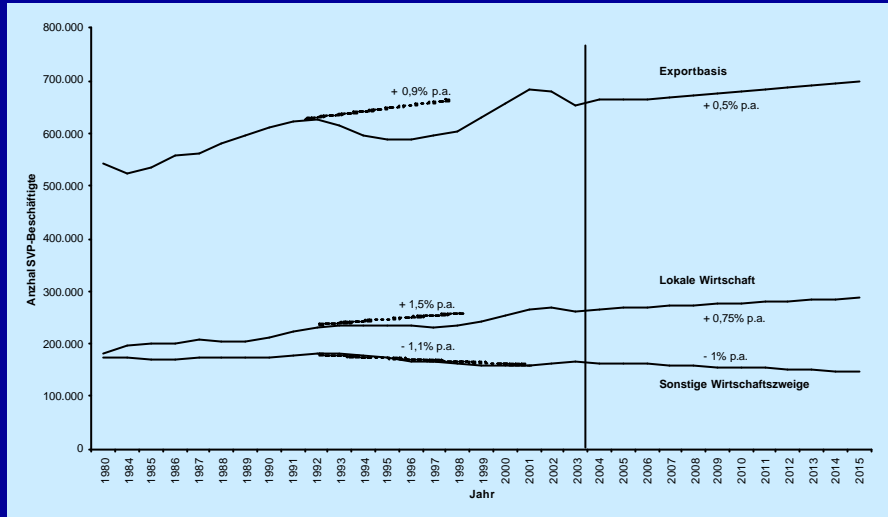
Sektorale SV-Beschäftigtenentwicklung der Exportbasis in ausgewählten Metropolregionen (1980 bis 2003)

Region München	Region Hamburg	Rhein-Main-Gebiet	Region Stuttgart	Köln-Bonn	Ruhrgebiet	ABL ohne Berlin							
Techn. Beratung	17,7	Re.-Wirt.Berat.	9,7	Re.-Wirt.Berat.	20,5	Re.-Wirt.Berat.	15,0	Re.-Wirt.Berat.	8,6	Re.-Wirt.Berat.	4,1	Re.-Wirt.Berat.	6,2
Re.-Wirt.Berat.	11,2	Übr.Untern.Di.	6,3	Kreditinstitute	14,5	Übr.Untern.Di.	5,7	Übr.Untern.Di.	7,9	Übr.Untern.Di.	4,1	Übr.Untern.Di.	5,0
Großhandel	6,2	Luftfahrzeugbau	4,1	Übr.Untern.Di.	9,9	Priv.Org.o.Erw.	4,4	Großhandel	7,7	Priv.Org.o.Erw.	3,6	Gesundheitsweser	3,8
Übr.Untern.Di.	6,0			Grundstücksweser	9,6	Straßenfahrzeug.	4,2	Priv.Org.o.Erw.	5,3			Priv.Org.o.Erw.	3,5
Priv.Org.o.Erw.	5,8			Übriger Verkehr	9,2	Techn. Beratung	3,9	Gastgewerbe	3,9				
Übriger Verkehr	4,8			Priv.Org.o.Erw.	4,7			Medien	3,8				
Kreditinstitute	4,4							Grundstücksweser	3,6				
Grundstückswesen	4,3							Techn. Beratung	3,3				
Gastgewerbe	4,2							Versicherungen	3,2				
Gesundheitsweser	4,2							Übriger Verkehr	3,0				
Medien	3,7												
EDV, Büromasch.	3,3												
Versicherungen	3,2												
Sonstige positive Wirtschaftszweige	5,3	21,2	13,4	18,1	8,5	13,2	19,4						
Summe positive Wirtschaftszweige	84,1	41,3	81,9	51,3	58,7	25,6	37,8						
Elektrotechnik	-9,5	Schiffahrt	-6,3	Chemie	-12,7	Elektrotechnik	-8,5	Chemie	-13,7	Kohlenbergbau	-18,0	Textil	-3,9
Kleidung	-3,8	Schiffbau	-3,8	Maschinenbau	-8,6	Textil	-6,4	Maschinenbau	-7,1	Eisen, Stahl	-16,0	Kleidung	-3,6
		Ernährung	-3,7	Elektrotechnik	-8,0	Maschinenbau	-4,6	Straßenfahrzeug.	-6,7	Maschinenbau	-7,2	Eisen, Stahl	-3,0
				Lederverarbeit.	-3,8	EBM-Waren	-3,2			Chemie	-3,5		
				Druckerei	-3,2								
Sonstige negative Wirtschaftszweige	-22,7	-26,2	-23,6	-25,2	-22,9	-28,2	-26,8						
Summe negative Wirtschaftszweige	-36,0	-40,0	-59,9	-47,9	-50,4	-73,4	-37,4						
Gesamt	48,1	1,3	22,0	3,4	8,3	-48,2	0,4						

