

11.07.2025

Stadtratshearing

Transformation der „Industriestadt“ München

Prof. Dr. Oliver Falck

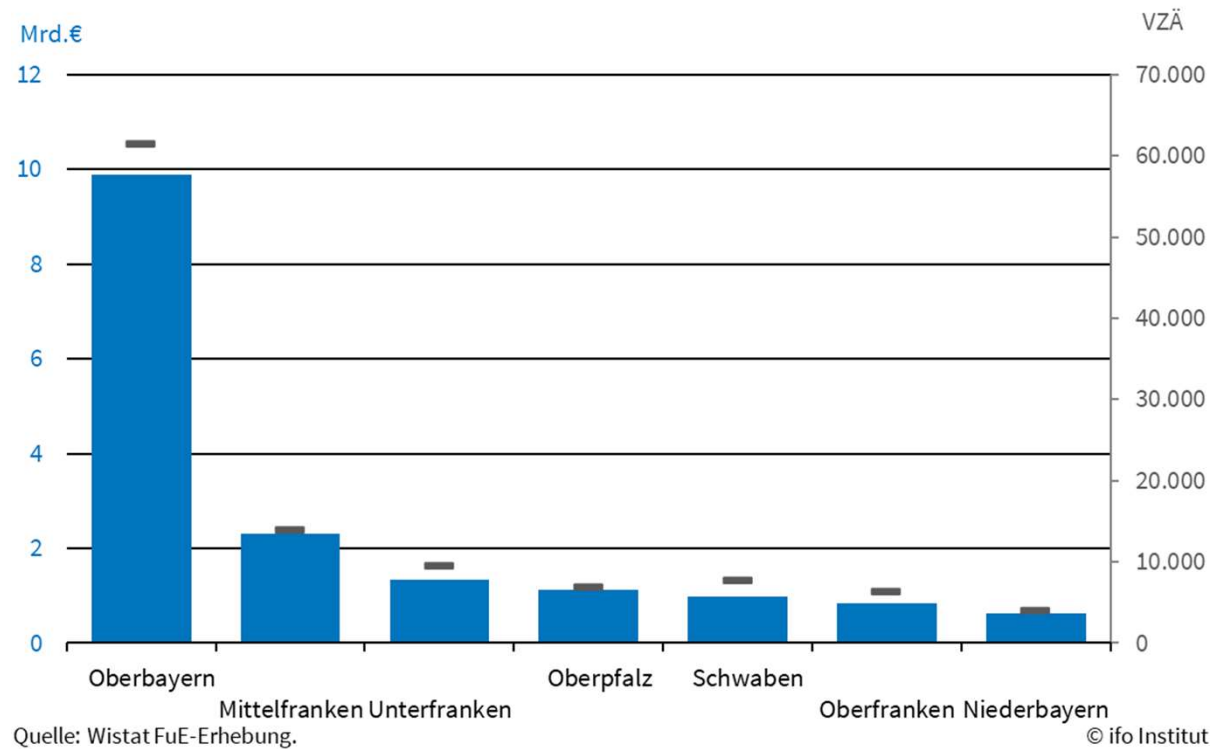


ifo Institut

Leibniz-Institut für
Wirtschaftsforschung an der
Universität München e.V.

München im Zentrum eines hoch innovativen Clusters

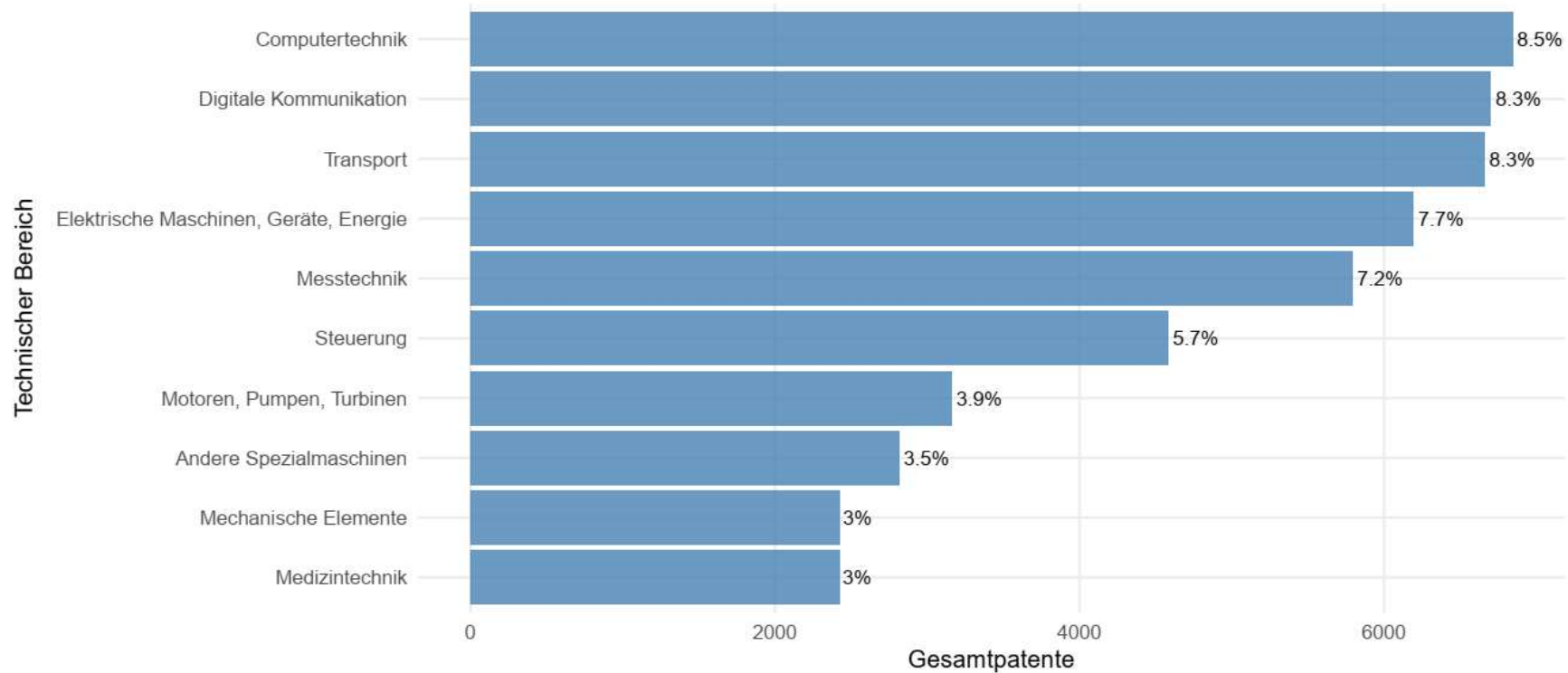
FuE-Aufwendungen und FuE-Personal der Wirtschaft nach Regierungsbezirken, 2021



