

Drittmittelfinanzierte
Expertisen



IW-Gutachten

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum

Analyse für alle deutschen Kreise
Pekka Sagner, Michael Voigtländer

Auftraggeber: Deutsche Reihenhaus AG
Köln, 27.12.2018

Kontakt Daten Ansprechpartner

Pekka Sagner
+49 (0)221 / 4981 - 881
sagner@iwkoeln.de

Prof. Dr. Michael Voigtländer
+49 (0)221 / 4981 - 741
voigtlaender@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Entwicklung von Wohnkosten, Beschäftigung und Löhnen in Deutschland	6
3 Regionale Unterschiede in der Erschwinglichkeit von Wohnraum	9
3.1 Datenbasis und methodische Erläuterungen	9
3.2 Erschwinglichkeit von Wohnraum in den Kreisen	14
3.2.1 Mieten	14
3.2.2 Kaufen	18
3.3 Erschwinglichkeit nach Anforderungsniveaus	21
3.4 Erschwinglichkeit nach Berufsbereichen	25
4 Interpretation der Ergebnisse	29
5 Literaturverzeichnis	32
Abstract	34
Tabellenverzeichnis	35
Abbildungsverzeichnis	36

JEL-Klassifikation:

J31 – Lohnniveau und Lohnstruktur; Lohnunterschiede aufgrund unterschiedlicher Qualifikation, Ausbildung, Tätigkeit usw.

R23 – Regionale Migration; Regionale Arbeitsmärkte; Bevölkerung

R31 – Wohnungsangebot und –markt

Zusammenfassung

In Deutschland sind in den letzten Jahren nicht nur die Mieten und Preise für Wohnungen stark gestiegen, sondern auch der Arbeitsmarkt hat sich dynamisch entwickelt. Daher treffen höhere Wohnkosten vielfach auch auf höhere Löhne. In der vorliegenden Studie wurde ermittelt, wieviel Wohnraum sich ein Arbeitnehmer – in Abhängigkeit des Wirtschaftszweiges und des Qualifikationsniveaus – in jedem der 401 Kreise in Deutschland durchschnittlich leisten kann.

Die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen hat sich zwischen 2013 und 2017 in rund zwei Dritteln der Kreise erhöht, d. h. bei gegebenem Anteil der Wohnkosten am Nettolohn können Arbeitnehmer durchschnittlich eine größere Wohnung mieten. Auch in einigen Großstädten wie Hamburg oder Frankfurt am Main hat die Erschwinglichkeit etwas zugenommen, in Berlin und vor allem München ist sie dagegen zurückgegangen. In Städten wie Salzgitter, Pirmasens oder Zweibrücken können Arbeitnehmer bei einem Ausgabenanteil für Wohnraum von 26 Prozent am Nettolohn Wohnungen mit einer Größe von über 100 Quadratmeter mieten, während in München und den umliegenden Kreisen bei gleicher relativer Belastung die Wohnungsgröße bei deutlich unter 50 Quadratmetern liegt.

Bei Wohnungskäufen hat die Erschwinglichkeit zwischen 2013 und 2017 abgenommen, hier ist die finanzierbare Wohnfläche in 63 Prozent der Kreise zurückgegangen. Allerdings können sich die Käufer bei gleichem Ausgabeniveau für Zins und Tilgung wie für die Miete im Durchschnitt größere Wohnungen leisten. Insgesamt ist der Kauf aufgrund niedriger Zinsen immer noch attraktiv, wobei jedoch der günstigste Zeitpunkt für den Kauf vermutlich schon überschritten ist.

Die Analysen nach 8 Wirtschaftszweigen und 4 Qualifikationsniveaus zeigen die zu erwartenden Niveauunterschiede. So können sich beispielsweise Personen mit einem Hochschulabschluss deutlich mehr Wohnraum leisten als einfache Arbeiter. Auch verfügen Mitarbeiter des Wirtschaftszweigs „Naturwissenschaft, Geografie, Informatik“ über durchschnittlich höhere Löhne als etwa im Wirtschaftszweig „Gesundheit, Soziales, Lehre u. Erziehung“ mit entsprechend mehr finanziellen Spielräumen bei der Wohnraumversorgung. Die Entwicklung der Löhne verläuft in allen Sektoren relativ homogen, sodass die Abstände in der leistbaren Wohnfläche weitestgehend konstant bleiben.

Die Studie betrachtet durchschnittliche vollzeitbeschäftigte Einpersonenhaushalte auf Kreisebene und zeigt das höhere Löhne und Immobilienpreise vielerorts Hand in Hand gehen. Da sich sowohl Mieten, Preise und Einkommen dynamisch entwickeln, muss davon ausgegangen werden, dass hieraus für die privaten Haushalte sehr unterschiedliche Veränderungen bei den Wohnkosten resultieren. Hierzu sind weitere Analysen über die Entwicklung der Verteilung der Wohnkostenbelastungen in den einzelnen Städten und Gemeinden erforderlich. Zudem verdeutlicht die Studie, dass höhere Löhne und günstige Wohnungen kein Widerspruch sein müssen. Zahlreiche Regionen abseits der Metropolen weisen sehr attraktive Arbeitsmärkte bei geringen Mieten und Kaufpreisen auf, insbesondere auch zahlreiche ostdeutsche Kreise haben erheblich an Attraktivität gewonnen. Die starke Zuwanderung in die Großstädte kann daher allenfalls nur bedingt durch bessere Arbeitsmarktperspektiven begründet werden.

1 Einleitung

Die Mieten und Immobilienpreise in Deutschland steigen seit einigen Jahren kräftig an, vor allem in den Ballungsräumen. Gleichzeitig erlebt Deutschland aber auch einen Arbeitsmarktboom. Die Zahl der Erwerbstätigen steigt ständig, und auch die Löhne sind in den letzten Jahren teils kräftig gestiegen. In dieser Studie werden beide Entwicklungen kombiniert betrachtet, indem die Löhne und Wohnkosten ins Verhältnis gesetzt werden. Hierzu werden Median-Löhne, auch differenziert nach Qualifikationsniveaus und Wirtschaftszweigen, sowie Mieten und Kaufpreise für alle 401 deutschen Kreise im Zeitraum 2013 und 2017 ausgewertet¹.

Auf Basis der Bruttolöhne werden Nettolöhne für Arbeitnehmer bestimmt. Anhand dieser Nettolöhne und der typischen Wohnkostenbelastung wird anschließend die Wohnfläche bestimmt, die sich ein Arbeitnehmer in dem jeweiligen Kreis leisten kann. Auf diese Weise kann die Erschwinglichkeit für einen Durchschnittshaushalt regional verglichen werden. Außerdem lässt sich aufgrund des Zeitraums nicht nur das Niveau zwischen den Kreisen vergleichen, sondern auch die zeitliche Entwicklung. Folglich zeigt die Analyse auf, in welchen Kreisen die Löhne schneller wachsen als die Wohnkosten, und umgekehrt.

Üblicherweise kann man davon ausgehen, dass die Mieten und Löhne Hand in Hand gehen (vgl. z. B. Florida (2014) und Henger (2016)). Schließlich steigen mit den Löhnen auch die Kaufkraft und damit der Wohnkonsum, was bei unelastischem Angebot zu Preissteigerungen führt. Allerdings spielen auch Wanderungsbewegungen und das vorhandene Immobilienangebot, etwa aufgrund von Leerständen sowie des Neubaus der letzten Jahre, eine wichtige Rolle. Insgesamt zeigt sich für Deutschland daher eine sehr differenzierte Entwicklung in der Erschwinglichkeit des Wohnraums, die in ihrer Gesamtschau eine große regionalpolitische Herausforderung offenlegt.

Diese Studie stellt einen wichtigen Schritt dar, um die durchschnittliche Wohnkostenbelastung und die Erschwinglichkeit von Wohnraum zu objektivieren. Da in der Studie durchschnittliche Arbeitsentgelte und durchschnittliche Mieten und Preise miteinander kombiniert werden, gibt die Analyse keinen Einblick in die tatsächlichen Wohnkosten einzelner Haushalte oder Gruppen. Darüber hinaus können Entwicklungen in den Median-Werten Entwicklungen in der Verteilung der Löhne nur unzureichend abbilden. Außerdem werden in dieser Untersuchung nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte betrachtet, also keine Selbständigen, Studenten oder Rentner, deren Einkommensentwicklung deutlich abweichen kann.

Die Studie ist dabei wie folgt aufgebaut: In einem ersten Schritt wird zunächst die allgemeine Entwicklung der Löhne, Preise, Mieten und Beschäftigung dargelegt. Im Hauptteil werden dann wichtige methodische Hinweise erläutert. Daraufhin wird die Erschwinglichkeit der Wohnfläche

¹ Deutschland ist seit der Kreisgebietsreform am 01.11.2016 in 401 Kreise und kreisfreie Städte gegliedert. Bei dieser Kreisgebietsreform wurden die niedersächsischen Kreise Osterode am Harz (3152) und Göttingen (3156) zum neuen Kreis Göttingen (3159) zusammengefasst. Um eine Analyse auf Kreisebene über die Zeit zu ermöglichen, wurde dies bei der Analyse berücksichtigt, die Variablen von Interesse für den neuen Kreis Göttingen berechnet und wenn notwendig entsprechend (z.B. mit Bevölkerung, Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, etc.) gewichtet.

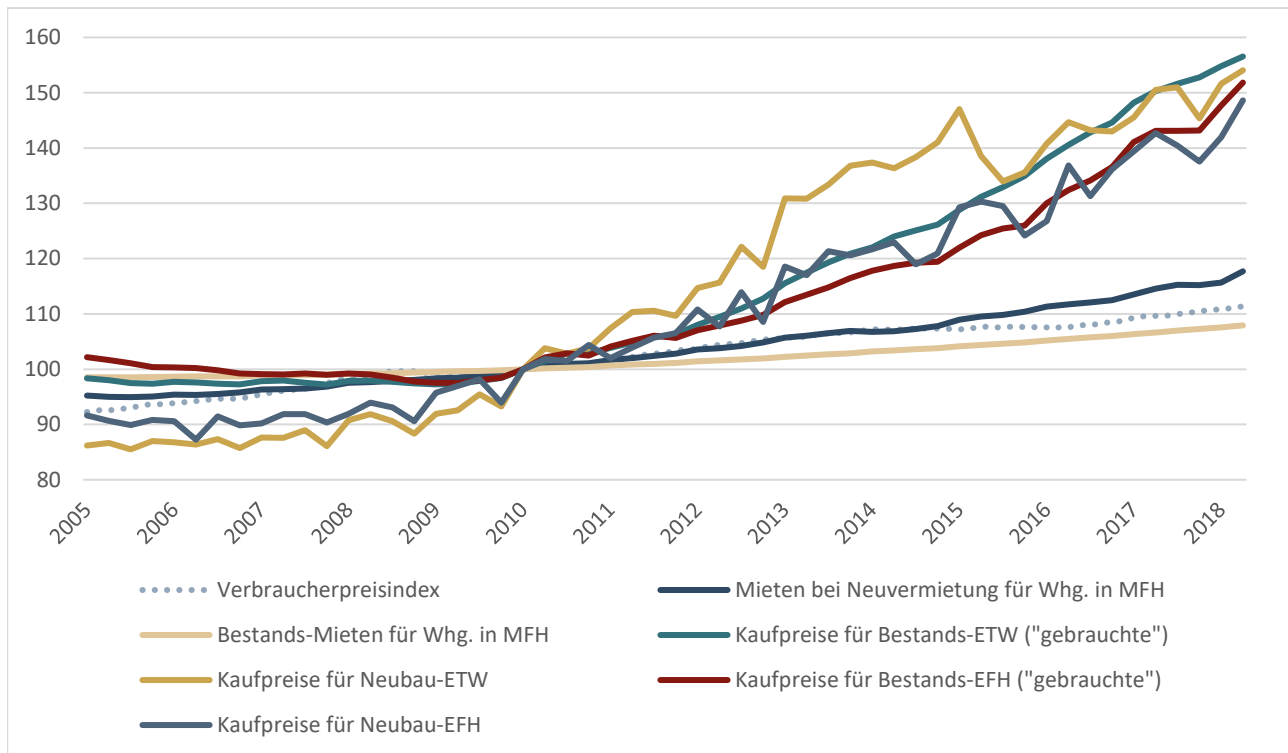
(Mieten und Kaufen) nach Kreisen, Anforderungsniveaus und Wirtschaftszweigen differenziert, ehe schließlich die Ergebnisse interpretiert und Schlussfolgerungen gezogen werden.

2 Entwicklung von Wohnkosten, Beschäftigung und Löhnen in Deutschland

Die Mieten, wie auch die Kaufpreise sind in vielen deutschen Großstädten stark gestiegen. In der wissenschaftlichen, öffentlichen und medialen Debatte wird hier häufig das Augenmerk auf die größten deutschen Städte gelenkt. In der Tat stiegen die Immobilienpreise in den Top-7 – den sieben bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands – in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark an. Gleichzeitig finden sich Regionen, in denen die Miet- und Kaufpreise nur mäßig stark stiegen oder sogar zurückgingen. Bevor wir dieser regionalen Heterogenität im weiteren Verlauf der Analyse Rechnung tragen, betrachten wir in diesem Abschnitt der Studie zunächst die Entwicklung der durchschnittlichen Immobilienpreise auf Bundesebene im Zeitverlauf und vergleichen diese mit der Entwicklung der durchschnittlichen Beschäftigung und der Bruttoarbeitsentgelte (hier auch Bruttolöhne oder Bruttoeinkommen) sozialversicherungspflichtig Beschäftigter. Es zeigen sich die folgenden zentralen Ergebnisse: Auf Bundesebene blieb der Anstieg der durchschnittlichen Bestandsmieten seit 2010 hinter der allgemeinen Inflationsrate zurück. Seit 2015 steigen die Neuvertragsmieten stärker als der allgemeine Verbraucherpreisindex. Die Kaufpreise für Eigentumsimmobilien stiegen im Betrachtungszeitraum deutlich stärker als die Mieten.

Abbildung 2-1: Anstieg der durchschnittlichen Immobilienpreise und Mieten auf bundesdeutscher Ebene

Immobilienpreise 2010 Q1 = 100; MFH: Mehrfamilienhaus; ETW: Eigentumswohnung; EFH: Einfamilienhaus; Ergebnisse auf bundesdeutscher Ebene bestimmt durch bevölkerungsgewichtete Durchschnitt der durchschnittlichen Kosten je Quadratmeter auf Kreisebene; Verbraucherpreisindex (Kalender- und saisonbereinigter Wert) – Jan 2010 = 100



Quelle: F+B (2018); Statistisches Bundesamt (2018a); Institut der deutschen Wirtschaft

Der Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise ist neben einer steigenden Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund der günstigen Finanzierungssituation im aktuellen Niedrigzinsumfeld sowie der allgemein hohen Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der Bevölkerungsentwicklung auch durch einen starken Anstieg der Baulandpreise sowie der zunehmenden Anforderungen an den Neubau in Form von Normen und Standards getrieben (Sagner/Voigtländer, 2018). Die Entwicklungen am Wohnungsmarkt gehen mit einer allgemein starken deutschen Konjunktur einher (Statistisches Bundesamt, 2018a). Die Beschäftigtenzahlen steigen stetig an und die Arbeitslosenquote ist seit Jahren rückläufig. Auch die mittleren Bruttoarbeitsentgelte haben mitunter stark zugenommen (siehe Tabelle 2-1). Gleichzeitig wächst die Einwohnerzahl Deutschlands in den vergangenen Jahren wieder deutlich. Gründe sind neben der Arbeitsmigration seit Inkrafttreten der EU-Freizügigkeit auch die starke Flüchtlingsmigration der vergangenen Jahre (Geis, 2018).

Tabelle 2-1: Allgemeine Konjunkturindikatoren im Zeitverlauf

	2010	2013	2017
Arbeitslosenquote	7,7 %	6,9 %	5,7 %
Registrierte Arbeitslose	3,2 Mio.	2,95 Mio.	2,53 Mio.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	28,1 Mio.	29,8 Mio.	32,4 Mio.
Bruttolöhne und –gehälter je Arbeitnehmer pro Monat	2.372 €	2.574 €	2.857 €
Bevölkerungsstand	80,3 Mio. (2011) ²	80,8 Mio.	82,8 Mio.