Quelle: eigene Berechnungen

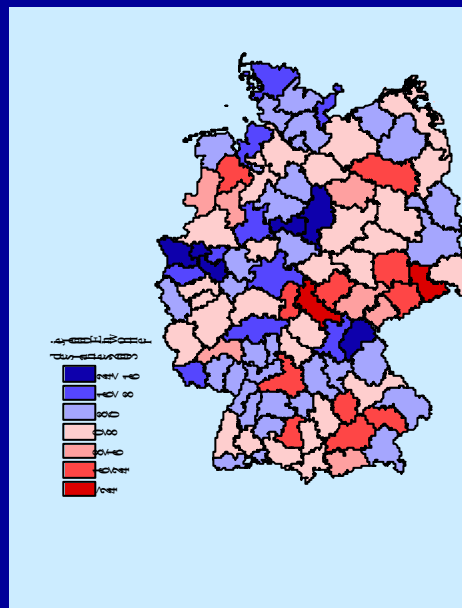
8

Beschäftigtenprognose



Quelle: eigene Berechnungen

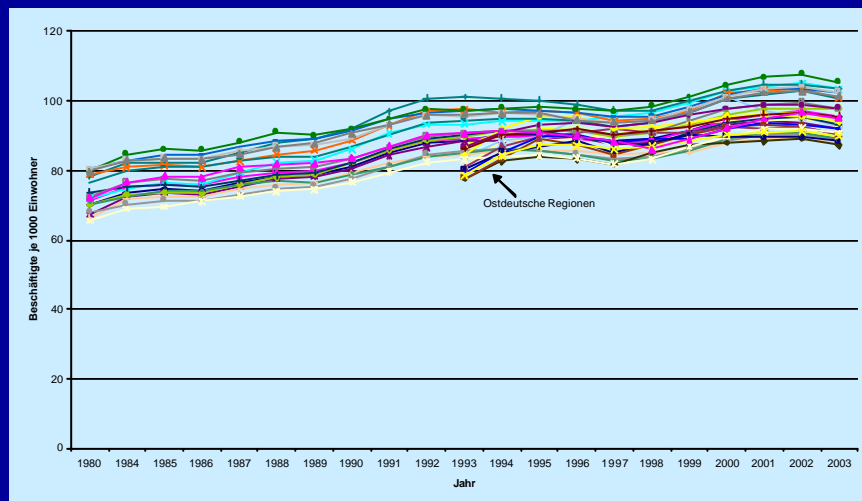
Veränderung der Zahl der Beschäftigten in der Exportbasis, 2003-2015