... mit Fokus auf Digitales

Langfristige Patentverteilung (Top 10 Technische Bereiche)

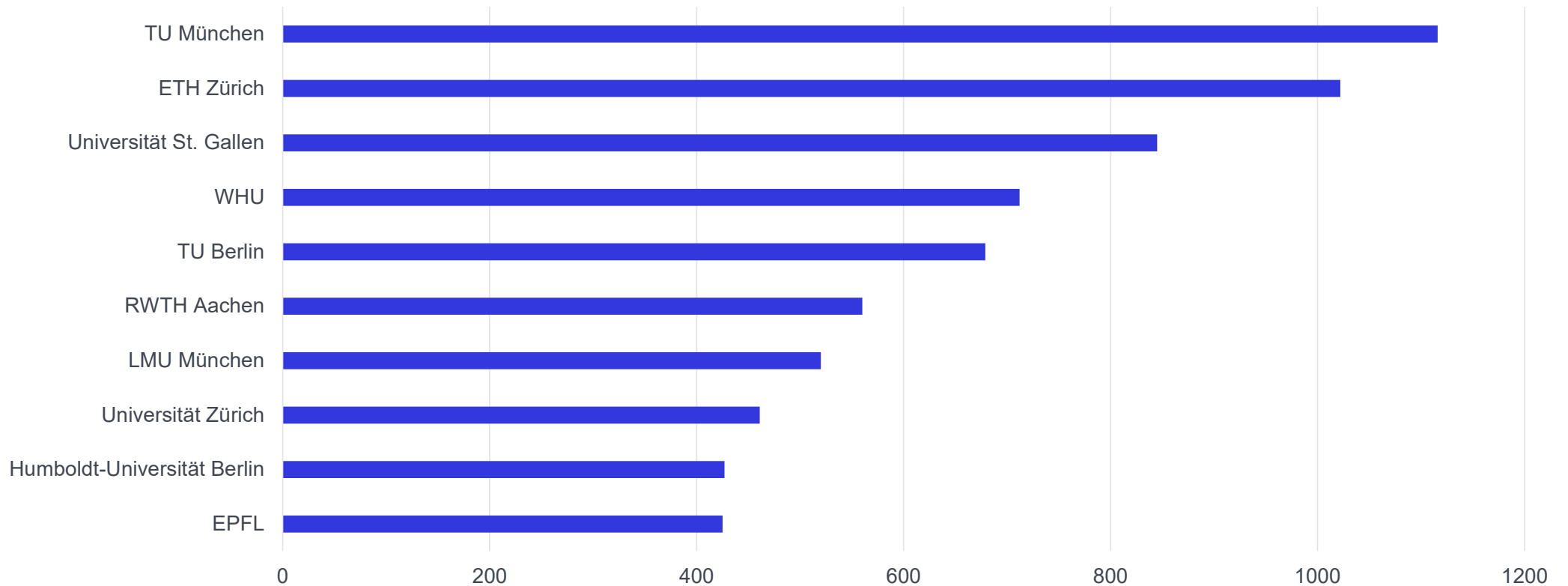
Großraum München, 2016 – 2021



Quelle: PATSTAT Datenbank

... lebendiger Startup Szene um die Münchener Universitäten

Die zehn akademischen Institutionen mit den meisten Startup-Gründungen, 2014-2024*