Quelle: Statistisches Bundesamt (2018a); Bundesagentur für Arbeit (2018a); Bundesagentur für Arbeit (2018c)

Für den Wohnungsmarkt sind diese und weitere allgemeine Konjunkturindikatoren von zentraler Bedeutung. Die theoretischen Determinanten der Immobilienpreise können grundsätzlich in angebots- und nachfrageseitige Variablen gegliedert werden. Auf der Angebotsseite steht der verfügbare Wohnraum. Die angebotene Menge an Wohnraum ist unelastisch und in der kurzen Frist starr. Neubau nimmt Zeit in Anspruch und in der kurzen Frist kann der Markt nur durch Preisänderungen bei Neuvermietungen beziehungsweise Käufen von Bestandsimmobilien reagieren. Als ein Puffer auf der Angebotsseite dient der Leerstand an Wohnimmobilien. Dieser kann kurzfristige Nachfrageanstiege abfangen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) schreibt die Leerstandsquoten auf Ebene der deutschen Kreise und kreisfreien Städte fort. Basis der Fortschreibung ist der Zensus 2011. Nach Berechnungen des BBSR gibt es in einigen Großstädten und Kreisen bereits in 2016 keinen Wohnungsleerstand mehr. Hierzu gehören die großen Metropolen, wie Berlin, Hamburg, München und auch Köln. Dieser Puffer ist somit gerade in angespannten Wohnungsmärkten bereits aufgebraucht.

Auf der Nachfrageseite der Immobilienmärkte steht zunächst die Bevölkerungsentwicklung. Übersteigt das Bevölkerungswachstum die zusätzlich bereitgestellten Wohnungen, so sind steigende Preise auf dem Immobilienmarkt die Folge. Darüber hinaus spielen die Einkommen eine zentrale Rolle für die Immobilienmärkte. Höhere Einkommen haben in der Regel einen positiven Einfluss auf die Wohnkosten (Egner/Grabietz, 2017).

Der Fokus der nachfolgenden Analyse liegt auf der Entwicklung der Immobilienpreise und der Löhne verschiedener Beschäftigungsgruppen in den 401 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten zwischen 2013 und 2017. Ziel ist es aufzuzeigen, in welchen Kreisen sich die Immobilienpreise und die Löhne im Gleichschritt entwickelt haben, oder eine asymmetrische Entwicklung zu erkennen ist. Hierzu sind zunächst einige methodische Anmerkungen hinsichtlich der genutzten Daten sowie der theoretischen Annahmen notwendig, welche im folgenden Abschnitt erläutert werden.

² Durch die Zensus-Erhebung im Jahr 2011 entstand ein Zeitreihenbruch. Deshalb wird hier auf Daten für das Jahr 2011 zurückgegriffen.

3 Regionale Unterschiede in der Erschwinglichkeit von Wohnraum

3.1 Datenbasis und methodische Erläuterungen

■ Informationen zu den Bruttoarbeitsentgelten

Diese Analyse nutzt einen auf Anfrage von der Bundesagentur für Arbeit (BA) bereitgestellten Datensatz. Dieser enthält die Bruttoarbeitsentgelte von sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten nach ausgewählten Kerngruppen auf Ebene der 401 deutschen Kreise und kreisfreien Städte. Die Daten sind Bestandteil der Beschäftigungsstatistik und liefern ein differenziertes Bild über die sozialversicherungspflichtigen Bruttomonatsentgelte einschließlich der Sonderzahlungen. Die Informationen über die Arbeitsentgelte stammen aus den Arbeitgebermeldungen zur Sozialversicherung. Hierbei handelt es sich um eine Vollerhebung dieser Beschäftigten in Deutschland. Die Daten liegen für die Jahre 2013 bis einschließlich 2017 vor. Bei den hier verwendeten Angaben zu den monatlichen Bruttoarbeitsentgelten für verschiedene Arbeitnehmergruppen handelt es sich um Medianwerte. Die Hälfte der Arbeitnehmer innerhalb der Beschäftigtengruppe eines Kreises und Jahres verdient mehr als der angegebene Wert – das Einkommen der anderen Hälfte liegt darunter. Das sozialversicherungspflichtige Bruttomonatsentgelt ist von Arbeitgebern nur bis zur Beitragsbemessungsgrenze der Rentenversicherung zu melden. In einzelnen Kreisen lag das Medianbruttoeinkommen über der Beitragsbemessungsgrenze des jeweiligen Jahres. Dies ist besonders für die Gruppe der Experten von Relevanz. Dies führt dazu, dass in einigen wenigen Kreisen, die Erschwinglichkeit von Wohnfläche für diese Gruppe unterschätzt ist. Die Einteilung der Beschäftigten durch die BA erfolgt nach verschiedenen Merkmalen. So werden die Informationen zum Beispiel getrennt nach Altersgruppen, Geschlecht, Anforderungsniveau aber auch nach Wirtschaftszweigen beziehungsweise Berufsberreichen bereitgestellt. Einschließlich der Gesamtwerte für alle sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten stehen für die meisten Kreise Informationen für 28 Kategorien zur Verfügung.

Tabelle 3-1: Datensatz Bruttoarbeitsentgelte

Median der Bruttoarbeitsentgelte

Raum	Kategorien	Jahre	Mittelwert	Min.	Max.	St.Abw.	N
401 Kreise + Deutschland	28	2013-2017	3.012	1.367,5	6.350,0	820,4	49.148

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c)

■ Immobilienpreise – Datenbasis

Die Immobilienpreisdaten wurden von F+B, einem Forschungs- und Beratungsunternehmen, spezialisiert auf Immobilienmarktbeobachtungen, bereitgestellt (F+B, 2018). Für die nachfolgende Analyse werden Daten zu den durchschnittlichen (Markt-)Mieten von Wohnungen in

Mehrfamilienhäusern bei Neuvermietung genutzt. Angegebene Bezugswerte bilden die Nettokaltmieten in Euro je Quadratmeter ab. Darüber hinaus werden Kaufpreise in Euro je Quadratmeter für Eigentumswohnungen genutzt. Hierbei beschränken wir uns auf Preise für Bestandswohnungen. Bei den Preisen handelt es sich um hedonische Durchschnittswerte. Die durchschnittlichen Werte beziehen sich auf ein Referenzobjekt mittleren Zustands und Ausstattung. Die Werte werden auf Quartalsbasis bereitgestellt. Um die Immobilienpreise mit den Arbeitsentgelten in Beziehung zu setzen, werden Jahresdurchschnitte gebildet. Die Immobilienpreisdaten liegen auf der räumlichen Ebene der 401 deutschen Kreise und kreisfreien Städte vor.

Tabelle 3-2: Daten zu Immobilienpreisen

Raum	Kategorie	Jahre	Mittelwert	Min.	Max.	St.Abw.	N
401 Kreise	durchschnittliche (Markt-) Mieten bei Neuvermietung für Whg. in MFH	2013-2017	6,5	4,3	15,5	1,4	2005
	durchschnittliche Kaufpreise für Bestands-ETW		1821,9	648,3	6580,0	729,1	

Quelle: F+B (2018)

■ 26 Prozent des Nettoeinkommens für die Wohnkosten

Um darzustellen, wie viel Wohnfläche sich ein Durchschnittshaushalt in einem Kreis leisten kann, muss eine Annahme über die prozentuale Wohnkostenbelastung getroffen werden. Für die nachfolgende räumlich-zeitliche Analyse wird unterstellt, dass 26 Prozent des Nettoeinkommens für die Wohnkosten aufgewandt werden. Als Wohnkosten wird die Nettokaltmiete betrachtet. Im bundesdeutschen Durchschnitt brachten Einpersonenhaushalte 523 Euro im Monat für die Miete auf – das durchschnittliche Nettoeinkommen betrug 2.013 Euro (Statistisches Bundesamt, 2018b). Im Durchschnitt geben Einpersonenhaushalte somit 26 Prozent ihres Einkommens für die Mieten aus. Die in den laufenden Wirtschaftsrechnungen des Statistischen Bundesamts ausgegebenen Werte für die monatlichen Mietaufwendungen beinhalten die kalten Betriebskosten. Die Umlagen für Heizung und Warmwasser sind nicht enthalten. Aufgrund der von F+B bereitgestellten Daten sind wir lediglich in der Lage, Nettokaltmieten zu nutzen. Henger (2016) zeigt jedoch, dass die rückläufigen Energiepreise dazu geführt haben, dass sich die Wohnkosten im Mittel sogar verringert haben.

Wir nutzen das durchschnittliche Verhältnis aus Nettoeinkommen und Mieten, um im Folgenden aufzuzeigen, wieviel Wohnfläche bei einer mittleren Wohnkostenbelastung in Höhe von 26 Prozent des Nettoeinkommens in den 401 Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands erschwinglich wäre. Bei der Finanzierung von Wohneigentum unterstellen wir, dass die aufzubringende Belastung aus Zins- und Tilgungszahlungen ebenfalls diesem Wert entsprechen soll. Eine Wohnkostenbelastung von mehr als 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens gilt in der sozial- und wirtschaftswissenschaftlichen Diskussion gemeinhin als obere Belastungsgrenze. Die Bezugsgröße ist hier allerdings in der Regel die Bruttowarmmiete (Miete einschließlich aller

Umlagen). Gerade bei einkommensschwachen Haushalten wird davon ausgegangen, dass eine höhere Wohnkostenbelastung nicht sozial erträglich ist, da nicht genügend Einkommen übrig bleibt, um die sonstigen Lebenshaltungskosten zu decken (Holm et al., 2017, 69).

■ Bestimmen des Nettoeinkommens

Um aus den bereitgestellten Bruttoarbeitsentgelten Schlussfolgerungen hinsichtlich des erschwinglichen Wohnraums schließen zu können, wurden die Bruttolöhne zunächst in Nettolöhne umgerechnet. Hierzu sind einige Annahmen getroffen worden. Da wir über die Bruttolöhne hinaus keine weiteren Angaben hinsichtlich sozio-ökonomischer Charakteristika (Familienstand, Kapitaleinnahmen, etc.) der Arbeitnehmer haben, unterstellen wir bei unseren Berechnungen, dass es sich beim Arbeitnehmer um einen ledigen, verwitweten oder geschiedenen Arbeitnehmer ohne Kinder handelt³. Somit gehen wir davon aus, dass die Bruttoarbeitsentgelte entsprechend der Steuerklasse 1 versteuert werden. Darüber hinaus nehmen wir an, dass Kirchensteuer entrichtet wird. Bei Kranken-, Renten- und Arbeitslosenversicherung unterstellen wir eine gesetzliche Pflichtversicherung. Der Zusatzbeitrag zur Krankenversicherung ist abhängig von der Krankenkasse – im Branchendurchschnitt liegt dieser jedoch bei einem Prozent, was auch bei den Berechnungen hier unterstellt wurde.

■ Zinsentwicklung

Für die Berechnung der finanzierbaren Wohnfläche nutzen wir Daten der Bundesbank. Wir greifen hier auf Daten der MFI-Zinsstatistik zurück. Gegenstand sind die von inländischen Banken angewandten Zinssätze. Wir betrachten dabei Zinsen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte. Teil der Statistik sind besicherte und unbesicherte Kredite, die für die Beschaffung von Wohnraum einschließlich Wohnungsbau und -modernisierung genutzt werden. Für unsere Berechnung unterstellen wir einen über den Finanzierungszeitraum hinweg konstanten Zins. Wir nutzen aufgrund dessen den Effektivzinssatz ohne sonstige Kosten mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren (Deutsche Bundesbank, 2018).

³ Wenn nicht explizit anders kenntlich gemacht, so schließt die maskulin-Form von Arbeitnehmer, Beschäftigter, etc. auch weibliche Arbeitnehmerinnen, Beschäftigte, etc. ein.

Abbildung 3-1: Zinsentwicklung Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Effektivzinssatz ohne sonstige Kosten mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren; Analysezeitraum hier zwischen 2013 und 2017



Quelle: Deutsche Bundesbank (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

■ Berechnung der Erschwinglichkeit von Wohnraum

Bei der Berechnung der erschwinglichen Wohnfläche wird angenommen, dass 26 Prozent des Nettoeinkommens für die Wohnkosten aufgebracht werden. Bei den Mieten ergibt sich die erschwingliche Wohnfläche somit direkt aus dem monatlichen Einkommen. Beim Kauf von Wohneigentum müssen Finanzierungskosten und Eigenkapitalanforderungen berücksichtigt werden. Wir gehen auch hier davon auf, dass 26 Prozent des Nettoeinkommens für Zins und Tilgung eines Hypothekenkredits aufgebracht werden. Als Laufzeit des Kredits unterstellen wir 25 Jahre. Die Annuität – die Summe aus Zinsen und Tilgung für den Hypothekenkredit – beträgt somit 26 Prozent des Jahresnettoeinkommens. Die Restschuld soll am Ende des Finanzierungszeitraums vollständig beglichen sein (Volltilgerdarlehen). Bei einem Volltilgerdarlehen ist die Tilgungsrate implizit durch die Höhe der jährlichen Annuität bestimmt. Des Weiteren wird unterstellt, dass die im Jahr der Kreditaufnahme durchschnittlichen Zinsen für Hypothekenkredite über den Finanzierungszeitraum hinaus konstant bleiben.

Box 1: Berechnung der finanzierbaren Wohnfläche

Formel: Zur Bestimmung der finanzierbaren Wohnfläche FQM in Quadratmetern für die Beschäftigungsgruppe s im Kreis k zum Zeitpunkt t wird folgende Formel angewandt:

$$FQM_{skt} = \underbrace{\underbrace{0,26 * JNETTO_{skt}}_{\text{Annuität}} * \frac{(1 + ZINS_t)^{25} - 1}{(1 + ZINS_t)^{25} * ZINS_t}}_{\text{Darlehensbetrag}} * \frac{1}{BELEIH_t}$$

$$* \frac{1}{QMPREIS_{kt}}$$

Listenpreis der Immobilie (ohne ENK)

Wobei *JNETTO* das Jahresnettoeinkommen bezeichnet. *ZINS* steht für die durchschnittlichen Effektivzinssätze der deutschen Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung von über 10 Jahren (Deutsche Bundesbank, 2018). *BELEIH* bezeichnet den durchschnittlichen Beleihungsauslauf, das Verhältnis aus Darlehenssumme und dem Immobilienpreis (Dr. Klein, 2018). Die Erwerbsnebenkosten setzen sich aus den Maklergebühren, den Kosten für Notar und Grundbucheintrag und der zu entrichtenden Grundsteuer im jeweiligen Bundesland zusammen. Diese können in der Regel nicht finanziert werden und sind deshalb nicht Teil der Formel. Wir gehen somit implizit davon aus, dass die Immobilienerwerber die Summe aus erforderlichem Eigenkapital und die Höhe der Erwerbsnebenkosten, die sich aus Maklergebühren, Grundsteuer und den Kosten für Notar und Grundbucheintrag zusammensetzen, angespart haben. *QMPREIS* bezeichnet schließlich den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen aus dem Bestand (F+B, 2018). Die folgende konkrete Beispielrechnung verdeutlicht die obigen Überlegungen.

Beispielrechnung: Das mittlere (Median) Bruttojahreseinkommen eines sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten betrug im Landkreis Heilbronn im Jahr 2017 rund 45.250 Euro, was unter oben illustrierten Annahmen einem Nettoeinkommen von 27.130 Euro entspricht. Somit stehen 7.050 Euro im Jahr für Zins und Tilgung eines Hypothekendarlehens zur Verfügung. Bei einem durchschnittlichen effektiven Hypothekenzins von 1,9 Prozent beträgt das finanzierbare Kreditvolumen, welches am Ende von 25 Jahren vollständig getilgt sein soll knapp 140.000 Euro. Der Gesamtwert der finanzierbaren Immobilie beträgt bei einem durchschnittlichen Beleihungsauslauf von 78,96 Prozent in 2017 somit rund 176.000 Euro. Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand lag im Landkreis Heilbronn im Jahr 2017 bei 2369,75 Euro je Quadratmeter. Die Größe der finanzierbaren Wohnung liegt somit bei 74 Quadratmetern. Voraussetzung für den Immobilienerwerb ist, dass das für die Kreditsicherheit notwendige Eigenkapital und die zusätzlich anfallenden Erwerbsnebenkosten zur Verfügung stehen.