Quelle: eigene Berechnungen

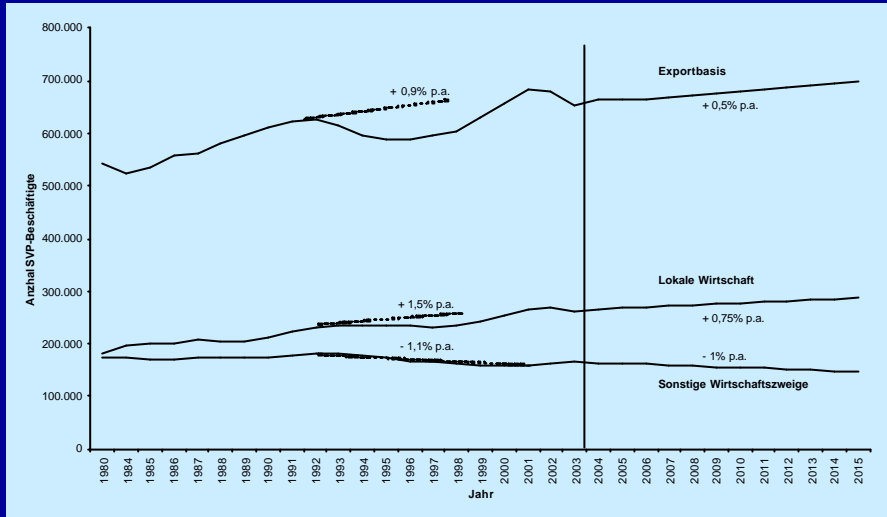
Lokale Wirtschaft

Beschäftigtenbesatz im lokalen Sektor



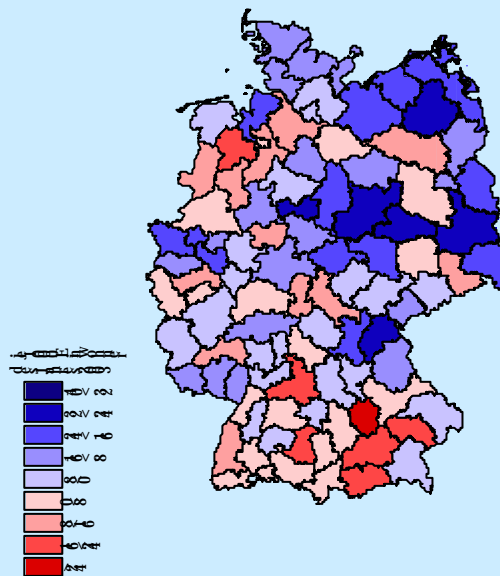
Quelle: eigene Berechnungen

Beschäftigtenprognose



Quelle: eigene Berechnungen

Veränderung der Zahl der Beschäftigten 2003-2015



Quelle: eigene Berechnungen

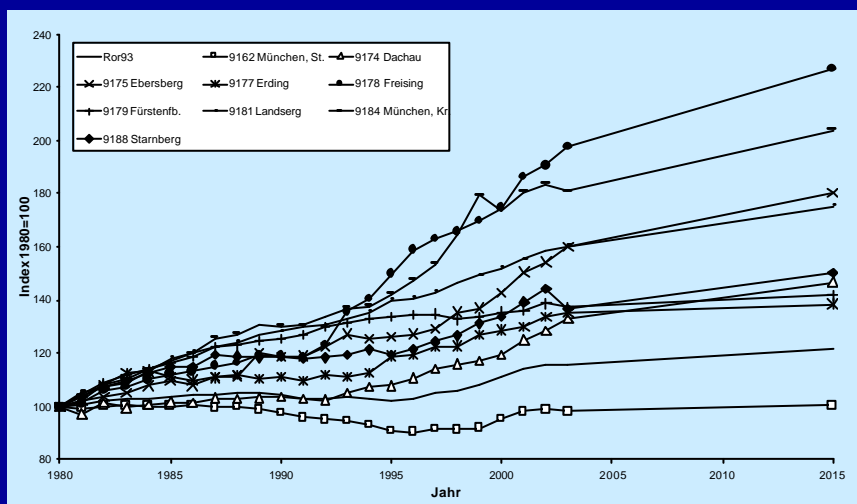
Sektorale Prognoseergebnisse Erwerbstätige in der Region 14

Wirtschaftszweig	2003*	2005	2010	2015	2003-2015
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Veränderung
Land, Forst Fischerei	20.717	20.077	18.910	17.617	-15%
Produzierendes Gewerbe	312.973	298.904	274.004	252.056	-19%
Bergbau, Steine und Erden, Energie und Wasser	9.473	9.105	8.329	7.547	-20%
Verarbeitendes Gewerbe	245.233	233.366	213.039	197.031	-20%
Baugewerbe	58.267	56.433	52.635	47.478	-19%
Dienstleistungen	1.148.068	1.184.875	1.239.199	1.292.337	13%
Handel, Gastgewerbe	289.078	299.915	307.658	314.327	9%
Verkehr und Nachrichten	73.825	75.513	77.296	79.231	7%
Kredit- und Versicherungswesen	100.025	102.735	109.055	115.501	15%
Unternehmensorientierte Dienstleistungen	261.943	279.364	305.545	330.909	26%
Öffentliche und private Dienstleistungen	423.198	427.348	439.644	452.369	7%
Summe	1.481.758	1.503.857	1.532.113	1.562.009	5%