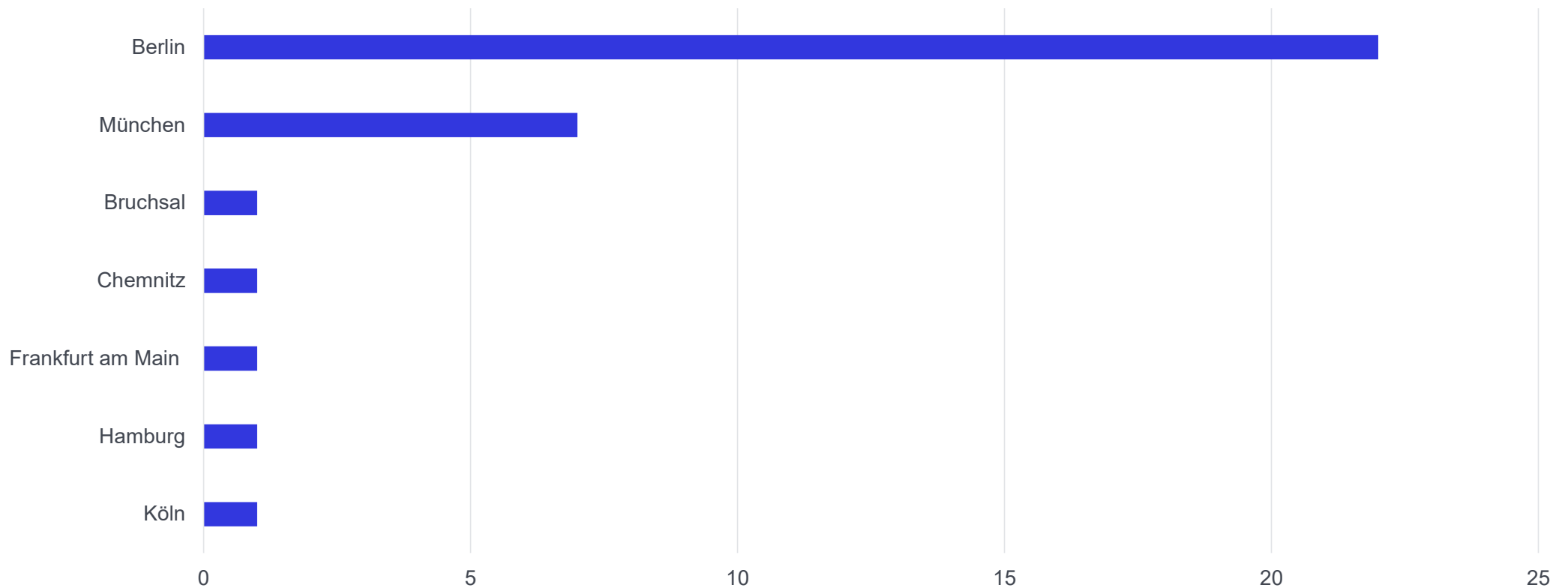


* Absolutes „Entrepreneurial Impact“ Ranking

Quelle: TU München

Startup-Unicorns* in München sind digital

Anzahl der Startup-Unicorns nach Gründungsstadt 2023



* Startup-Unternehmen mit Wert von mindestens 1 Mrd. US-Dollar vor Börsengang oder Exit

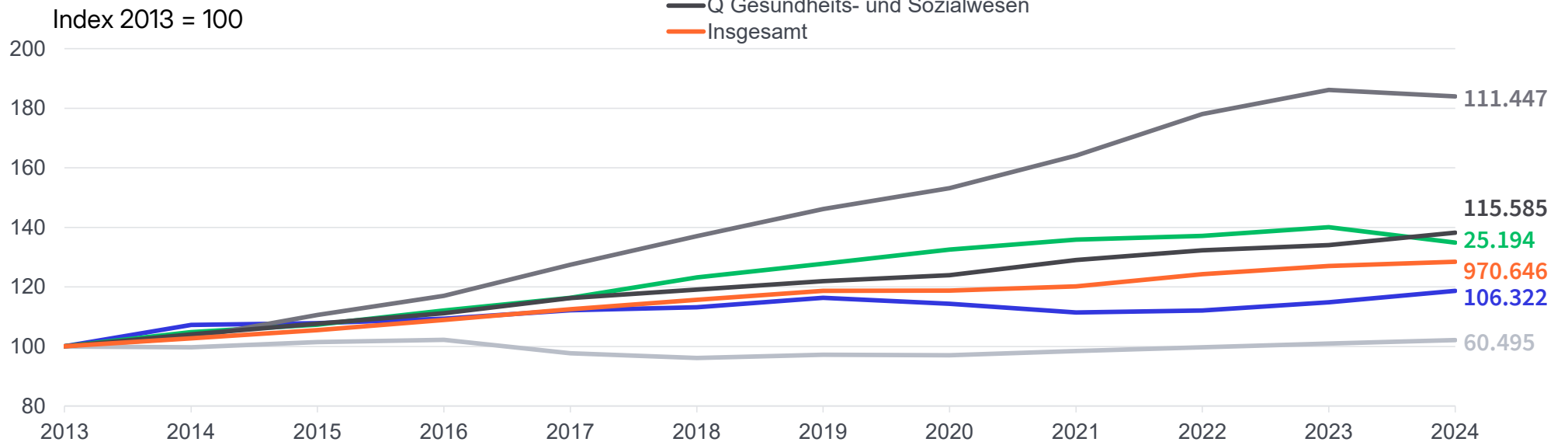
Quelle: deutsche startups

... mit Auswirkungen auf die Struktur des Münchener Arbeitsmarkts

Tertiärisierung in München

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsabschnitten Landeshauptstadt München

- C Verarbeitendes Gewerbe
- H Verkehr und Lagerei
- J Information und Kommunikation
- K Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen
- Q Gesundheits- und Sozialwesen
- Insgesamt



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

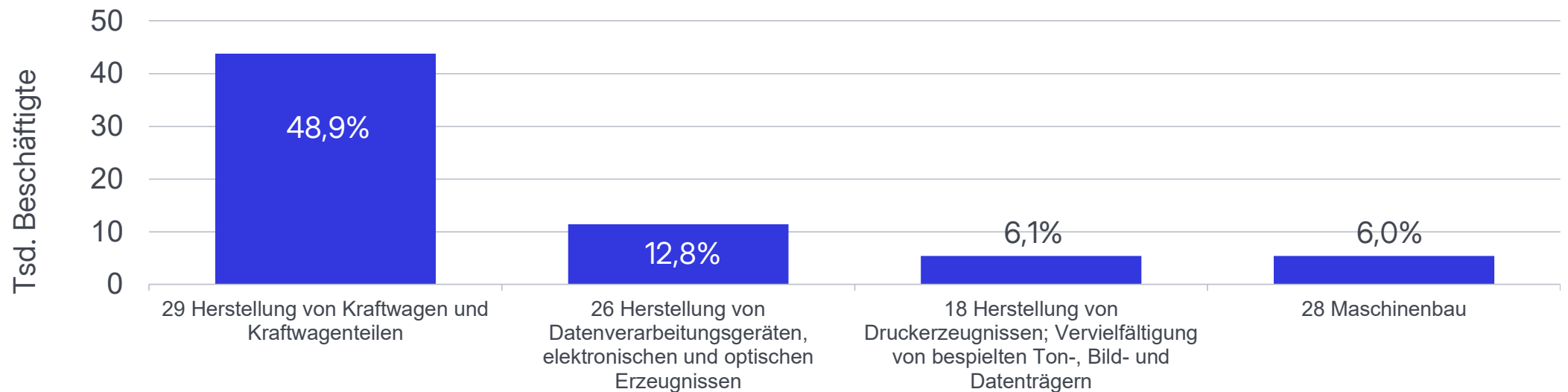
© ifo Institut



Größte Branchen im VG: starke Abhängigkeit von Automobil

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe, 2013

Absolute Zahl an Beschäftigten in den Top-4 größten Branchen des Ver. Gewerbes und deren Anteil an der Gesamtbeschäftigung des Ver. Gewerbes