■ Hinweise zur Interpretation der Ergebnisse

Die genutzten Daten stellen mittlere Werte dar und erlauben kein personenbezogenes Matching von Einkommen und Wohnkosten. Sie erlauben jedoch Aussagen über die Erschwinglichkeit von Wohnraum im Mittel für verschiedene Beschäftigungsgruppen sowie im räumlichen Vergleich der 401 deutschen Kreise und kreisfreien Städte im Zeitraum 2013-2017. Aussagen im Mittel sind wichtig, da personenbezogene Berechnungen der Wohnkostenbelastung auch immer präferenzgetrieben sein können. Eine hohe Wohnkostenbelastung kann auf der einen Seite

auf Mangel an günstigerem Wohnraum zurückzuführen sein, auf der anderen Seite aber auch darauf, dass die betrachtete Person freiwillig bereit ist, mehr ihres Einkommens für die Unterkunft aufzubringen. So müssen höhere Wohnkosten in der Stadt auch im Verhältnis zur bereitgestellten Infrastruktur gesehen werden. Insbesondere die berechneten Wohnungsgrößen bei Kreditfinanzierung sind stark von den in Box 1 beschriebenen Modellannahmen getrieben. Aussagen über die tatsächlich erworbenen Wohnungen im betrachteten Zeitraum lassen sich nicht ableiten.

3.2 Erschwinglichkeit von Wohnraum in den Kreisen

3.2.1 Mieten

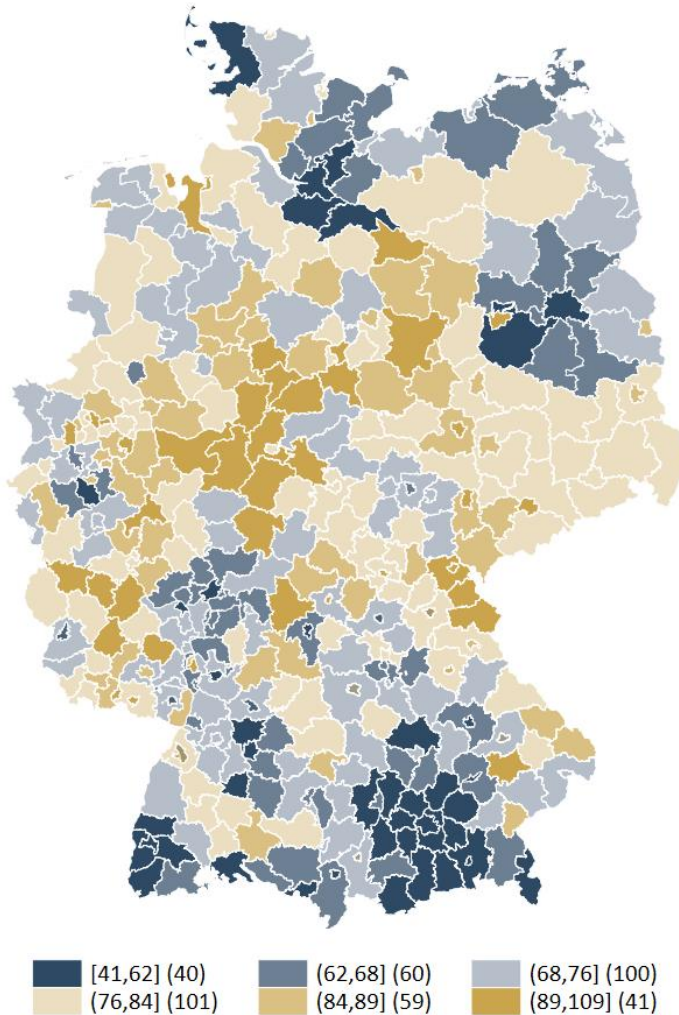
Im folgenden Abschnitt illustrieren wir zunächst, wie viel Wohnfläche sich ein vollzeitbeschäftigter sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (Steuerklasse 1, siehe methodische Anmerkungen) bei Neuvermietung im Jahr 2017 leisten konnte.

Im Mittel der 401 deutschen Kreise und kreisfreien Städte liegt die erschwingliche Wohnfläche eines Arbeitnehmers bei 75,9 Quadratmetern. In 50 Prozent der Kreise kann sich ein Arbeitnehmer, der den Medianlohn aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im selben Kreis verdient, mehr Wohnfläche leisten. In den restlichen 200 Kreisen liegt die erschwingliche Wohnfläche darunter. In München ist die erschwingliche Wohnfläche für einen Medianlohnbezieher am geringsten. In der bayerischen Hauptstadt ist mit 26 Prozent des monatlichen Einkommens eine durchschnittliche Mietwohnung von 41,1 Quadratmetern bezahlbar. Am unteren Rand folgen die umliegenden Kreise Ebersberg, Dachau, Fürstenfeldbruck und Starnberg. Ein Blick auf die Karte in Abbildung 3-2 zeigt deutlich, dass die erschwingliche Wohnfläche einer durchschnittlichen Wohnung für einen Median-Arbeitnehmer im Münchner Umland unter dem Median der deutschen Kreise liegt. Werte, die unter dem Median der Kreise liegen sind in Blautönen abgebildet, Werte über dem Median der Kreise in Gelb.

Am oberen Ende der Kreise steht Salzgitter in Niedersachsen. Hier kann sich der Median-Einkommensbezieher 109,3 Quadratmeter einer durchschnittlichen Wohnung leisten. Auch in Pirmasens, Holzminden, Wesermarsch und Zweibrücken kann sich ein Arbeitnehmer mit 26 Prozent seines Nettoeinkommens eine über 100 Quadratmeter große Wohnung leisten.

Abbildung 3-2: Erschwingliche Wohnfläche – Mieten 2017

Erschwingliche Wohnfläche bei Neuvermietung einer durchschnittlichen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand und einer Wohnkostenbelastung von 26 Prozent des monatlichen Median-Nettoeinkommens für einen ledigen, verwitweten oder geschiedenen sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten ohne Kinder in den 401 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten



Unterste-5 Kreise	QM	Bundesland ⁴
München, Landeshauptstadt	41,1	BY
Ebersberg	43,9	BY
Dachau	45,8	BY
Fürstfeldbruck	45,8	BY
Starnberg	47,4	BY

Median der Kreise: 75,9 QM

Oberste-5 Kreise	QM	Bundesland
Salzgitter	109,3	NI
Pirmasens	108,2	RP
Holzminden	107,4	NI
Wesermarsch	104,2	NI
Zweibrücken	101,8	RP

Hinweise: Anzahl der Kreise in jeweiliger Kategorie in Klammern. Die abgebildeten Intervalle sind wie folgt geordnet: Minimum bis 10. Perzentil; 10. Perzentil bis 25. Perzentil; 25. Perzentil bis Median; Median bis 75. Perzentil; 75. Perzentil bis 90. Perzentil; 90. Perzentil bis Maximum.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c); F+B (2018); Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

Neben dem räumlichen Cluster um München zeigt sich auch, dass die erschwingliche Wohnfläche in Berlin und den umliegenden Kreisen Brandenburgs unter dem Medianwert der Kreise liegt. Berlin und Brandenburg heben sich damit von den meisten ostdeutschen Kreisen ab, in denen die mietbare Wohnfläche meist über dem Median aller deutschen Kreise liegt. Im Mittel

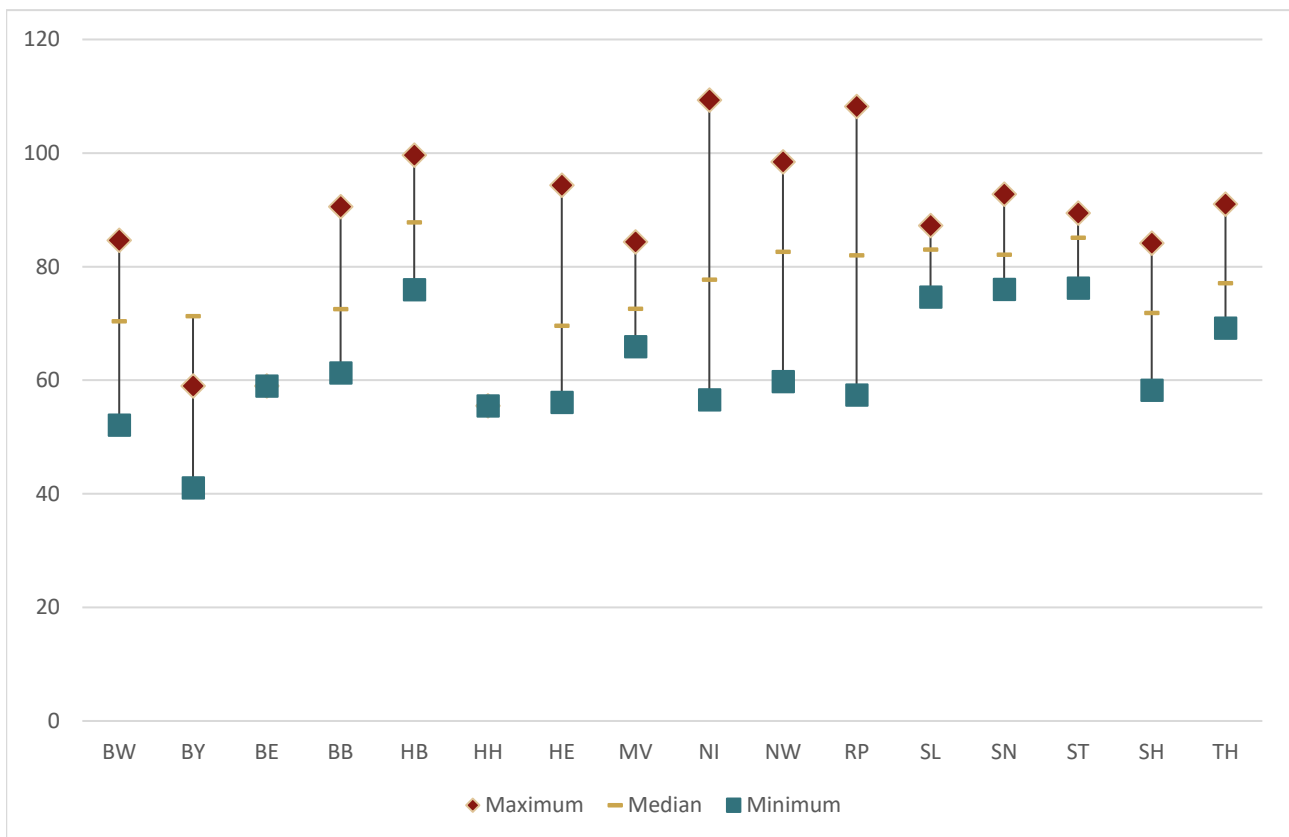
⁴ Abkürzungen der Bundesländer: BB – Brandenburg, BE – Berlin, BW – Baden-Württemberg, BY – Bayern, HB – Bremen, HE – Hessen, HH – Hamburg, MV – Mecklenburg-Vorpommern, NI – Niedersachsen, NW – Nordrhein-Westfalen, RP – Rheinland-Pfalz, SH – Schleswig-Holstein, SL – Saarland, SN – Sachsen, ST – Sachsen-Anhalt, TH – Thüringen

der 76 ostdeutschen Kreise (ohne Berlin) liegt die erschwingliche Wohnfläche bei 78 Quadratmetern – in den alten Ländern liegt der Median der Kreise bei 75 Quadratmetern⁵.

Auch auf Ebene der Bundesländer zeigt sich eine gewisse Varianz in der Erschwinglichkeit der Wohnfläche (Abbildung 3-3). Im Zwei-Städte-Staat Bremen ist der Median der erschwinglichen Wohnfläche am höchsten, allerdings nur zu interpretieren, wenn man die beiden Kreise Bremen und Bremerhaven einzeln betrachtet. Dabei sind in Bremen mit einem Medianeinkommen und einer Wohnkostenbelastung von 26 Prozent rund 76 Quadratmeter Wohnfläche im Monat mietbar – in Bremerhaven sind es 100 Quadratmeter. Im Mittel der nordrheinwestfälischen Kreise können sich die Mieter 82,6 Quadratmeter Wohnfläche leisten. Am meisten kann sich ein Vollzeitbeschäftigter in Gelsenkirchen leisten (98 Quadratmeter). Am wenigsten erschwinglich ist dagegen Köln – hier sind es 60 Quadratmeter einer durchschnittlichen Wohnung aus dem Bestand.

Abbildung 3-3: Erschwingliche Wohnfläche in den Bundesländern – Mieten; 2017

Abgebildet sind Median, Minimum und Maximum der erschwinglichen Wohnfläche der Kreise innerhalb des jeweiligen Bundeslandes; Erschwingliche Wohnfläche bei Neuvermietung einer durchschnittlichen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand und einer Wohnkostenbelastung von 26 Prozent des monatlichen Median-Nettoeinkommens für einen ledigen, verwitweten oder geschiedenen sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten ohne Kinder



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c); F+B (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

⁵ Da die Informationen zu den Arbeitsentgelten nur als Medianwert der Kreise vorliegen, ist eine Berechnung von (gewichteten) Durchschnitt für Bundesländer nicht sinnvoll. Wir beschränken uns deshalb auch hier auf Medianwerte. Wenn vom Mittel der Kreise in einem Gebiet, z.B. Ost- oder Westdeutschland die Rede ist, so liegen 50 Prozent der Kreise über diesem Medianwert und die andere Hälfte darunter.

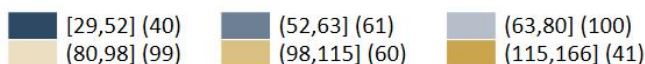
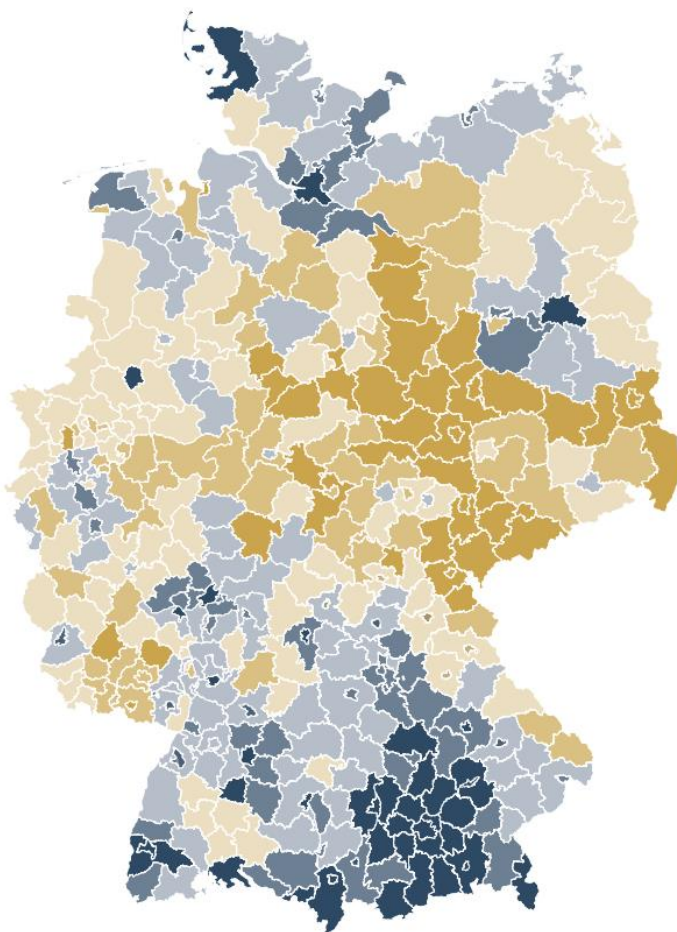
0,3 Prozent) nahezu konstant geblieben. In Düsseldorf (+1,2 Prozent), Köln (+1,4 Prozent), Frankfurt a.M. (+2,0 Prozent) und Hamburg (+4,6 Prozent) kann sich ein Arbeitnehmer mit 26 Prozent des Nettoeinkommens in 2017 mehr Wohnfläche leisten als fünf Jahre zuvor.

3.2.2 Kaufen

In diesem Abschnitt betrachten wir die räumliche Verteilung und zeitliche Entwicklung der finanzierbaren Wohnfläche beim Erwerb einer Eigentumswohnung aus dem Bestand. Wir unterstellen dabei, dass die Wohnkostenbelastung, die durch Zins und Tilgung des zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenen Kredits entsteht, bei 26 Prozent des Nettolohns im Jahr des Eigentümererwerbs liegen soll. Der aufgenommene Kredit soll als Volltilgendarlehen bei einer Laufzeit von 25 Jahren getilgt werden. Bei der Bestimmung der Nettoeinkommen gelten dieselben Annahmen wie bei den Mieten. Darüber hinaus werden eine Reihe weiterer methodischer Annahmen getroffen – detaillierte Erläuterungen hierzu finden sich in Abschnitt 3.1.