Quelle: SV-Beschäftigtenstatistik

15

Beschäftigtenentwicklung in den Landkreisen der Region 14



Quelle: SV-Beschäftigtenstatistik

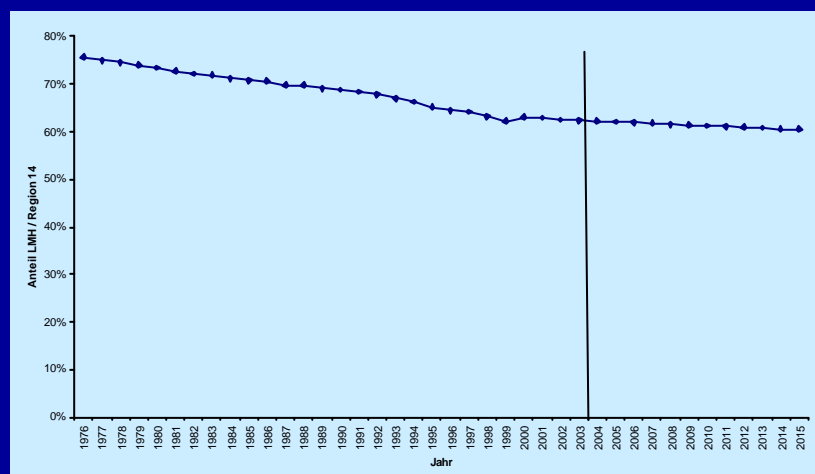
16

Erwerbstätigenprognose für die Landkreise

	2003	2005	2010	2015	2003-2015
Landeshauptstadt München	902.973	911.511	915.448	920.877	2,0%
Landkreis Dachau	44.872	45.910	47.699	49.480	10,3%
Landkreis Ebersberg	43.826	45.032	47.269	49.488	12,9%
Landkreis Erding	42.392	42.628	42.520	42.480	0,2%
Landkreis Freising	91.026	93.879	99.912	105.841	16,3%
Landkreis Fürstenfeldbruck	60.857	61.525	61.950	62.490	2,7%
Landkreis Landsberg	43.851	44.823	46.464	48.092	9,7%
Landkreis München	201.043	206.378	216.587	226.899	12,9%
Landkreis Starnberg	51.205	52.462	54.557	56.654	10,6%

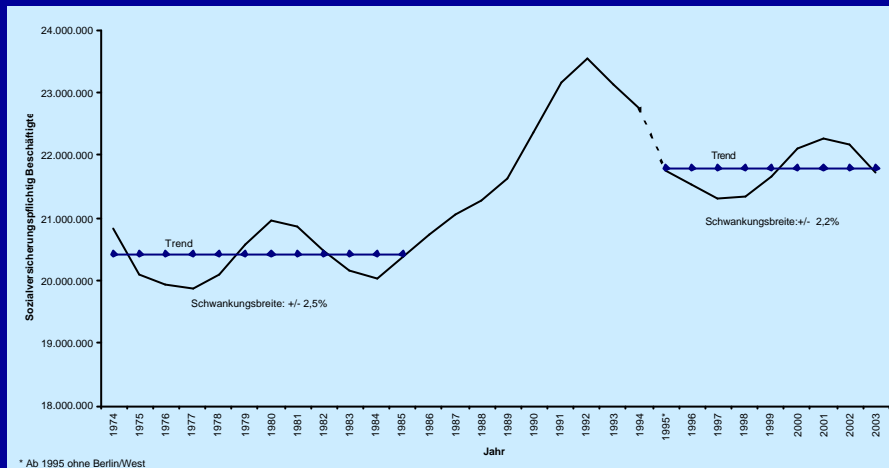
17

Anteil der Landeshauptstadt München an der Region 14, 1976-2003 und Projektion bis 2015