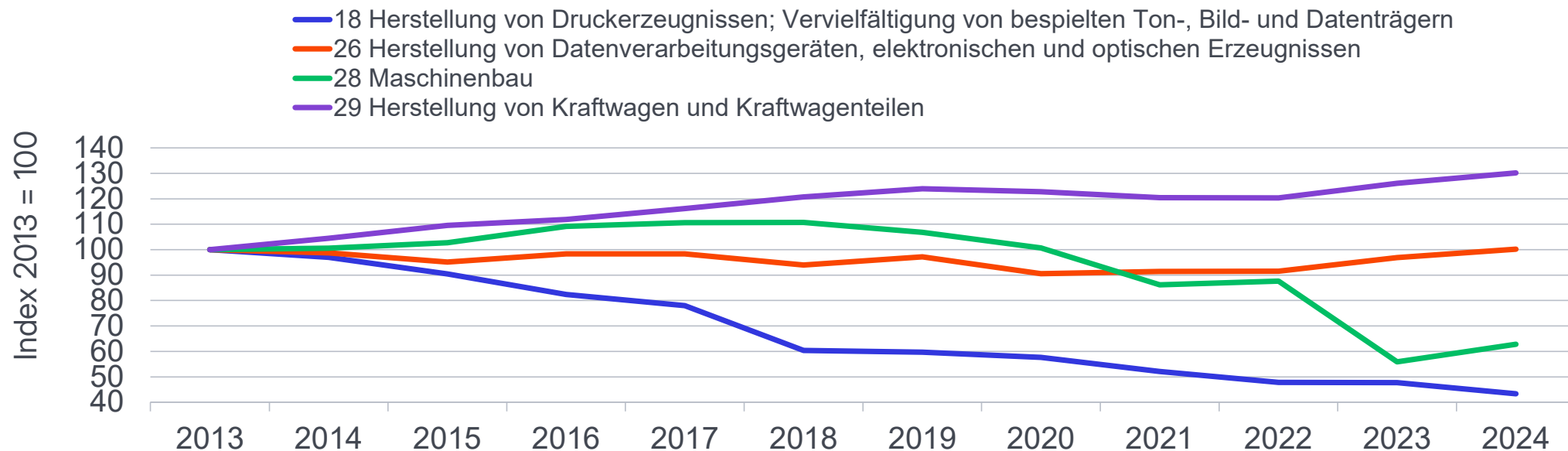
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

© ifo Institut

Entwicklung der größten Branchen im VG

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe, 2013

Top-4 größte Branchen, Landeshauptstadt München

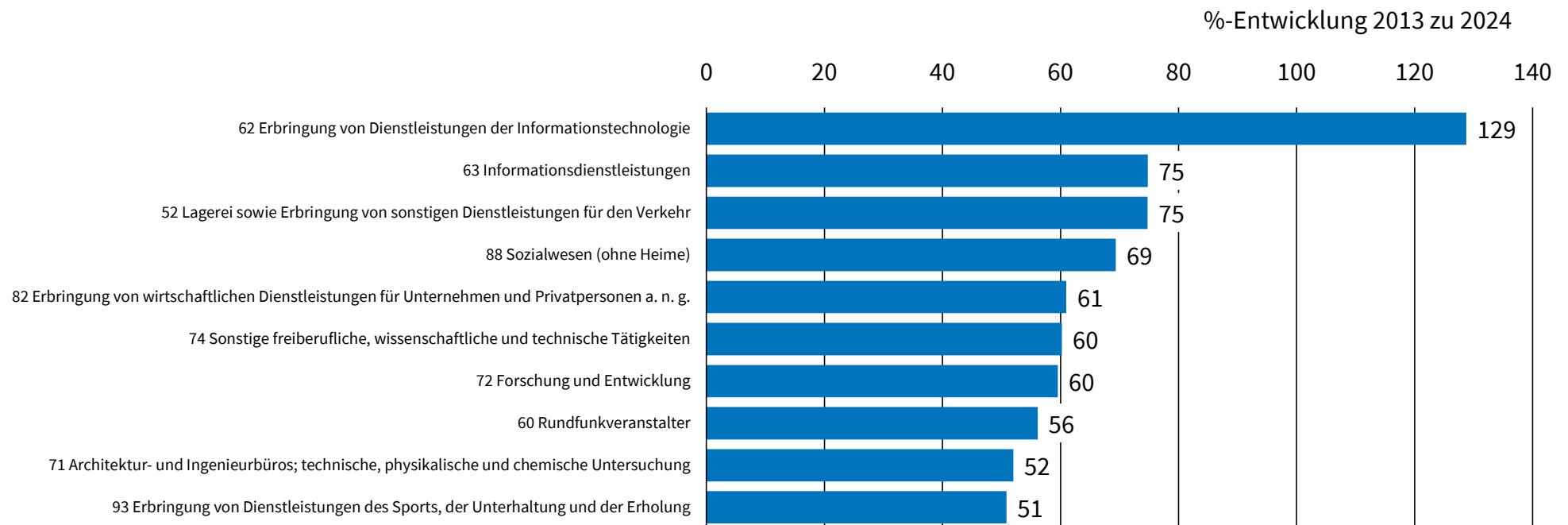


Quelle: Bundesagentur für Arbeit.