Abbildung 3-4: Erschwingliche Wohnfläche – Kaufen 2017

Erschwingliche Wohnfläche beim Kauf einer durchschnittlichen Wohnung aus dem Bestand und einer Wohnkostenbelastung von 26 Prozent des monatlichen Median-Nettoeinkommens für einen ledigen, verwitweten oder geschiedenen sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten ohne Kinder in den 401 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten



Unterste-5 Kreise	QM	Bundesland
München, Landeshauptstadt	28,9	BY
Ebersberg	33,2	BY
Starnberg	33,7	BY
Miesbach	33,8	BY
Fürstentumbruck	34,5	BY

Median der Kreise: 79,8 QM

Oberste-5 Kreise	QM	Bundesland
Pirmasens	166,4	RP
Salzgitter	154,5	NI
Kyffhäuserkreis	146,1	TH
Wittenberg	144,8	ST
Elbe-Elster	141,8	BB

Hinweise: Anzahl der Kreise in jeweiliger Kategorie in Klammern. Die abgebildeten Intervalle sind wie folgt geordnet: Minimum bis 10. Perzentil; 10. Perzentil bis 25. Perzentil; 25. Perzentil bis Median; Median bis 75. Perzentil; 75. Perzentil bis 90. Perzentil; 90. Perzentil bis Maximum.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c); F+B (2018); Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

Die bayerische Landeshauptstadt belegt auch beim Kaufen den letzten Platz. Unter den oben erläuterten Bedingungen kann ein sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit mittlerem Einkommen in München in 2017 eine Wohnungsgröße von knapp 29 Quadratmetern finanzieren. Wie bei der zur Miete bestimmten Wohnfläche liegen die nachfolgenden Kreise am unteren Ende der Verteilung ebenfalls im Umland von München. Die finanzierbare Wohnfläche ist dabei geringer als die zu mietende Wohnfläche. In diesem Verhältnis zeigen sich auch die Erwartungen über die Entwicklungen in den Regionen (siehe Box 2).

Box 2: Exkurs Mietmultiplikator

Der Mietmultiplikator dient als grober Anhaltspunkt für die erwartete Rentabilität einer Immobilie. Die Kennzahl berechnet sich aus dem Verhältnis des Kaufpreises und der jährlichen Mietkosten (Kaltmiete). Der Kaufpreis und somit auch der Mietmultiplikator sind stark von den Erwartungen über die zukünftige Entwicklung des Immobilienstandorts und damit der Mieten abhängig. Regionen mit hoher und steigender Arbeitslosigkeit, schlechter Wirtschaftslage und demographischen Problemen weisen in der Regel einen geringen Multiplikator auf, sofern nicht eine starke Trendwende erwartet wird. Immobilien in sehr beliebten Regionen, in denen das Angebot knapp ist, sind durch hohe Mietmultiplikatoren charakterisiert.

Mietmultiplikatoren in den Kreisen: (Oberste und unterste 5); Verhältnis aus dem durchschnittlichen Kaufpreis für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand und der Jahresmiete (Nettokalt) für eine durchschnittliche Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand; 2017

Unterste-5 Kreise		Bundesland
Elbe-Elster	13,4	BB
Wittenberg	13,9	ST
Kyffhäuserkreis	14,1	TH
Spree-Neiße	14,9	BB
Mansfeld-Südharz	15,3	ST

Oberste-5 Kreise		Bundesland
Regensburg	38,5	BY
Garmisch-Partenkirchen	37,2	BY
München, Landeshauptstadt	35,5	BY
Miesbach	35,4	BY
Starnberg	35,2	BY

Quelle: F+B (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

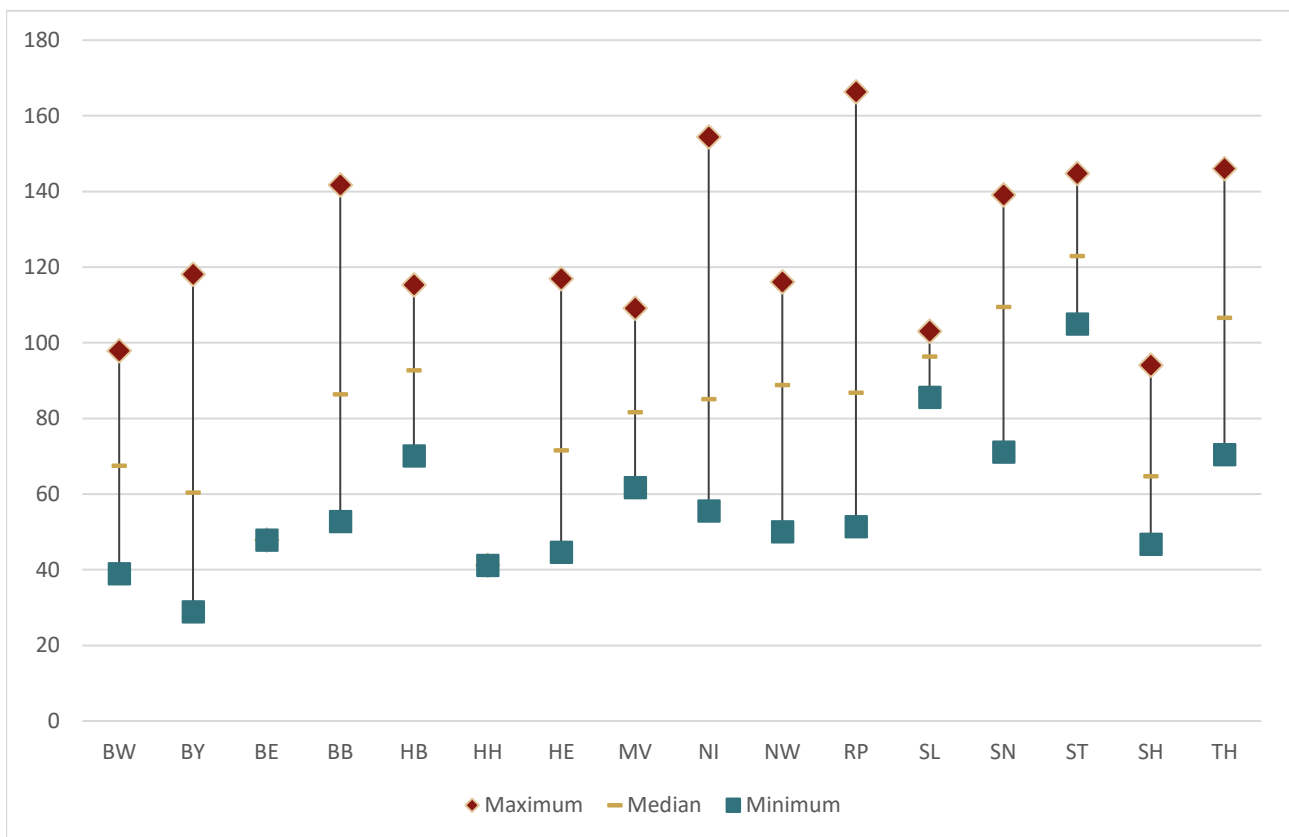
In Pirmasens ist die finanzierbare Wohnfläche mit Abstand am höchsten. Hier kostete ein Quadratmeter Wohnfläche einer durchschnittlichen Wohnung aus dem Bestand in 2017 rund 890 Euro. Das mittlere monatliche Nettoeinkommen eines sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten lag bei 1900 Euro (siehe methodische Hinweise in Abschnitt 3.1). Bei einer jährlichen Belastung für Zins und Tilgung eines Hypothekenkredits von 26 Prozent des Nettoeinkommens, ließe sich hier eine Eigentumswohnung von 166 Quadratmetern finanzieren.

Ein Blick auf Abbildung 3-4 zeigt des Weiteren, dass Medianlohnbezieher in den ostdeutschen Kreisen tendenziell größere Wohnungen finanzieren könnten als in den alten Ländern und insbesondere in den Kreisen in Baden-Württemberg und Bayern. Im Mittel der 76 ostdeutschen Kreise lag die finanzierbare Wohnfläche bei 105,5 Quadratmetern – in den Kreisen der alten Länder bei 73,0 Quadratmetern.

Auf Ebene der Bundesländer zeigt sich zunächst, dass Arbeitnehmer in den Stadtstaaten weniger Wohnfläche finanzieren können. Ein Medianlohnbezieher kann in Berlin eine Wohnung von 55,3 Quadratmetern finanzieren – in Hamburg mit 47,5 Quadratmetern noch weniger. Abbildung 3-5 zeigt darüber hinaus, wie stark die Erschwinglichkeit von Wohneigentum innerhalb der Bundesländer variiert. Im Mittel der 45 niedersächsischen Kreise beispielsweise, kann ein Arbeitnehmer eine Wohnung von 98,2 Quadratmetern finanzieren – am geringsten ist die finanzierbare Wohnfläche im Kreis Harburg, hier sind es 55,6 Quadratmeter und am höchsten in Salzgitter (154,5 Quadratmeter).

Abbildung 3-5: Erschwingliche Wohnfläche in den Bundesländern – Kaufen; 2017

Abgebildet sind Median, Minimum und Maximum der finanzierbaren Wohnfläche der Kreise innerhalb des jeweiligen Bundeslandes; Finanzierbare Wohnfläche einer durchschnittlichen Wohnung aus dem Bestand und einer Wohnkostenbelastung von 26 Prozent des monatlichen Median-Nettoeinkommens für einen ledigen, verwitweten oder geschiedenen sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten ohne Kinder; Annahmen hinsichtlich der Kreditkonditionen: Volltilgendarlehen, 25 Jahre Laufzeit (weitere Informationen in Abschnitt 3.1)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c); F+B (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

Beim intertemporalen Vergleich von Kaufpreisen muss beachtet werden, dass durchschnittliche Immobilienpreise im Zeitverlauf stark schwanken können. Werden in einem Kreis viele hochwertige Wohnungen in guter Lage verkauft, so führt dies zu höheren durchschnittlichen

Kaufpreisen. Hedonische Verfahren können nicht vollständig für solche Schwankungen am Markt kontrollieren.

In 147 Kreisen konnte ein vollzeitbeschäftigter sozialversicherungspflichtig Beschäftigter mit einem Medianeinkommen 2017 mehr Wohnfläche finanzieren als 2013. Im Mittel der Kreise konnte ein Kredit für eine 5,4 Prozent größere Wohnung aufgenommen werden als zuvor. Neben der Immobilienpreis- und Lohnentwicklung spielen hier auch der zeitvariate durchschnittliche Beleihungsauslauf und vor allem die Entwicklung der Zinsen, die für die Finanzierung aufgebracht werden müssen, eine entscheidende Rolle. In 254 Kreisen sank die finanzierbare Wohnfläche im Vergleich zu 2013 – im Mittel um 6,2 Prozent. Es zeigt sich, dass diese Entwicklung stark von den Zinsen für Hypothekenkredite abhängig ist, dies wird im weiteren Verlauf bei der Erschwinglichkeit nach Berufsbereichen näher erläutert (siehe

Abbildung 3-10).

Tabelle 3-4: Entwicklung der finanzierbaren Wohnfläche – Kaufen; 2013-2017

Unterteilung in Kreise, in denen die erschwingliche Wohnfläche stieg beziehungsweise abnahm.

Mehr Wohnfläche	Anzahl der Kreise	1. Quartil	Median	3. Quartil	Oberste/Unterste Kreise	3	Bevölkerung (2017)	SvB (2017)
Ja	147	+ 2,25 %	+ 5,36 %	9,29 %	Vogtlandkreis (SN)	+ 22,4 %	27,5 Mio.	6,3 Mio.
					Hagen (NW)	+ 16,9 %		
					Chemnitz (SN)	+ 16,8 %		
Nein	254	- 9,89 %	- 6,15 %	- 3,48 %	Ostprignitz-Ruppin (BB)	- 20,2 %	55,3 Mio.	14,9 Mio.
					Rottal-Inn (BY)	- 19,1 %		
					Landshut (BY)	- 18,8 %		

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c); F+B (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

3.3 Erschwinglichkeit nach Anforderungsniveaus

Die von der Bundesagentur für Arbeit bereitgestellten Daten zu den Bruttoarbeitsentgelten enthalten Informationen zu den Medianlöhnen klassifiziert nach dem Anforderungsniveau der Beschäftigung. Das Anforderungsniveau ist eine Kennzahl und beschreibt die Komplexität der ausgeübten Tätigkeit. Das Anforderungsniveau ist dabei unabhängig von der formalen Qualifikation eines Beschäftigten. Die Anforderungsniveaus sind (nach steigendem Anforderungsniveau) in vier Klassen eingeteilt: Helfer- und Anlernertätigkeiten, fachlich ausgerichtete Tätigkeiten (Fachkräfte), komplexe Spezialistentätigkeiten und hoch komplexe Tätigkeiten (Experten). Weitere methodische Anmerkungen zum Anforderungsniveau finden sich in Box 3.

Box 3: Anforderungsniveaus

Die Klassifikation von Berufen in Anforderungsniveaus basiert auf der Klassifikation der Berufe 2010 (KldB) der Bundesagentur für Arbeit. Die vier Klassen lassen sich zusammengefasst wie folgt charakterisieren:

- **Helfer:** Typischerweise einfache, wenig komplexe Tätigkeiten. In der Regel keine oder nur geringe spezifische Fachkenntnisse nötig. Beispiel: Altenpflegehelfer, Kindergartenhelfer.
- **Fachkräfte:** Fundierte Fachkenntnisse und Fertigkeiten vorausgesetzt. Üblicherweise mit einer zwei- bis dreijährigen Berufsausbildung erreicht. Beispiel: Bäcker, Erzieher.
- **Spezialisten:** Tätigkeiten deutlich komplexer als Tätigkeiten des Anforderungsniveaus „Helfer“ oder „Fachkraft“. Spezialkenntnisse und Fertigkeiten benötigt. Befähigung zur Bewältigung von gehobener Fach- und Führungsaufgaben. Häufig Berufe, denen eine Meister- oder Techniker Ausbildung bzw. ein gleichwertiger Fachschul- oder Hochschulabschluss vorausging. Beispiel: Datenbankadministrator, Uhrmachermeister.
- **Experten:** Tätigkeit weist einen sehr hohen Komplexitätsgrad auf. In der Regel geht diese mit einer mindestens vierjährigen Hochschulausbildung einher. Typischerweise ist damit ein Masterabschluss, Diplom, Magister, Staatsexamen o.Ä. verbunden. Beispiel: Beamter im höheren Dienst, Verwaltungswissenschaftler.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018b)

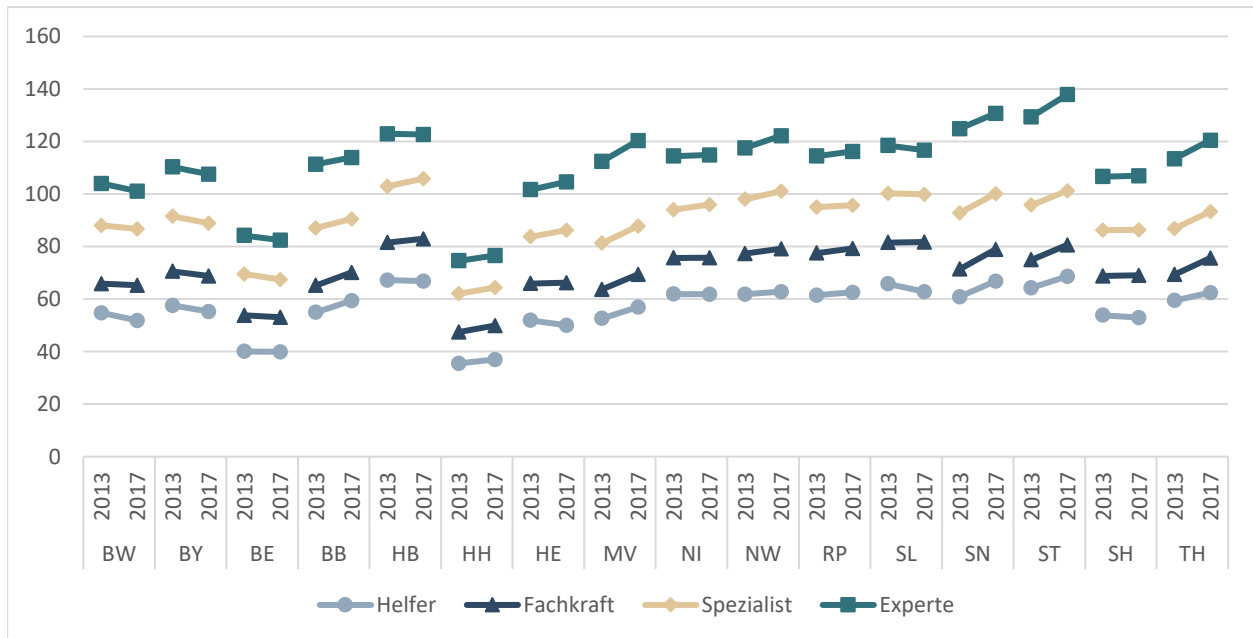
Im bundesdeutschen Mittel machen Berufe mit dem Anforderungsniveau Fachkräfte den größten Teil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus. Rund 57 Prozent aller Beschäftigten gehen einer solchen Tätigkeit nach. Der Anteil der Spezialisten und Experten liegt bei je 15 Prozent. Rund 13 Prozent der Beschäftigten gehen einer Helfertätigkeit nach. Die Werte beziehen sich auf 2017. Der Anteil der verschiedenen Anforderungsniveaus an der Gesamtgruppe der Beschäftigten variiert stark zwischen den Kreisen. Der Anteil der Experten ist beispielsweise in Erlangen (33 Prozent), der Landeshauptstadt München (29 Prozent), dem Landkreis München (28 Prozent) und Wolfsburg (26 Prozent) besonders hoch. In Regen, Ansbach, Coburg und Straubing-Bogen liegt dieser hingegen nur zwischen 6 und 7 Prozent. Mit den verschiedenen Anforderungsniveaus gehen auch deutliche Lohnunterschiede einher, die sich dann auch in der Erschwinglichkeit der Wohnfläche niederschlagen. In Deutschland betrug das mittlere Bruttoein-

kommen eines Helfers im Jahr 2017 knapp 2190 Euro, Fachkräfte verdienten 2900 Euro, Spezialisten 4000 Euro und Experten kamen im Mittel auf 5300 Euro (Bundesagentur für Arbeit, 2018c).