18

Konjunkturelle Schwankung der Zahl der SV-Beschäftigten in Westdeutschland, 1974-2003



19

Fazit Erwerbstätigenprognose

- München ist bereits die wirtschaftsstärkste Region Deutschlands und wird es bleiben.
- Die Abschwächung des jährlichen Trendwachstums von 0,8% auf 0,5% (1,3% in den letzten 10 Jahren) ist eine „Rückkehr zur Normalität“.
- Grund der Abschwächung ist das die „Münchner Mischung“ nicht ewig wirken kann, zukünftig werden Branchen im Strukturwandel auch in München ansässig sein.
- Die ungewöhnlich breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur ist allerdings eine Versicherung gegen im Trend sinkende Erwerbstätigenzahlen.
- Dank der „Stärke der zweiten Reihe“ größere Chancen als andere Metropolen auch zukünftig stärker zu wachsen.

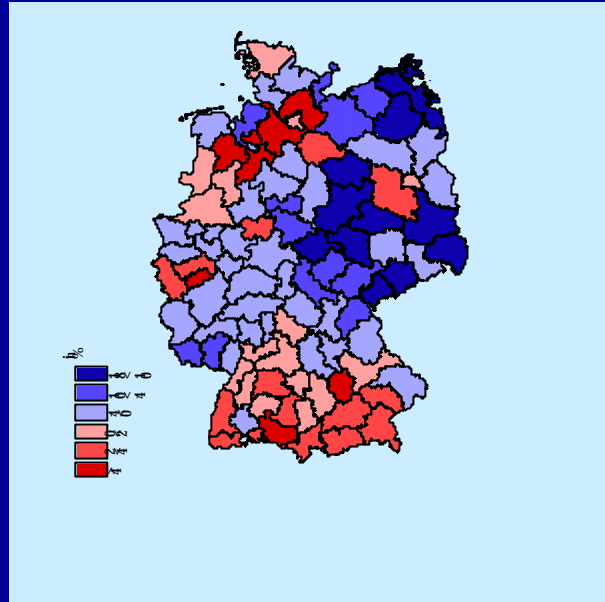
20

**Fazit:
München ist kurz- und mittelfristig
„unheilbar gesund“ aber
langfristig zu teuer mit
entsprechenden sozialpolitischen
und wirtschaftspolitischen Folgen**