© ifo Institut

Gewinner-Dienstleistungsbranchen

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (ohne Verarb. Gewerbe): Top 10 Gewinner
Landeshauptstadt München



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

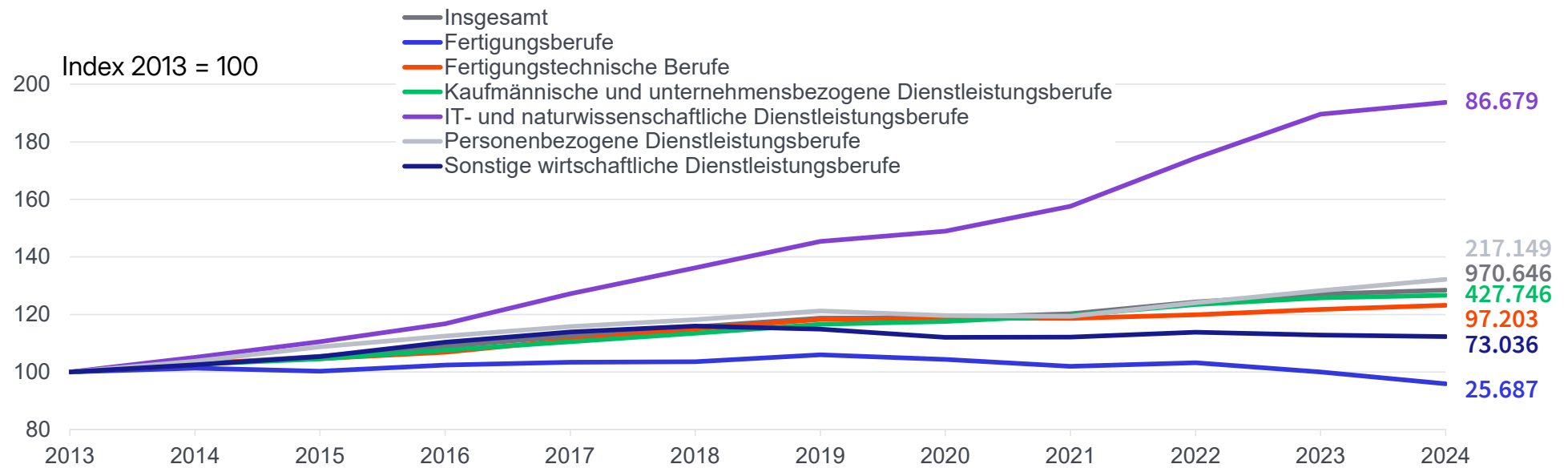
© ifo Institut



Polarisierung am Münchener Arbeitsmarkt: „The March of the Techies“

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Berufshauptgruppen und Wirtschaftszweigen

Landeshauptstadt München, Gesamtwirtschaft



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

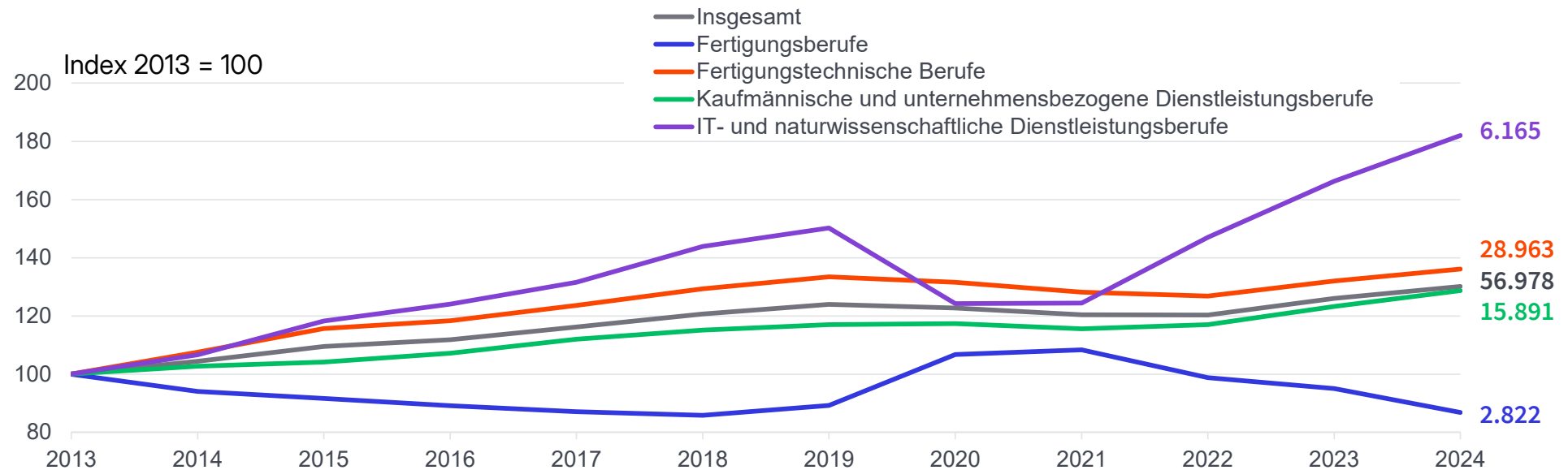
© ifo Institut



Phänomen zeigt sich auch innerhalb des VG (hier: Automobil)

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Berufshauptgruppen und Wirtschaftszweigen