Wir betrachten im Folgenden die mittlere Wohnfläche, die sich die Beschäftigten deren Berufe nach den jeweiligen Anforderungsniveaus klassifiziert wurde mit 26 Prozent ihres Nettoeinkommens leisten können. Wie in den vorangegangenen Abschnitten beginnen wir zunächst mit der erschwinglichen Wohnfläche einer Mietwohnung. Abbildung 3-6 zeigt einen Punktvergleich der erschwinglichen Wohnfläche im Median der Kreise in den jeweiligen Bundesländern in den Jahren 2013 und 2017. Es zeigt sich deutlich, dass die erschwingliche Wohnfläche einer Wohnung mit durchschnittlichem Ausstattungsniveau mit steigendem Anforderungsniveau der ausgeübten Tätigkeit der Beschäftigten steigt. Dies ist natürlich auf die mit dem Anforderungsniveau steigenden Löhne zurückzuführen.

Abbildung 3-6: Erschwingliche Wohnfläche nach Anforderungsniveau der Beschäftigten in den Bundesländern – Mieten

Abgebildet sind Medianwerte der erschwinglichen Wohnfläche der Kreise innerhalb des jeweiligen Bundeslandes unterteilt nach dem Anforderungsniveau der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Vollzeit; Erschwingliche Wohnfläche bei Neuvermietung einer durchschnittlichen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand und einer Wohnkostenbelastung von 26 Prozent des monatlichen Median-Nettoeinkommens für einen ledigen, verwitweten oder geschiedenen sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten ohne Kinder



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c); F+B (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

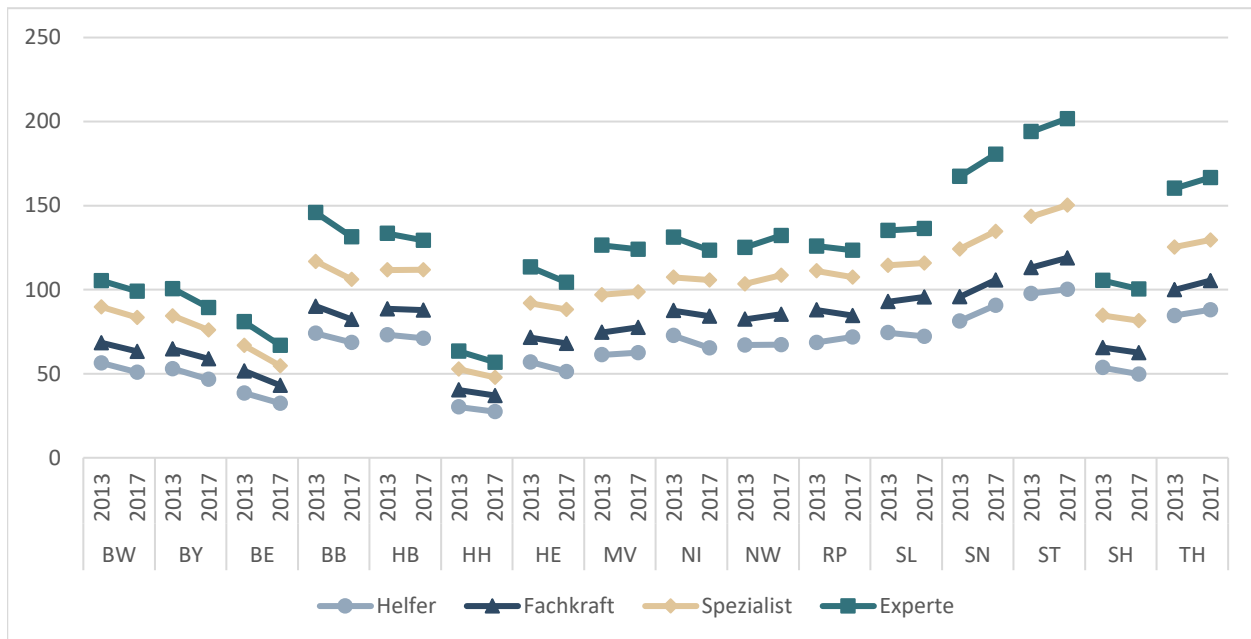
Im Mittel der westdeutschen Kreise konnten sich Experten 2017 lediglich 0,3 Prozent mehr Wohnfläche leisten als 2013. Im Mittel der ostdeutschen Kreise stieg die mietbare Wohnfläche bei einer Wohnkostenbelastung von 26 Prozent des Nettoeinkommens um 5,6 Prozent gegenüber 2013. Insgesamt konnte sich die Gruppe der Experten in 260 Kreisen im Mittel mehr Wohnfläche leisten als fünf Jahre zuvor. Spezialisten konnten sich im Westen im Mittel 1 Prozent mehr Wohnfläche leisten, im Osten 6,8 Prozent. In 275 Kreisen stieg die erschwingliche Wohnfläche

für diese Gruppe. Fachkräfte kamen im Westen ebenfalls auf 1 Prozent mehr mietbare Wohnfläche, im Osten sogar auf 8,2 Prozent. Fachkräfte, welche insgesamt die größte Gruppe der Beschäftigten in Deutschland ausmachen, konnten sich in 282 der 401 Kreise mehr Wohnfläche leisten. Das Medianeinkommen der Helfer stieg im Verhältnis zu den durchschnittlichen Mietpreisen im Westen weniger stark an, im Mittel der Kreise waren hier 2,1 Prozent weniger Wohnfläche mietbar. Im Osten hingegen konnte sich diese Gruppe im Mittel der Kreise 7,4 Prozent mehr Wohnfläche leisten. Der Anstieg des Medianeinkommens der Helfer blieb insbesondere im Westen hinter dem Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise im jeweiligen Kreis zurück. In 2017 konnten Helfer in 161 Kreisen mehr Wohnfläche mieten als 2013.

Auch bei der finanzierbaren Wohnfläche einer Eigentumswohnung zeigt sich, dass die ostdeutschen Kreise im Mittel besser dastehen als die westdeutschen Kreise (siehe Abbildung 3-7). Im Verhältnis zum mittleren Einkommen ist Kaufen im Osten der Republik günstiger. Die Entwicklung zeigt in den meisten Kreisen der alten Länder in eine positive Richtung – Experten konnten dort in 2017 im Mittel 2,1 Prozent mehr Wohnfläche finanzieren als 2013. Im Mittel der westdeutschen Kreise konnten sich Experten 4,6 Prozent weniger Wohnfläche leisten. Für Spezialisten waren im Westen bei einer konstanten Wohnkostenbelastung von 26 Prozent des Nettoeinkommens 3,5 Prozent weniger möglich, im Mittel der ostdeutschen Kreise waren 3,0 Prozent mehr finanzierbar. Für Fachkräfte waren im Westen 3,6 Prozent weniger finanzierbar und im Osten 4,7 Prozent mehr. Helfer konnten im Osten 2017 mit 26 Prozent des Nettoeinkommens 4,7 Prozent mehr finanzieren – im Westen waren 6,4 Prozent weniger möglich. Insgesamt stieg die finanzierbare Wohnfläche für Experten in 145 Kreisen, für Spezialisten in 158, für Fachkräfte in 157 und für Helfer in 129 Kreisen.

Abbildung 3-7: Erschwingliche Wohnfläche nach Anforderungsniveau der Beschäftigten in den Bundesländern – Kaufen

Abgebildet sind Medianwerte der erschwinglichen Wohnfläche der Kreise innerhalb des jeweiligen Bundeslandes unterteilt nach dem Anforderungsniveau der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Vollzeit; Erschwingliche Wohnfläche bei Finanzierung einer durchschnittlichen Wohnung aus dem Bestand und einer Wohnkostenbelastung von 26 Prozent des monatlichen Median-Nettoeinkommens für einen ledigen, verwitweten oder geschiedenen sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten ohne Kinder

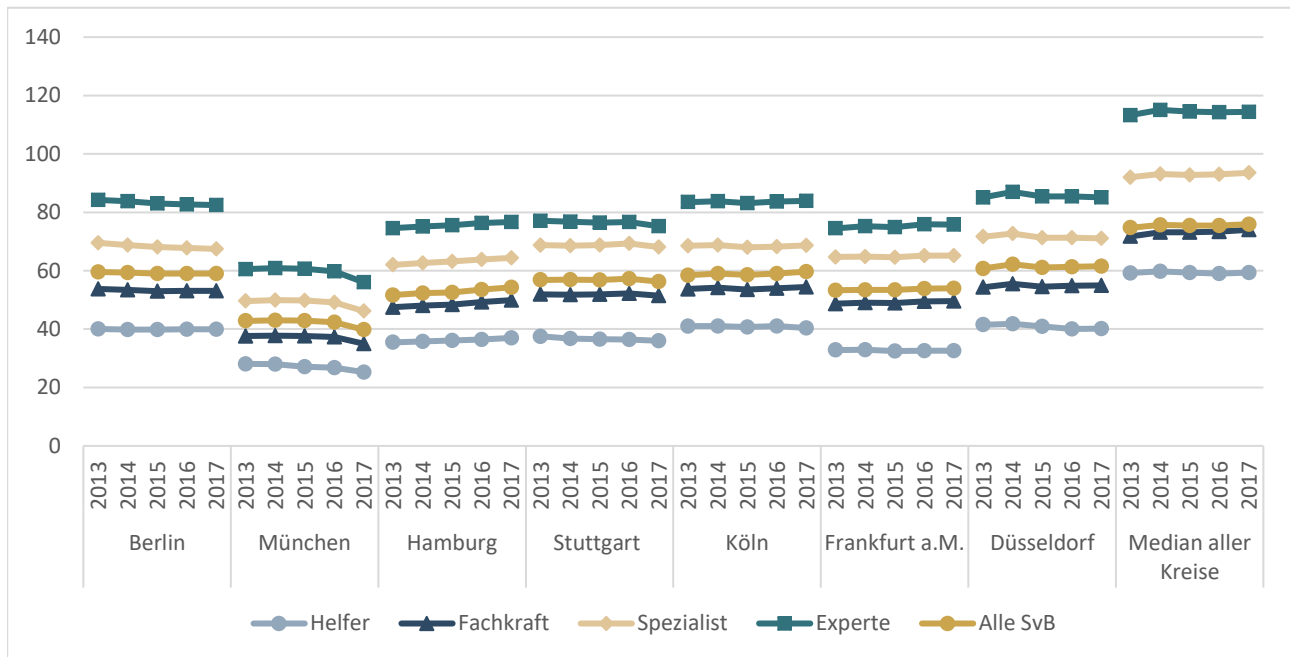


Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c); F+B (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

An dieser Stelle wollen wir die Entwicklung der mietbaren Wohnfläche in den sieben größten deutschen Städten nochmals gesondert betrachten. Wir beschränken uns im Rahmen dieser Analyse auf die Betrachtung von Mietwohnungen nach Anforderungsniveaus, sowie im Mittel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Top-7 Städten. Oben wurde bereits skizziert, dass sich die mietbare Wohnfläche wider Erwartens nicht dramatisch negativ entwickelt hat. Auch separiert nach den Anforderungsniveaus lässt sich zumindest im Mittel der jeweiligen Beschäftigungsgruppen keine deutliche Verringerung der bei konstanter Wohnkostenbelastung mietbaren Wohnfläche erkennen. Wie bereits oben erwähnt, sank die mietbare Wohnfläche in München im Vergleich zu 2013. Abbildung 3-9 zeigt, dass dies für die Beschäftigten aller Anforderungsniveaus gleichermaßen gilt. Grund sind die in 2017 im Vergleich zu den Vorjahren stark gestiegenen Mietpreise. Die Preise stiegen 2017 um 9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr an – das Lohnwachstum konnte diese Entwicklung nicht kompensieren. In den Vorjahren blieb die Erschwinglichkeit konstant. Zu beachten ist jedoch, dass die Bundesagentur für Arbeit nur Bruttolöhne bis zur Sozialversicherungsgrenze erfasst – gerade für Spezialisten und Experten in München dürften die Durchschnittslöhne für diese Gruppen tatsächlich höher liegen, die mittlere Erschwinglichkeit wird hier also unterschätzt. Dennoch ist das Niveau der Erschwinglichkeit insgesamt deutlich geringer als in den anderen Städten. Über alle Großstädte hinweg zeigt sich für die Medianeinkommensbezieher aber keine Verringerung der mietbaren Wohnfläche. Die Einkommen haben sich auch im Mittel im Einklang mit der Entwicklung der durchschnittlichen Neuvertragsmieten in Wohnungen aus dem Bestand bewegt.

Abbildung 3-8: Erschwingliche Wohnfläche nach Anforderungsniveau der Beschäftigten in den Top-7 – Mieten

Abgebildet sind Medianwerte der erschwinglichen Wohnfläche der Kreise innerhalb der sieben größten deutschen Städte sowie im Mittel aller Kreise unterteilt nach dem Anforderungsniveau der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Vollzeit; Erschwingliche Wohnfläche bei Neuvermietung einer durchschnittlichen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand und einer Wohnkostenbelastung von 26 Prozent des monatlichen Median-Nettoeinkommens für einen ledigen, verwitweten oder geschiedenen sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigten ohne Kinder



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c); F+B (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

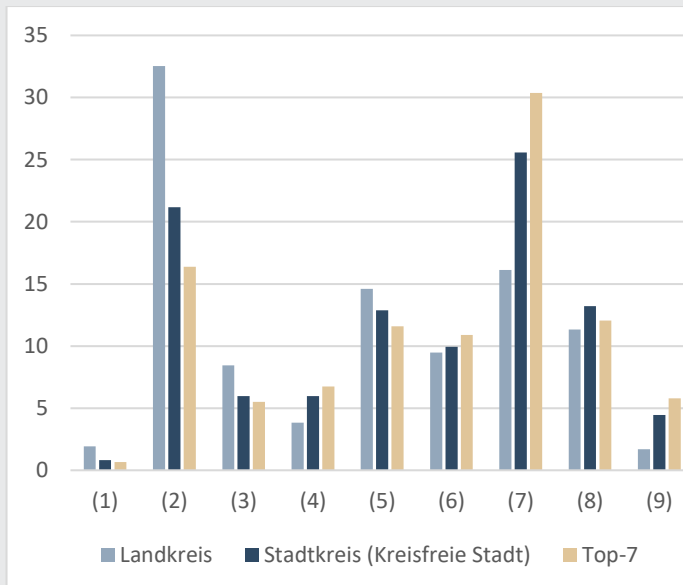
3.4 Erschwinglichkeit nach Berufsbereichen

Neben einer Klassifizierung der Berufe nach dem Anforderungsniveau, gruppiert die Bundesagentur für Arbeit die verschiedenen Tätigkeiten auch in Berufsbereiche. Insgesamt werden zehn Berufsbereiche unterschieden. Informationen zum Bereich Militär liegen nicht vor, sodass im Folgenden Aussagen über die Erschwinglichkeit von Wohnraum für neun Berufsbereiche getroffen werden können. (1) Land-, Forst- und Tierwirtschaft und Gartenbau, (2) Rohstoffgewinnung, Produktion und Fertigung, (3) Bau, Architektur, Vermessung und Gebäudetechnik, (4) Naturwissenschaft, Geografie und Informatik, (5) Verkehr, Logistik, Schutz und Sicherheit, (6) Kaufmännische Dienstleistungen, Warenhandel, Vertrieb, Hotel und Tourismus, (7) Unternehmensorganisation, Buchhaltung, Recht und Verwaltung, (8) Gesundheit, Soziales, Lehre und Erziehung, sowie (9) Sprach-, Literatur-, Geistes-, Gesellschafts- und Wirtschaftswissenschaften, Medien, Kunst, Kultur und Gestaltung.