Wohnungsmarktprognose

Veränderung der Zahl der Einwohner 2003-2015

München: +2,5%,
Mittelfeld der
Wachstums-
regionen,
Westdt.: 0%

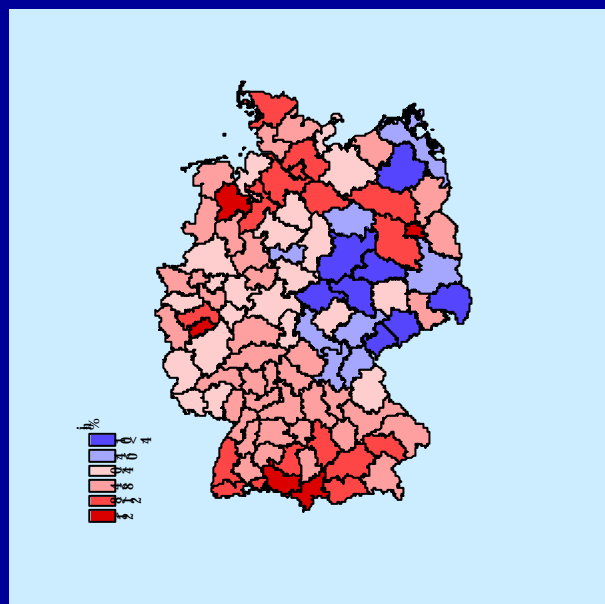


Quelle: eigene Berechnungen

23

Veränderung der Wohnungs- nachfrage 2003-2015

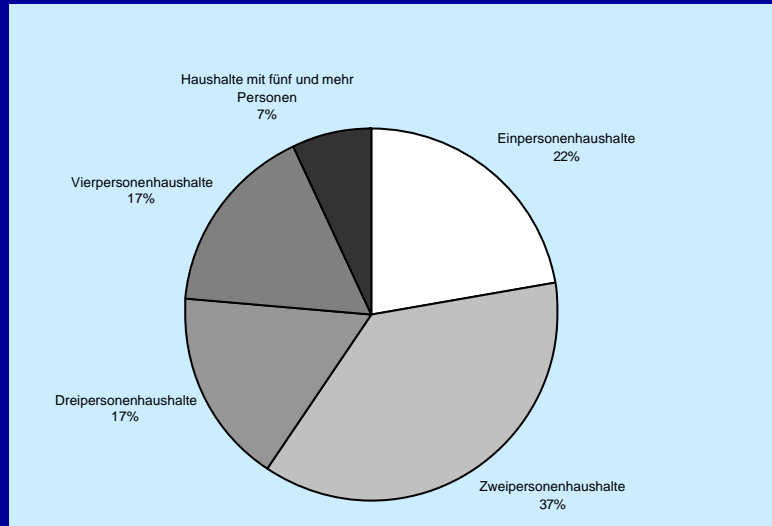
München: +10%,
Mittelfeld der
Wachstums-
Regionen,
Westdt.: +5,9%



Quelle: eigene Berechnungen

24

Haushaltsstrukturen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Westdeutschland 1998

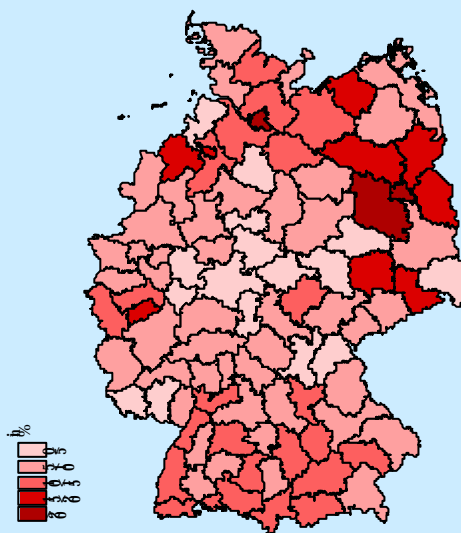


Quelle: eigene Berechnungen aus EVS 1998

25

Veränderung der Zahl der Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern 2003-2015

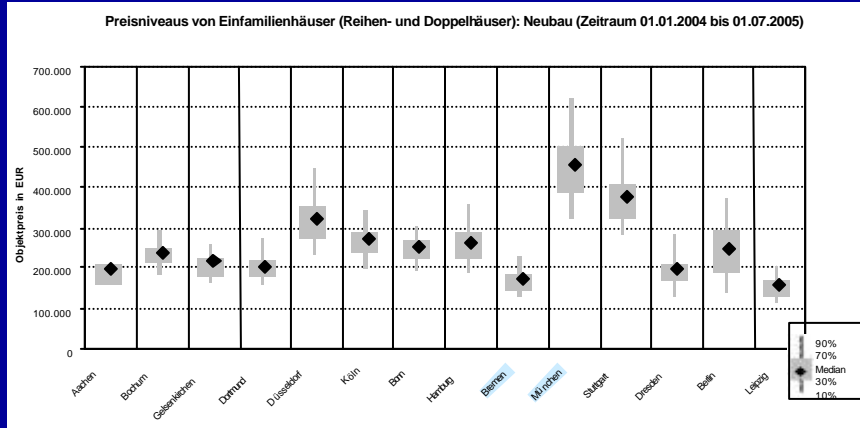
München: +14%,
Fast Spitzenreiter
Westdt.: +8,6%