Landeshauptstadt München, H.v. Kraftwagen und Kraftwagenteilen



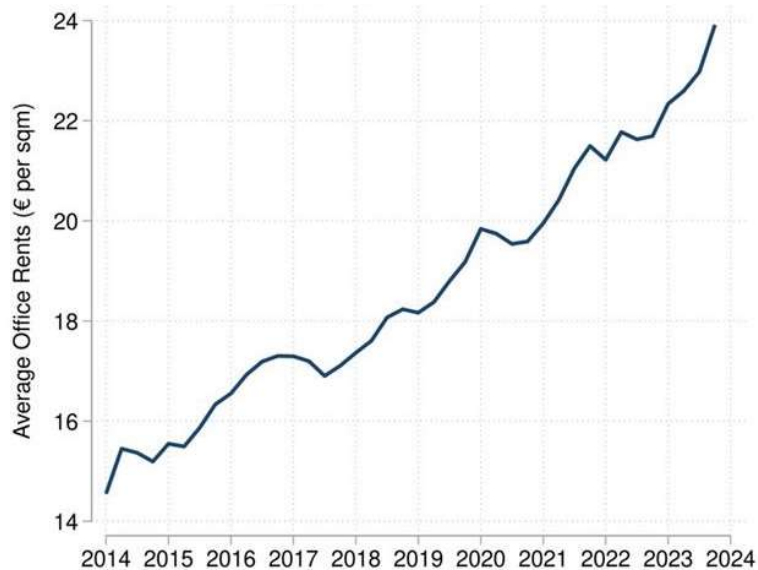
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

© ifo Institut

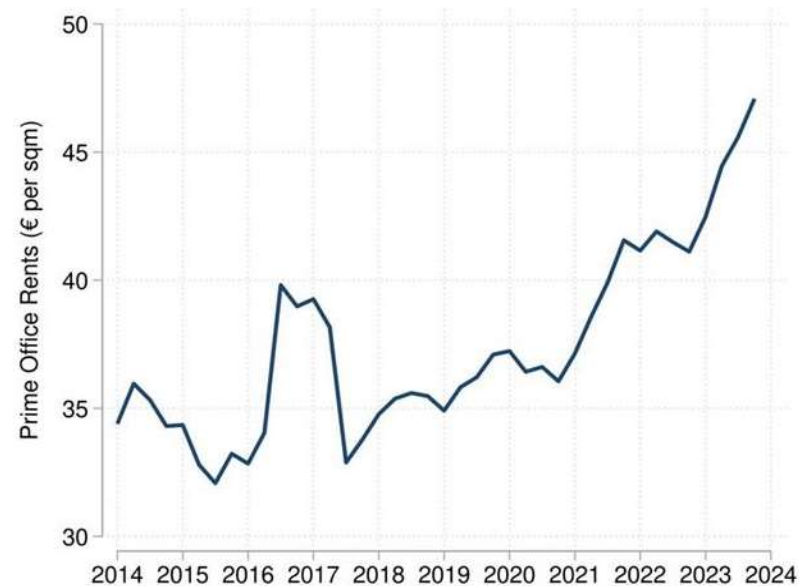


Starke Agglomerationskräfte spiegeln sich auch in den Trends in Mieten für Büroimmobilien wider

Durchschnittliche Büromieten München (m²)



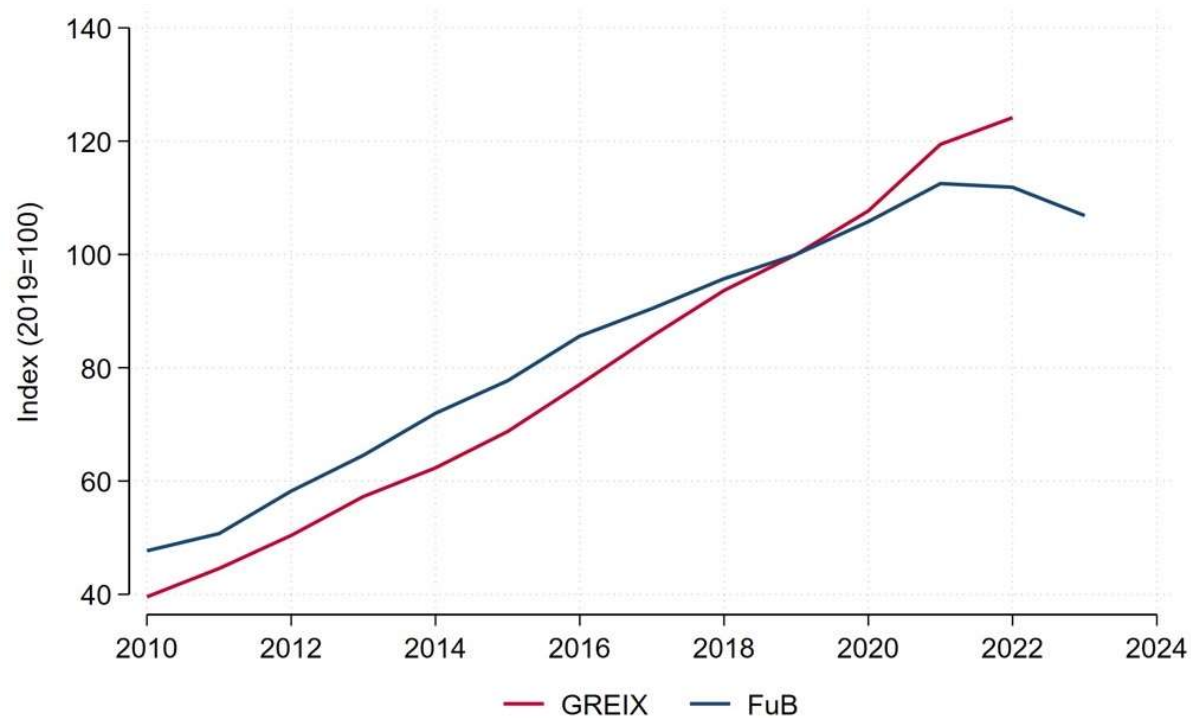
Büromieten Topsegment München (m²)



Quelle: Colliers (2024) und Krause (2025)