Box 4: Anteile der Berufsbereiche in Stadt- und Landkreisen

Das deutsche Bundesgebiet ist in 294 Landkreise und 107 Kreisfreie Städte beziehungsweise

Stadtkreise unterteilt. Diese unterscheiden sich gemeinhin stark hinsichtlich der Einwohnerzahl und anderer sozioökonomischer Größen. Mit Hinblick auf die Berufsbereiche lassen sich strukturelle Unterschiede zwischen Stadt- und Landkreisen erkennen. Im Durchschnitt (mit Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gewichtet) machen Beschäftigte aus dem Bereich Rohstoffgewinnung, Produktion, Fertigung mit knapp einem Drittel den größten Anteil der Beschäftigten in den Landkreisen aus. Im Durchschnitt der Stadtkreise arbeiten rund ein Fünftel der Beschäftigten in diesem Bereich. In den Stadtkreisen machen Arbeitnehmer im Bereich Unternehmensorganisation, Buchhaltung, Recht und Verwaltung den größten Teil der Beschäftigten aus (26 Prozent), in den sieben größten deutschen Städten arbeiten 26 Prozent der Arbeitnehmer in diesem Bereich.



- (1) Land-, Forst-, Tierwirtschaft, Gartenbau
- (2) Rohstoffgewinnung, Produktion, Fertigung
- (3) Bau, Architektur, Vermessung, Gebäudetechn.
- (4) Naturwissenschaft, Geografie, Informatik
- (5) Verkehr, Logistik, Schutz und Sicherheit
- (6) Kaufm. Dienstl., Handel, Vertrieb, Tourismus
- (7) Unternehmensorga., Buchhalt., Recht, Verwalt.
- (8) Gesundheit, Soziales, Lehre u. Erziehung
- (9) Geisteswissenschaften, Kultur, Gestaltung

Hinweis: 2017; Dargestellt sind die Anteile der jeweiligen Berufsgruppen an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Prozent. Mit Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gewichtete Durchschnitte.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018b); Institut der deutschen Wirtschaft

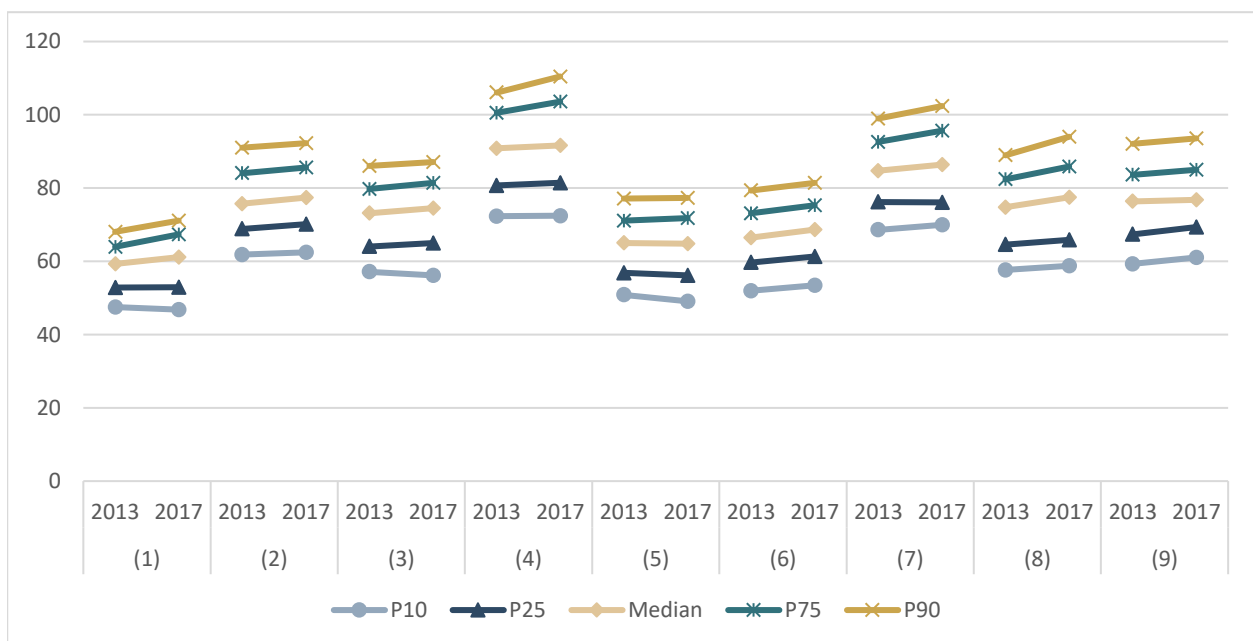
Arbeitnehmer, deren Beruf Teil des Bereichs Naturwissenschaft, Geografie und Informatik ist verdienen in 2017 im bundesdeutschen Mittel mit 4340 Euro brutto am meisten, gefolgt von Beschäftigten im Bereich Geisteswissenschaften, Kultur, Gestaltung mit einem mittleren monatlichen Bruttoeinkommen von 3630 Euro. Im Mittel am geringsten waren die Einkommen für Beschäftigte im Bereich Verkehr, Logistik, Schutz und Sicherheit (2450 Euro brutto) und im Bereich Land-, Forst-, Tierwirtschaft, Gartenbau (2290 Euro brutto).

Abbildung 3-9 zeigt die Erschwinglichkeit der Wohnfläche für die verschiedenen Berufsbereiche. Dargestellt sind neben dem Medianwert weitere Perzentile. Referenzeinheit sind die 401 Kreise und kreisfreien Städte. Das zehnte Perzentil (P10) gibt dabei an, dass sich in 10 Prozent der Kreise ein Beschäftigter mit mittlerem Einkommen im jeweiligen Berufsbereich weniger Wohnfläche leisten kann als ausgewiesen – in den restlichen 90 Prozent der Kreise kann sich ein Beschäftigter in diesem Bereich mehr Wohnfläche leisten. Es gilt weiterhin die Annahme, dass 26 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens für die Miete aufgebracht werden sollen. Abgebildet ist die mietbare Wohnfläche 2013 sowie im Jahr 2017.

Im Mittel der Kreise können sich die Beschäftigten in den Berufsbereichen (4) Naturwissenschaft, Geografie und Informatik am meisten Wohnfläche leisten. Im Mittel konnten diese mit 26 Prozent des Nettolohns eine durchschnittliche Wohnung von knapp 92 Quadratmetern mieten. Mit Ausnahme der Beschäftigten im Bereich (5) Verkehr, Logistik, Schutz und Sicherheit (Rückgang um 0,2 Quadratmeter) stieg die erschwingliche Wohnfläche im Mittel der Kreise für alle Berufsbereiche an. Um auch die Kreise abzubilden, in denen die erschwingliche Wohnfläche besonders hoch beziehungsweise niedrig ist, wurden weitere Perzentile betrachtet. Die Grenze zu den vierzig relativ zu den Einkommen günstigsten Kreisen, in denen sich die Beschäftigten 2013 am meisten Wohnfläche leisten konnten (P90), lag für alle Beschäftigungsgruppen höher. Die Grenze zu den 40 relativ zum Einkommen teuersten Kreisen (P10) hat sich für vier der neun Beschäftigungsgruppen nach unten hin verschoben. In diesen Beschäftigungsgruppen bedeutet dies eine breitere Streuung der Erschwinglichkeit in den verschiedenen Kreisen am aktuellen Rand.

Abbildung 3-9: Erschwinglichkeit von Wohnfläche nach Berufsbereichen – Mieten

Dargestellt ist die erschwingliche Wohnfläche in Quadratmetern für verschiedene Berufsgruppen in 2013 und 2017. Die 401 Kreise und kreisfreien Städte wurden in Perzentile aufgeteilt. Das 10 Prozent Perzentil (P10) gibt die Grenze zu den für die jeweilige Beschäftigungsgruppe teuersten 40 Kreise an. Die erschwingliche Wohnfläche bezieht sich auf eine durchschnittliche Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand. Unterstellt wird, dass 26 Prozent des Nettoeinkommens für Wohnkosten aufgewandt werden.



Hinweise: (1) Land-, Forst-, Tierwirtschaft, Gartenbau; (2) Rohstoffgewinnung, Produktion, Fertigung; (3) Bau, Architektur, Vermessung, Gebäudetechn.; (4) Naturwissenschaft, Geografie, Informatik; (5) Verkehr, Logistik, Schutz und Sicherheit; (6) Kaufm. Dienstl., Handel, Vertrieb, Tourismus; (7) Unternehmensorga., Buchhalt., Recht, Verwalt.; (8) Gesundheit, Soziales, Lehre u. Erziehung; (9) Geisteswissenschaften, Kultur, Gestaltung

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c); F+B (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

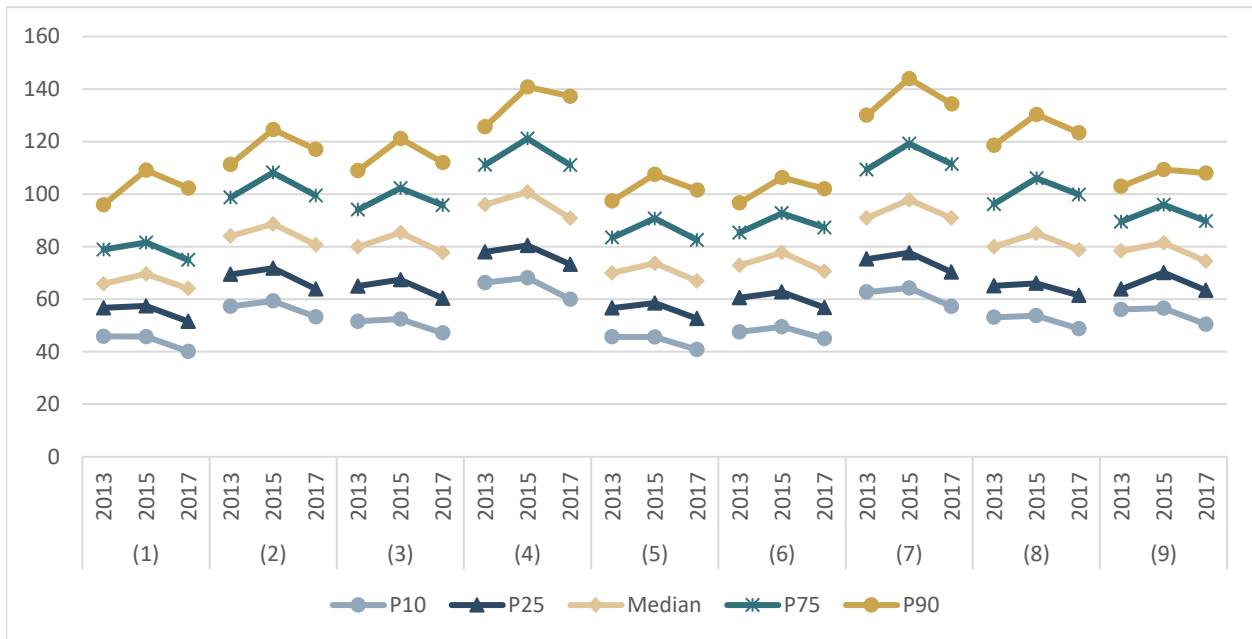
Für die finanzierbare Wohnfläche bei Erwerb einer Eigentumswohnung aus dem Bestand zeigen sich zunächst ähnliche Ergebnisse wie bei der Er-

erschwinglichkeit von Mietwohnungen. Die finanzierbare Wohnfläche stieg zwischen 2013 und 2016 stetig an. Diese Entwicklung war begründet durch eine positive Zinsentwicklung am Markt für Baukredite bei gleichzeitiger Lohnsteigerung der Arbeitnehmer. Im Durchschnitt des Jahres 2013 lag der Effektivzins der deutschen Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte und einer anfänglichen Zinsbindung von über 10 Jahren bei 2,95 Prozent. In 2015 war er um fast einen Prozentpunkt gefallen und lag bei knapp 2,0 Prozent. Der bis dato tiefste Wert wurde 2016 erreicht (1,8 Prozent) – in 2017 lag der Zinssatz bereits wieder etwas über dem Wert des Vorjahres (1,91 Prozent). Dies erklärt auch die in

Abbildung 3-10 zu erkennende Zick-Zack-Form der Entwicklung der finanzierbaren Wohnfläche. Die finanzierbare Wohnfläche stieg zunächst für fast alle Berufsbereiche und abgebildeten Perzentile der Kreise an. Die stark positive Zinsentwicklung sowie die Lohnsteigerungen konnten die Preissteigerungen am Immobilienmarkt überkompensieren und Wohnraum wurde erschwinglicher. Der leichte Zinsanstieg am aktuellen Rand sowie die (teilweise) starken Preisanstiege sorgen nun dafür, dass die finanzierbare Wohnfläche wieder etwas gesunken ist. Die Konditionen am Hypothekenmarkt sind jedoch weiterhin gut und die Selbstnutzerkosten für Wohneigentümer liegen weiterhin unter den Mietkosten, wobei auch hier am aktuellen Rand ein leichter Anstieg der Selbstnutzerkosten zu erkennen ist. Die hier beschriebenen Ergebnisse decken sich somit mit den von Seipelt/Voigtländer (2018) beschriebenen.

Abbildung 3-10: Erschwinglichkeit von Wohnfläche nach Berufsbereichen – Kaufen

Dargestellt ist die erschwingliche Wohnfläche in Quadratmetern für verschiedene Berufsgruppen in 2013, 2015 und 2017. Die 401 Kreise und kreisfreie Städte wurden in Perzentile aufgeteilt. Das 10 Prozent Perzentil (P10) gibt die Grenze zu den für die jeweilige Beschäftigungsgruppe teuersten 40 Kreise an. Die erschwingliche Wohnfläche bezieht sich auf eine durchschnittliche Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand. Unterstellt wird, dass 26 Prozent des Nettoeinkommens für Wohnkosten aufgewandt werden.



Hinweise: (1) Land-, Forst-, Tierwirtschaft, Gartenbau; (2) Rohstoffgewinnung, Produktion, Fertigung; (3) Bau, Architektur, Vermessung, Gebäudetechn.; (4) Naturwissenschaft, Geografie, Informatik; (5) Verkehr, Logistik, Schutz und Sicherheit; (6) Kaufm. Dienstl., Handel, Vertrieb, Tourismus; (7) Unternehmensorga., Buchhalt., Recht, Verwalt.; (8) Gesundheit, Soziales, Lehre u. Erziehung; (9) Geisteswissenschaften, Kultur, Gestaltung

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2018c); F+B (2018); Institut der deutschen Wirtschaft

4 Interpretation der Ergebnisse

Die Zusammenführung von durchschnittlichen Löhnen und Immobilienpreisen erlaubt einen vielfältigen Blick auf die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Deutschland.