Quelle: eigene Berechnungen

26

Regional unterschiedliche Rahmenbedingungen für den Eigentumserwerb –



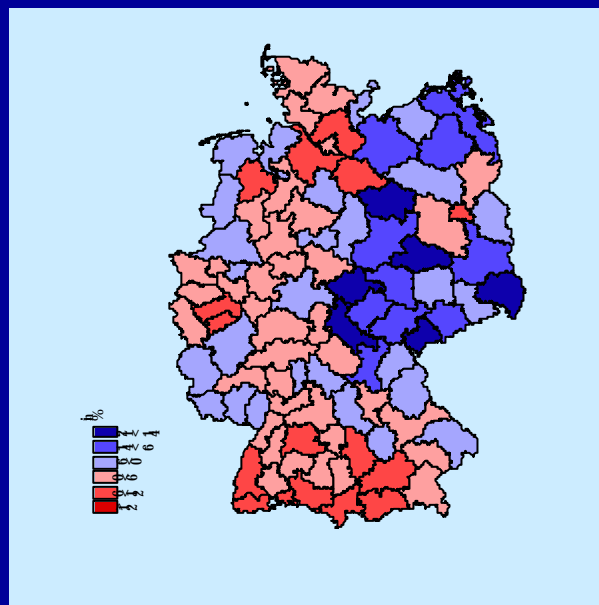
Zeitraum 01.01.2004 bis 01.07.2005

empirica-Preisdatenbank (Quelle: IDN Immodaten GmbH)

27

Veränderung der Zahl der Haushalte in Mehrfamilienhäusern, 2003-2015

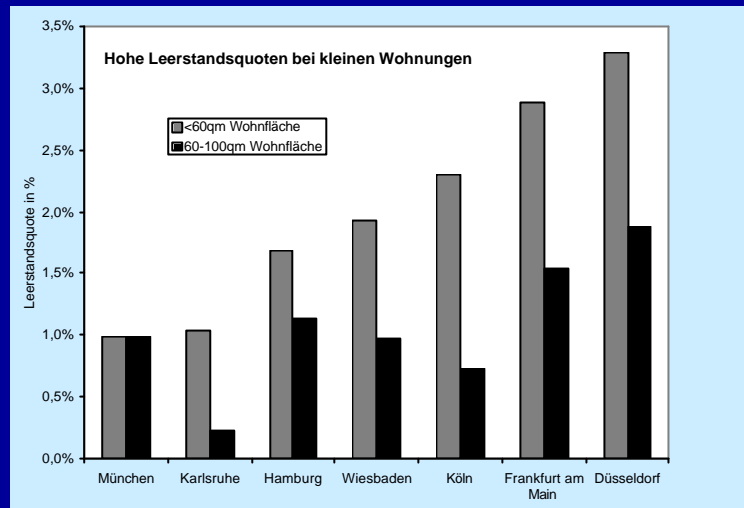
München: +8,4%,
Mittelfeld der Wachstumsregionen
Westdt.: +3,2%



Quelle: eigene Berechnungen

28

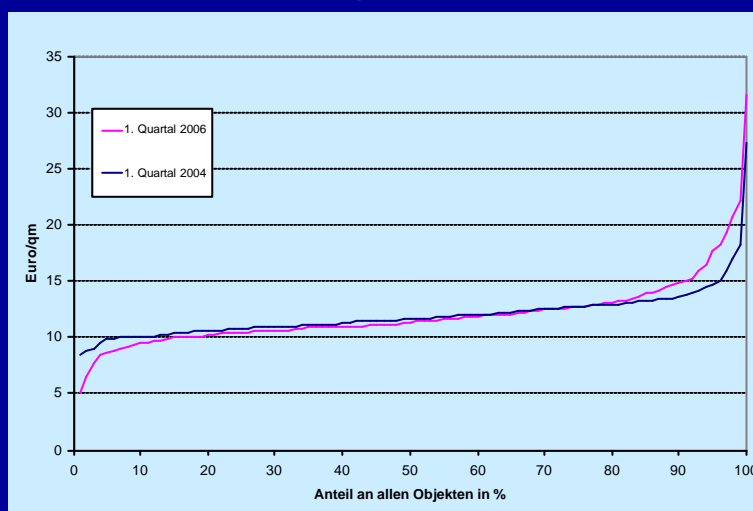
Niedrige Leerstände in München



Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex 2004

29

Angebotspreise für Neubau-Mietwohnungen in München



Quelle: empirica Angebotsdatenbank

30

**Fazit:
München steht vor einer neuen
Steigerung der Wohnungsmieten**