Die negative Seite der starken Agglomerationskräfte: Steigende Mieten

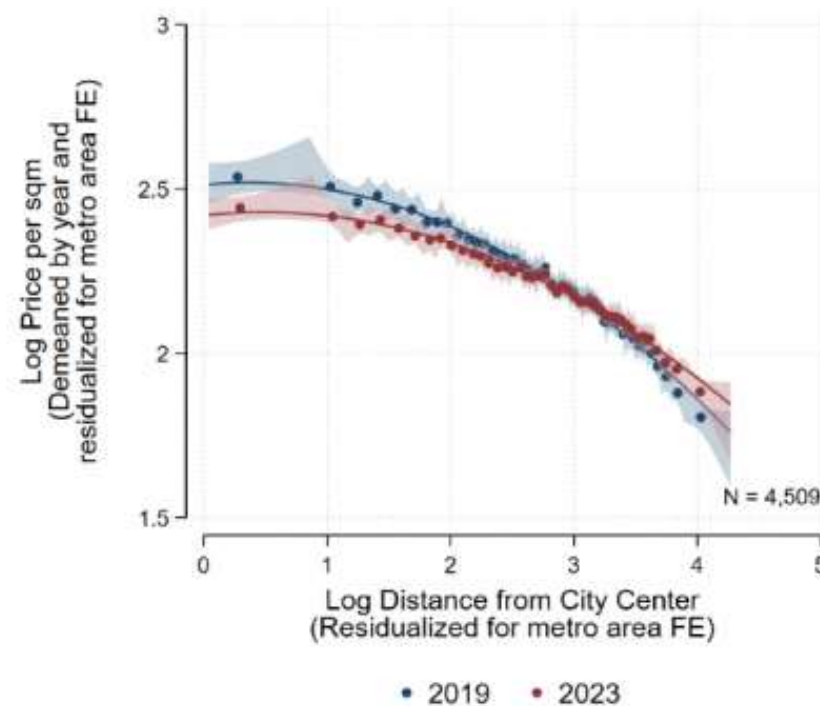
Mietentwicklung in der Metropolregion München (Abgrenzung nach BBSR)



Quelle: Alipour und Krause (2025)

Homeoffice führt allerdings zu Verschiebungen innerhalb der Metropolregion

Entwicklung der Mietpreise innerhalb der Metropolregion relativ zum Stadtzentrum



Quelle: Alipour und Krause (2025)

Herausforderung: Wohnimmobilienmarkt

Deutsche Städte am unteren Ende des „Expats City Ranking 2024“ in Bezug auf Wohnimmobilienangebot und Mieten

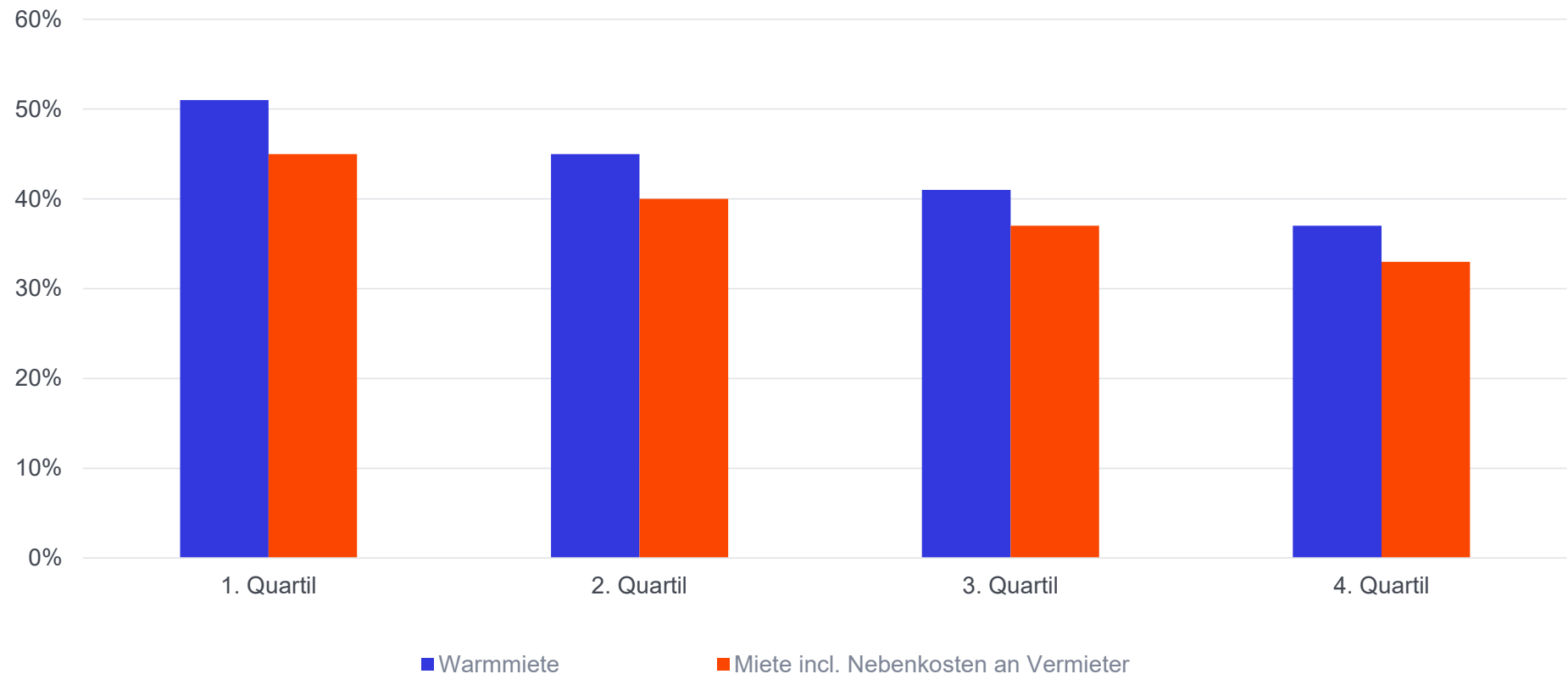
TRENDS IN THE BOTTOM 10

44.	Istanbul
45.	Mailand
46.	Paris
47.	Düsseldorf
48.	Rom
49.	Frankfurt
50.	München
51.	Köln
52.	Hamburg
53.	Berlin

Quelle: www.internations.org

Abgespannter Wohnungsmarkt wird zur Verteilungsfrage

Mietbelastungsquote (incl. Nebenkosten) 2024 in der Metropolregion München nach Einkommensquartilen*