Das wichtigste Ergebnis ist sicherlich, dass die Erschwinglichkeit des Mietens durchschnittlich zugenommen hat. In rund zwei Dritteln der Kreise mit insgesamt 55 Millionen Einwohnern sind die Nettolöhne zwischen 2013 und 2017 stärker gestiegen als die Mieten. In der Spitze können sich Arbeitnehmer in einigen Kreisen Thüringens heute bei gleicher relativer Wohnkostenbelastung 10 Prozent mehr Wohnraum leisten. Die Lohnentwicklung überkompensiert aber nicht nur in vielen Landkreisen die Mietpreisentwicklung, sondern auch in einigen Metropolen. Hierzu gehören etwa Hamburg, Frankfurt am Main und die Rheinmetropolen Köln und Düsseldorf. Anders sieht es dagegen in Berlin und vor allem in München aus, wo die Median-Löhne langsamer gestiegen sind als die Mieten. Diese Studie steht somit nicht im Widerspruch zu zum Beispiel Holm et al. (2017), in der Verteilungsfragen im Vordergrund stehen. In dieser Studie, in der ein

interregionaler und intertemporaler Vergleich der erschwinglichen Wohnfläche im Vordergrund steht, zeigt sich jedoch, dass sich Arbeitnehmer in den meisten Kreisen eine angemessen große Wohnung leisten können. Klar zeigt sich jedoch auch, dass die erschwingliche Wohnfläche in beliebten Regionen deutlich geringer ist, als in anderen. Dabei handelt es sich meist um die großen Metropolen und die angrenzenden Kreise.

Generell gehören die Kreise im weiten Umfeld um München zu den am wenigsten erschwinglichen Märkten in ganz Deutschland. Und da die Erschwinglichkeit dort noch einmal abgenommen hat, ist der Abstand noch einmal gewachsen. Im Bundesdurchschnitt kann sich ein sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter eine Wohnung mit einer Größe von 75,9 Quadratmeter leisten, in München dagegen nur 41,1 Quadratmeter und auch in den Landkreisen Ebersberg und Dachau nur wenig mehr als 43 Quadratmeter. Am anderen Ende des Spektrums stehen dagegen die Kreise Salzgitter, Pirmasens und Holzminden mit Quadratmetergrößen von mehr als 100 Quadratmeter.

In ostdeutschen Kreisen ist die erschwingliche Wohnfläche teilweise stark gestiegen. Dies deutet zum einen auf eine positive Lohnentwicklung hin, zum anderen können damit aber auch negative demographische Entwicklungen in Verbindung stehen. Aufgrund demografischer Belastungen haben sich die Mieten deutlich weniger dynamisch entwickelt als etwa in den Metropolen oder auch in Bayern. Sehr geringe Immobilienpreise können dennoch auch ein Indikator für strukturelle Probleme in den Regionen sein, eine hohe erschwingliche Wohnfläche ist deshalb nicht per se ein positives Zeichen. Allerdings sind zuletzt – bedingt auch durch eine stärkere Arbeitsnachfrage (vgl. Risius et al. (2018)) – die Löhne kräftig gestiegen, wodurch für Arbeitnehmer eine hohe Erschwinglichkeit des Wohnraums folgt. Dies gilt allerdings nicht nur für viele Kreise in Ostdeutschland, sondern auch für Teile Westfalens, das Emsland oder auch Nordbayern.

Etwas anders gelagert ist die Situation beim Wohneigentum. Hier ist die Erschwinglichkeit in der Mehrzahl der Kreise zurückgegangen. Angesichts anderer Untersuchungen des IW, etwa von Seipelt/Voigtländer (2018), kann dies überraschen. Allerdings ist in dieser Studie eine andere Methodik gewählt worden, bei der Tilgungen berücksichtigt werden und die Partizipation an Grundstücksmarktentwicklungen außen vor bleibt. Zudem wurde eine Volltilgung von 25 Jahren unterstellt, wodurch die jährliche Tilgungshöhe sehr hoch ist und so der Zinsvorteil weniger gewichtig ist. Würde die Tilgung zeitlich gestreckt werden, wie dies bei jüngeren Familien zu erwarten wäre, würde sich die finanzierbare Wohnfläche deutlich vergrößern. Doch auch so zeigt sich anhand der Quadratmetergrößen die Attraktivität des Wohneigentums. Schließlich können bei gleicher relativer Belastung im Bundesdurchschnitt deutlich mehr Quadratmeter finanziert und getilgt werden als zu gleichen Kosten gemietet werden können (79,8 Quadratmeter). Die niedrigen Zinsen garantieren demnach nach wie vor eine hohe Attraktivität des Wohneigentums – sofern die Haushalte in der Lage sind, genügend Kapital aufzubringen, um Erwerbsnebenkosten und Eigenkapitalforderungen der Banken zu bedienen (Voigtländer/Seipelt, 2018). Allerdings ist aufgrund der zwischen 2016 und 2017 leicht gestiegenen Zinsen und der weiter steigenden Immobilienpreise der vielleicht historisch günstigste Zeitpunkt zum Kauf von Wohneigentum bereits verstrichen. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse für die Kreise, dass die Unter-

schiede beim Kauf von Wohneigentum noch deutlich größer sind. Während im erschwinglichsten Kreis ein Arbeitnehmer 166 Quadratmeter finanzieren kann, sind es im am wenigsten erschwinglichen Kreis nur 29 Quadratmeter. Hier ist aber zu beachten, dass auch die Perspektiven sehr unterschiedlich sind, sprich die Unterschiede durch Wertsteigerungen zumindest teilweise kompensiert werden können. Nichtsdestotrotz bedeutet dies aber, dass es sehr viel schwieriger ist, in Bayern Zugang zu Wohneigentum zu erhalten als etwa in den ostdeutschen Bundesländern.

Aufschlussreich ist auch die Auswertung nach Qualifikationsniveaus und Wirtschaftszweigen. Erwartungsgemäß gibt es in den Niveaus große Unterschiede: Generell können sich Experten deutlich mehr Wohnraum leisten als Helfer oder auch Fachkräfte, und auch zwischen den Wirtschaftszweigen gibt es teilweise deutliche Unterschiede. Im zeitlichen Vergleich haben sich die Unterschiede zwischen den Qualifikationsniveaus und auch den Wirtschaftszweigen aber nicht generell geweitet, im Großen und Ganzen bleiben die Unterschiede konstant. Dies spricht für eine eher gleichmäßige Lohnentwicklung über die Qualifikationsniveaus, Wirtschaftszweige und Regionen, zumindest im Vergleich zur Miet- und Kaufpreisentwicklung.

Gesellschaftlich werfen diese Ergebnisse wichtige Fragen auf. Die Arbeitsmarktsituation ist in vielen Regionen Deutschlands hervorragend, die Nachfrage nach Fachkräften ist in Regionen wie Südwestfalen, Nordbayern oder auch der Arbeitsmarktregion Jena höher als in den Metropolen. Zwar nicht unbedingt mit Blick auf hochspezialisierte Arbeitsplätze, die zunehmend in den Metropolen angesiedelt sind, aber mit Blick auf gut ausgebildete Fachkräfte und Spezialisten. Auch die Löhne haben sich in Regionen abseits der Metropolen sehr dynamisch entwickelt. Zu den Regionen mit den stärksten Steigerungen der Löhne seit 2013 zählen viele ostdeutsche Regionen, aber auch Regionen in der Pfalz, in Niedersachsen oder Westfalen.

Dennoch ist die Zuwanderung in die Großstädte beziehungsweise Ballungsräume ungebrochen. Wie Dustmann et al. (2018) herausstellen, sind es insbesondere Haushalte mit niedrigem Einkommen, die in diese Räume ziehen – und dabei Regionen mit intakten Arbeitsmarktperspektiven verlassen. Arbeitsmarktgründe sind also nicht der primäre Wanderungsgrund, sondern vielmehr Präferenzen für Urbanität, die Infrastrukturausstattung und – gerade bei jungen Menschen – der Zugang zu höherer Bildung. Dies stellt die Gesellschaft sowohl im Hinblick auf den Arbeitsmarkt als auch den Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen. Finden die Unternehmen in ländlichen Regionen oder abseits der Metropolen keine geeigneten Fachkräfte, werden sie über kurz oder lang die Produktion verlagern, entweder in die Ballungsräume oder sogar ins Ausland. Damit schwinden die wirtschaftlichen Perspektiven für diese Regionen. Auf der anderen Seite entsteht damit in den Ballungsräumen ein zunehmender Druck auf den Wohnungsmarkt, mit weiter steigenden Mieten und Preisen, während in vielen ländlichen Regionen Leerstand entsteht.

Es wäre damit für alle Regionen ein Vorteil, wenn Gebiete abseits der Metropolen attraktiviert werden könnten. Hochschulen spielen hierbei eine wichtige Rolle, aber auch der Zugang zu Infrastruktur, ein attraktives Wohnumfeld und schnelle Datenverbindungen. Darüber hinaus können die Städte auch durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur entlastet werden. Schließlich

gewinnen Orte als Wohnstandortalternative erheblich an Attraktivität, wenn ein Bahnhof mit schnellen Anbindungen an die Metropolen in der Nähe ist (vgl. Voigtländer (2017)).

5 Literaturverzeichnis

- Bundesagentur für Arbeit, 2018a, Arbeitslose und Arbeitslosenquoten - Deutschland und West/Ost (Zeitreihe Monats- und Jahreszahlen ab 1950), <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Arbeitslose-und-gemeldetes-Stellenangebot/Arbeitslose/Arbeitslose-Nav.html>
- Bundesagentur für Arbeit, 2018b, Methodische Hinweise zum Anforderungsniveau nach dem Zielberuf der auszuübenden Tätigkeit, https://statistik.arbeitsagentur.de/nn_280842/Statistischer-Content/Grundlagen/Methodische-Hinweise/AST-MethHinweise/Anforderungsniveau-Berufe.html#dl.1 [31.11.2018]
- Bundesagentur für Arbeit, 2018c, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. nach ausgewählten Merkmalen in den Kreisen und kreisfreien Städten, <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>
- Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2018, Verwaltungsgebiete Deutschlands. Stand: 31.12.2017, http://www.geodatenzentrum.de/geodaten/gdz_rahmen.gdz_div [30.11.2018]
- Deutsche Bundesbank, 2018, Zeitreihe BBK01.SUD119: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre [30.11.2018]
- Dr. Klein, 2018, Durchschnittlicher Beleihungsauslauf, <https://www.drklein.de/dtb-baufinanzierung> [30.11.2018]
- Dustmann, Christian / Fitzenberger, Bernd / Zimmermann, Markus, 2018, Housing Expenditures and Income Inequality, in: SSRN Electronic Journal
- Egner, Björn / Grabietz, Katharina J., 2017, In search of determinants for quoted housing rents: Empirical evidence from major German cities, in: Urban Research & Practice, 11. Jg., Nr. 4, S. 460–477
- F+B, 2018, F+B Marktmonitor
- Florida, Richard, 2014, The Rise of the Creative Class--Revisited: Revised and Expanded, New York
- Geis, Wido, 2018, Trotz geringerer Zuzugszahlen noch immer eine Herausforderung. Aktueller Stand der Flüchtlingsaufnahme, IW-Report, Nr. 18
- Henger, Ralph, 2016, Mieten und Einkommen gehen meist Hand in Hand, in: IW-Kurzbericht, Nr. 51
- Holm, Andrej / Lebhuhn, Henrik / Junker, Stephan / Neitzel, Kevin, 2017, Wohnverhältnisse in Deutschland. Eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Berlin, Düsseldorf [25.10.2018]
- Risius, Paula / Schuster, Florian / Voigtländer, Michael, 2018, Wohnen und Arbeiten in Deutschland, in: IW-Kurzbericht 52/2018

- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2018, Es geht auch günstiger: Vorbild Niederlande, IW-Kurzbericht, Nr. 60, Köln
- Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2018, Accentro-IW Wohnkostenreport. Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise, Berlin
- Statistisches Bundesamt, 2018a, VGR des Bundes - Arbeitnehmerentgelt, Löhne und Gehälter (Inländerkonzept): Deutschland, Jahre. 81000-0007
- Statistisches Bundesamt, 2018b, Wirtschaftsrechnungen. Laufende Wirtschaftsrechnungen Einkommen, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte (2016), https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/EinkommenKonsumLebensbedingungen/EinkommenVerbrauch/EinnahmenAusgabenprivaterHaushalte2150100167004.pdf?__blob=publication-file [05.12.2018]
- Voigtländer, Michael, 2017, Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist, Wiesbaden
- Voigtländer, Michael / Seipelt, Björn, 2018, Analyse der Wohneigentumsbildung. Gutachten für die Schwäbisch Hall AG, Köln

Abstract

In Germany, not only rents and prices for apartments have risen sharply in recent years, but also the labor market has developed strongly. Therefore, higher housing costs often affect higher wages. In the present study, we determined how much housing an employee can afford in each of the 401 districts (Kreise) in Germany, depending on the economic sector and the level of qualification.

The affordability of rented housing increased between 2013 and 2017 in about two-thirds of the districts. Given the proportion of housing costs in net wages, employees can on average rent a larger apartment. Affordability also increased slightly in some big cities such as Hamburg or Frankfurt am Main, but it has declined in Berlin and, above all, Munich. In cities like Salzgitter, Pirmasens or Zweibrücken, employees can rent apartments with a size of more than 100 square meters with a spending share for living space of 26 per cent on the net wage, while in Munich and the surrounding districts the housing size is clearly below 50 square meters.

Regarding housing purchases, the affordability has decreased between 2013 and 2017, here the affordable living space in 63 percent of the districts has decreased. However, with the same level of expenditure on interest and amortization as on rent, buyers can afford, on average, larger apartments. Overall, housing purchase is still attractive due to low interest rates, but the best time for the purchase is probably already exceeded.

The analysis differentiated between 8 economic sectors and 4 qualification levels and showed the expected level differences. In general, experts who usually have a university degree can afford significantly more living space than helpers. In addition, employees in the natural sciences, geography and computer science sectors have higher average wages than, for example, the health, social welfare, education and training sectors. However, the development of wages is relatively homogeneous, so that the distances in the affordable living space remain relatively constant.

Overall, the study shows that higher wages and affordable housing need not be a contradiction. Numerous regions away from the metropolises have very attractive labor markets with low rents and purchase prices, in particular many East German districts have also become considerably more attractive. The strong immigration to the big cities can therefore only be justified to a limited extent by better labor market prospects.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Allgemeine Konjunkturindikatoren im Zeitverlauf	8
Tabelle 3-1: Datensatz Bruttoarbeitsentgelte	9
Tabelle 3-2: Daten zu Immobilienpreisen.....	10
Tabelle 3-3: Entwicklung der erschwinglichen Wohnfläche – Mieten; 2013-2017	17
Tabelle 3-4: Entwicklung der finanzierbaren Wohnfläche – Kaufen; 2013-2017	21
Tabelle 4-1: Erschwingliche Wohnfläche.....	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Anstieg der durchschnittlichen Immobilienpreise und Mieten auf bundesdeutscher Ebene	7
Abbildung 3-1: Zinsentwicklung Wohnungsbaukredite an private Haushalte.....	12
Abbildung 3-2: Erschwingliche Wohnfläche – Mieten 2017	15
Abbildung 3-3: Erschwingliche Wohnfläche in den Bundesländern – Mieten; 2017.....	16
Abbildung 3-4: Erschwingliche Wohnfläche – Kaufen 2017.....	18
Abbildung 3-5: Erschwingliche Wohnfläche in den Bundesländern – Kaufen; 2017	20
Abbildung 3-6: Erschwingliche Wohnfläche nach Anforderungsniveau der Beschäftigten in den Bundesländern – Mieten	23
Abbildung 3-7: Erschwingliche Wohnfläche nach Anforderungsniveau der Beschäftigten in den Bundesländern – Kaufen	25
Abbildung 3-8: Erschwingliche Wohnfläche nach Anforderungsniveau der Beschäftigten in den Top-7 – Mieten	26
Abbildung 3-8: Erschwinglichkeit von Wohnfläche nach Berufsbereichen – Mieten.....	28
Abbildung 3-9: Erschwinglichkeit von Wohnfläche nach Berufsbereichen – Kaufen	30

Tabelle 4-1: Erschwingliche Wohnfläche

Erschwingliche Wohnfläche in den 401 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten bei einer Wohnkostenbelastung von 26 Prozent des mittleren Nettoeinkommens eines sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Methodische Hinweise in Kapitel 3.1.