* Berücksichtigt nur Kontoinhaber*innen von Mietzahlungen

Quelle: N26, TUM, ifo

Die negative Seite der starken Agglomerationskräfte: überfüllte Straßen trotz Homeoffice

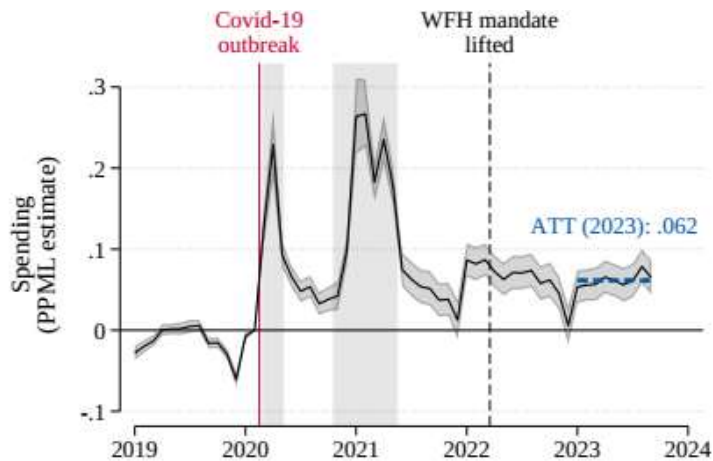
Die zehn staureichsten Städte in Deutschland

2024 Ranking (2023)	Stadt	Zeitverlust im Stau 2024 (2023)	Vergleich zum Vorjahr pro Fahrer*in	Staukosten pro Fahrer*in	Gesamtkosten für die Stadt (Mio €)	Durchschnittstempo in der Innenstadt (km/h)
1 (5)	Düsseldorf	60 (49)	22%	533 €	119 M €	29
2 (1)	Berlin	58 (55)	5%	631 €	828 M €	26
3 (2)	Stuttgart	58 (53)	9%	577 €	132 M €	32
4 (4)	Köln	56 (50)	12%	544 €	213 M €	31
5 (3)	München	55 (52)	6%	566 €	300 M €	21
6 (6)	Frankfurt	48 (46)	4%	500 €	128 M €	31
7 (9)	Hannover	47 (41)	15%	446 €	86 M €	29
8 (10)	Bonn	46 (40)	15%	435 €	51 M €	32
9 (8)	Hamburg	44 (43)	2%	468 €	310 M €	29
10 (23)	Wuppertal	43 (32)	34%	348 €	44 M €	27

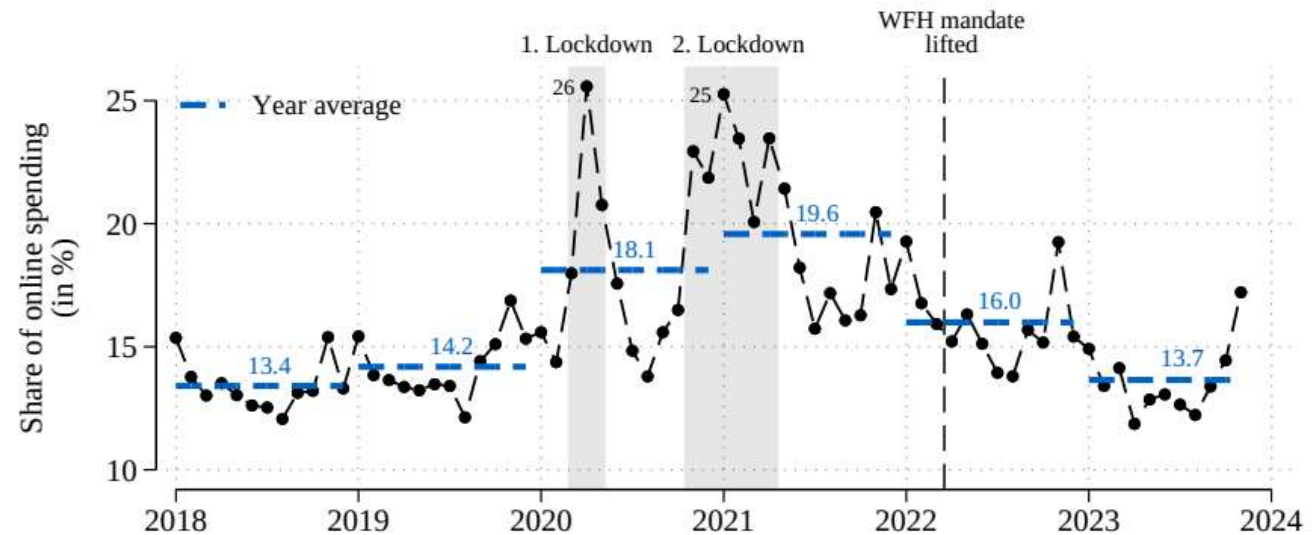
Quelle: Inrix (2024)

Homeofficeschock: Herausforderung für den Einzelhandel im Stadtzentrum

Entwicklung stationärer Ausgaben relativ zum Stadtzentrum



Anteil Online-Ausgaben an Gesamtausgaben



Quelle: Alipour et al. (2025) auf Basis von Mastercard Daten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Oliver Falck

Leiter des ifo Zentrums für Innovationsökonomik und Digitale Transformation
ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V.

Kontakt

E-Mail: falck@ifo.de

Webseite: www.ifo.de/falck-o



www.ifo.de/falck-o

ifo