Kreis	Mieten		Kaufen	
	2013	2017	2013	2017
01 Schleswig-Holstein				
01001 Flensburg, Stadt	82,4	83,2	78,6	70,7
01002 Kiel, Landeshauptstadt	75,8	76,6	65,8	59,1
01003 Lübeck, Hansestadt	71,6	71,9	66,2	62,4
01004 Neumünster, Stadt	81,2	84,1	90,9	90,7
01051 Dithmarschen	81,5	81,3	84,3	89,0
01053 Herzogtum Lauenburg	67,7	67,5	75,2	76,2
01054 Nordfriesland	58,4	58,3	44,4	46,8
01055 Ostholstein	61,2	61,9	59,8	59,4
01056 Pinneberg	59,8	63,1	63,4	60,4
01057 Plön	64,0	63,7	67,0	63,5
01058 Rendsburg-Eckernförde	74,4	75,1	74,6	72,2
01059 Schleswig-Flensburg	73,0	72,9	75,6	78,4
01060 Segeberg	61,5	64,0	67,8	64,7
01061 Steinburg	82,1	83,9	95,9	94,1
01062 Stormarn	57,4	59,3	58,6	55,0
02 Hamburg				
02000 Hamburg, Freie und Hansestadt	53,1	55,5	45,1	41,2
03 Niedersachsen				
03101 Braunschweig, Stadt	74,2	74,4	79,9	70,7

03102 Salzgitter, Stadt	108,5	109,3	143,3	154,5
03103 Wolfsburg, Stadt	90,7	88,2	109,9	90,7
03151 Gifhorn	76,0	72,2	94,5	84,4
03153 Goslar	88,5	90,5	121,5	129,7
03154 Helmstedt	76,7	78,6	113,1	108,6
03155 Northeim	91,5	92,6	122,6	117,5
03157 Peine	81,2	80,1	104,1	100,1
03158 Wolfenbüt- tel	78,6	80,2	95,2	91,4
03159 Göttingen	73,4	72,7	84,6	82,5
03241 Region Hannover	74,9	74,9	78,0	67,9
03251 Diepholz	73,0	74,8	85,3	83,8
03252 Hameln- Pyrmont	90,9	93,0	105,0	115,4
03254 Hildesheim	84,5	84,5	92,8	89,7
03255 Holzminden	105,4	107,4	132,6	139,8
03256 Nienburg (Weser)	84,3	85,1	104,2	103,0
03257 Schaum- burg	86,3	86,2	97,9	101,2
03351 Celle	84,0	85,2	106,1	106,2
03352 Cuxhaven	77,3	75,9	73,3	70,7
03353 Harburg	55,8	56,6	60,3	55,6
03354 Lüchow- Dannenberg	89,3	93,1	123,9	118,1
03355 Lüneburg	61,0	61,4	64,4	57,0
03356 Osterholz	68,7	68,8	76,6	72,2
03357 Rotenburg (Wümme)	77,8	80,0	91,5	85,4
03358 Heidekreis	80,8	82,2	106,3	106,7
03359 Stade	69,1	70,6	76,1	72,5
03360 Uelzen	79,8	82,9	106,8	95,8
03361 Verden	71,5	71,5	81,6	77,0

03401 Delmenhorst, Stadt	78,2	74,2	91,1	85,4
03402 Emden, Stadt	96,2	87,1	106,5	102,9
03403 Oldenburg (Oldenburg), Stadt	69,4	70,8	61,4	57,4
03404 Osnabrück, Stadt	73,6	74,5	76,4	71,0
03405 Wilhelms- haven, Stadt	96,1	98,3	103,4	112,2
03451 Ammerland	68,9	71,1	69,3	67,2
03452 Aurich	69,7	69,1	58,4	62,0
03453 Cloppenburg	76,8	77,7	80,6	75,0
03454 Emsland	80,1	81,9	86,2	87,8
03455 Friesland	74,8	79,0	74,5	81,8
03456 Grafschaft Bentheim	71,2	73,8	74,7	80,5
03457 Leer	71,6	72,7	66,7	69,3
03458 Oldenburg	69,9	70,7	73,0	70,3
03459 Osnabrück	75,4	75,9	89,6	85,1
03460 Vechta	74,0	74,7	82,2	77,8
03461 Wesermarsch	99,7	104,2	112,4	114,7
03462 Wittmund	74,1	74,3	61,5	69,0
04 Bremen				
04011 Bremen, Stadt	76,0	76,0	78,3	70,2
04012 Bremerhaven, Stadt	96,9	99,6	109,4	115,4
05 Nordrhein-Westfalen				
05111 Düsseldorf, Stadt	60,9	61,6	56,0	52,8
05112 Duisburg, Stadt	91,5	94,0	103,1	116,1
05113 Essen, Stadt	81,6	82,2	89,1	95,2
05114 Krefeld, Stadt	82,2	83,3	89,2	92,8

05116 Mönchengladbach, Stadt	79,3	80,3	83,5	85,8
05117 Mülheim an der Ruhr, Stadt	75,4	79,6	83,7	89,6
05119 Oberhausen, Stadt	80,6	84,6	90,0	100,0
05120 Remscheid, Stadt	83,9	88,9	88,8	102,9
05122 Solingen, Klingenstadt	71,2	75,8	74,9	73,1
05124 Wuppertal, Stadt	82,4	85,5	93,7	103,7
05154 Kleve	69,9	71,2	77,1	82,7
05158 Mettmann	70,8	73,9	72,1	73,1
05162 Rhein-Kreis Neuss	70,8	72,8	71,1	70,3
05166 Viersen	71,8	74,2	78,2	80,3
05170 Wesel	70,5	73,9	78,8	85,6
05314 Bonn, Stadt	65,9	68,4	60,3	59,1
05315 Köln, Stadt	59,0	59,8	57,1	53,0
05316 Leverkusen, Stadt	86,5	86,9	88,1	88,8
05334 Städteregion Aachen	68,5	71,2	70,5	71,0
05358 Düren	82,9	84,8	99,0	102,0
05362 Rhein-Erft-Kreis	66,4	66,9	74,3	72,8
05366 Euskirchen	77,5	80,5	87,2	89,2
05370 Heinsberg	74,3	76,8	90,1	90,1
05374 Oberbergischer Kreis	83,8	87,2	97,0	106,9
05378 Rheinisch-Bergischer Kreis	64,7	66,7	69,9	70,2
05382 Rhein-Sieg-Kreis	67,6	69,9	67,9	66,3
05512 Bottrop, Stadt	81,2	82,9	87,2	87,1
05513 Gelsenkirchen, Stadt	97,1	98,4	97,4	113,2

05515 Münster, Stadt	60,4	62,4	50,7	50,1
05554 Borken	79,8	82,8	82,2	89,0
05558 Coesfeld	76,5	80,4	78,8	81,5
05562 Recklinghausen	82,9	85,9	87,8	95,5
05566 Steinfurt	78,9	79,8	81,7	83,4
05570 Warendorf	82,3	84,6	89,6	86,2
05711 Bielefeld, Stadt	74,4	75,8	76,6	77,7
05754 Gütersloh	77,6	77,7	80,8	79,4
05758 Herford	82,4	86,7	89,2	92,9
05762 Höxter	92,0	92,7	102,2	111,1
05766 Lippe	83,9	88,8	88,4	95,0
05770 Minden-Lübbecke	85,1	88,7	91,6	97,4
05774 Paderborn	76,6	78,9	75,3	71,1
05911 Bochum, Stadt	81,1	82,1	87,8	90,4
05913 Dortmund, Stadt	79,9	79,7	85,3	88,3
05914 Hagen, Stadt der FernUniversi.	89,4	92,8	94,3	110,2
05915 Hamm, Stadt	84,7	86,8	98,0	96,4
05916 Herne, Stadt	89,5	92,2	98,5	111,7
05954 Ennepe-Ruhr-Kreis	80,0	84,3	85,2	88,5
05958 Hochsauerlandkreis	89,5	93,8	99,3	112,0
05962 Märkischer Kreis	84,2	87,9	99,0	109,8
05966 Olpe	82,7	83,7	97,0	103,4
05970 Siegen-Wittgenstein	80,5	83,0	87,9	96,7
05974 Soest	80,7	84,3	82,6	85,7

05978 Unna	80,1	82,6	80,1	87,4
06 Hessen				
06411 Darmstadt, Wissenschaftsstadt	64,1	67,0	62,4	61,0
06412 Frankfurt am Main, Stadt	55,0	56,1	50,8	44,6
06413 Offenbach am Main, Stadt	63,4	61,6	70,9	58,7
06414 Wiesbaden, Landeshauptstadt	62,0	63,9	57,3	51,8
06431 Bergstraße	64,7	65,1	69,5	64,7
06432 Darmstadt-Dieburg	62,2	63,2	65,8	64,4
06433 Groß-Gerau	67,5	70,0	77,4	71,4
06434 Hochtaunuskreis	61,6	64,8	57,7	54,9
06435 Main-Kinzig-Kreis	68,6	68,4	75,3	69,9
06436 Main-Taunus-Kreis	65,2	66,3	64,0	58,9
06437 Odenwaldkreis	77,6	77,7	95,7	86,8
06438 Offenbach	63,6	65,4	67,2	62,4
06439 Rheingau-Taunus-Kreis	63,6	64,9	63,4	60,1
06440 Wetteraukreis	64,9	66,6	70,5	68,1
06531 Gießen	68,7	69,7	73,9	71,9
06532 Lahn-Dill-Kreis	83,4	83,6	95,9	95,5
06533 Limburg-Weilburg	79,3	80,1	88,3	88,9
06534 Marburg-Biedenkopf	69,2	69,5	74,7	71,8
06535 Vogelsbergkreis	90,9	91,3	117,3	117,0
06611 Kassel, documenta-Stadt	79,0	81,1	85,4	76,1
06631 Fulda	76,3	75,7	80,3	76,5

06632 Hersfeld-Rotenburg	80,2	81,0	97,5	95,5
06633 Kassel	90,3	92,9	103,9	105,8
06634 Schwalm-Eder-Kreis	89,8	93,3	102,8	106,1
06635 Waldeck-Frankenberg	93,6	94,4	102,9	110,6
06636 Werra-Meißner-Kreis	93,3	93,0	115,0	116,4
07 Rheinland-Pfalz				
07111 Koblenz, kreisfreie Stadt	77,0	76,9	75,1	65,7
07131 Ahrweiler	70,9	72,0	68,9	69,7
07132 Altenkirchen (Westerwald)	91,7	92,4	107,4	106,9
07133 Bad Kreuznach	79,5	81,1	84,2	84,6
07134 Birkenfeld	92,9	95,6	123,1	134,6
07135 Cochem-Zell	92,6	90,5	97,2	94,1
07137 Mayen-Koblenz	80,5	82,9	85,8	85,3
07138 Neuwied	83,9	84,2	93,3	92,5
07140 Rhein-Hunsrück-Kreis	91,4	91,4	108,4	108,5
07141 Rhein-Lahn-Kreis	83,4	85,3	93,1	92,3
07143 Westerwaldkreis	86,9	85,5	98,6	93,8
07211 Trier, kreisfreie Stadt	62,8	64,8	54,9	55,5
07231 Bernkastel-Wittlich	79,6	79,9	79,1	79,9
07232 Eifelkreis Bitburg-Prüm	74,8	76,9	81,7	88,4
07233 Vulkaneifel	89,1	89,6	103,9	104,2
07235 Trier-Saarburg	67,8	69,7	69,7	72,0
07311 Frankenthal	82,9	84,8	95,8	88,5

(Pfalz), kr.f. St.				
07312 Kaiserslautern, kreisfr. Stadt	82,3	85,4	97,2	99,6
07313 Landau in der Pfalz, kr.f. St.	67,5	68,3	63,4	61,2
07314 Ludwigshafen am Rhein, Stadt	89,7	89,8	107,1	100,5
07315 Mainz, kreisfreie Stadt	56,6	57,5	57,6	51,4
07316 Neustadt an der Weinstraße, St.	67,6	70,7	66,0	63,4
07317 Pirmasens, kreisfreie Stadt	103,0	108,2	147,4	166,4
07318 Speyer, kreisfreie Stadt	65,7	68,3	67,7	67,0
07319 Worms, kreisfreie Stadt	74,5	74,4	89,1	83,5
07320 Zweibrücken, kreisfreie Stadt	93,7	101,8	107,1	110,4
07331 Alzey-Worms	76,0	73,4	89,4	80,9
07332 Bad Dürkheim	69,6	68,6	74,5	72,6
07333 Donnersbergkreis	93,5	94,7	117,9	118,1
07334 Germersheim	84,9	86,0	86,4	82,6
07335 Kaiserslautern	74,0	74,9	96,0	99,1
07336 Kusel	86,6	87,2	111,3	112,8
07337 Südliche Weinstraße	73,0	73,7	73,5	70,6
07338 Rhein-Pfalz-Kreis	64,4	65,4	71,4	68,5
07339 Mainz-Bingen	69,2	70,7	74,1	70,3
07340 Südwestpfalz	83,5	83,0	102,5	106,0

08 Baden-Württemberg				
08111 Stuttgart, Landeshauptstadt	59,0	58,8	55,5	47,9
08115 Böblingen	72,6	71,5	75,1	69,0
08116 Esslingen	63,8	63,5	64,7	59,0
08117 Göppingen	71,8	68,8	76,6	70,1
08118 Ludwigs- burg	61,5	61,2	60,9	56,8
08119 Rems-Murr- Kreis	63,4	62,5	61,7	55,6
08121 Heilbronn, Stadt	67,0	64,1	70,5	58,7
08125 Heilbronn	77,5	74,6	81,1	74,4
08126 Hohenlo- hekreis	81,1	79,4	90,9	84,9
08127 Schwäbisch Hall	78,2	76,3	82,2	79,2
08128 Main- Tauber-Kreis	84,4	83,8	90,9	86,4
08135 Hei- denheim	85,4	84,6	86,3	85,2
08136 Ostalbkreis	80,6	79,2	80,1	74,0
08211 Baden-Ba- den, Stadt	63,1	63,3	54,0	55,1
08212 Karlsruhe, Stadt	61,5	63,9	58,7	55,2
08215 Karlsruhe	68,2	68,6	68,9	65,3
08216 Rastatt	79,5	78,2	79,2	76,7
08221 Heidelberg, Stadt	54,3	57,3	50,0	47,7
08222 Mannheim, Universitätsstadt	70,7	70,6	74,7	66,8
08225 Neckar- Odenwald-Kreis	86,0	84,0	102,0	97,9
08226 Rhein- Neckar-Kreis	69,7	70,3	71,0	67,3
08231 Pforzheim, Stadt	73,2	75,0	73,8	71,4
08235 Calw	73,5	72,3	79,6	75,6

08236 Enzkreis	73,1	71,1	76,0	70,7
08237 Freuden- stadt	82,4	82,7	90,7	94,8
08311 Freiburg im Breisgau, Stadt	51,2	52,1	39,6	39,0
08315 Breisgau- Hochschwarzwald	58,6	55,0	54,0	49,7
08316 Em- mendingen	63,2	59,3	62,0	57,5
08317 Orte- naukreis	72,2	70,4	70,2	67,7
08325 Rottweil	83,4	82,8	87,2	84,5
08326 Schwarz- wald-Baar-Kreis	76,2	75,9	77,9	77,6
08327 Tuttlingen	80,4	77,5	90,6	81,7
08335 Konstanz	57,2	58,3	50,2	45,7
08336 Lörrach	59,5	53,9	64,3	58,7
08337 Waldshut	68,3	64,0	72,5	67,8
08415 Reutlingen	66,6	66,0	66,1	60,1
08416 Tübingen	57,4	57,8	53,9	50,6
08417 Zollernalbkreis	79,4	78,9	86,6	81,8
08421 Ulm, Uni- versitätsstadt	63,9	67,2	54,3	50,3
08425 Alb-Donau- Kreis	71,5	70,4	70,2	65,4
08426 Biberach	78,5	79,6	80,5	75,1
08435 Boden- seekreis	66,3	66,0	59,6	56,3
08436 Ravensburg	64,6	65,3	59,2	57,0
08437 Sigma- ringen	85,4	84,6	96,9	86,6
09 Bayern				
09161 Ingolstadt, Stadt	72,8	72,3	65,0	53,2
09162 München, Landeshauptstadt	43,7	41,1	31,0	28,9
09163 Rosenheim,	62,1	55,0	50,0	41,1

Stadt				
09171 Altötting	90,8	87,0	84,9	71,8
09172 Berchtesgadener Land	60,4	58,7	46,8	45,1
09173 Bad Tölz-Wolfratshausen	55,1	51,7	43,9	38,5
09174 Dachau	50,4	45,8	40,1	34,6
09175 Ebersberg	51,1	43,9	40,4	33,2
09176 Eichstätt	63,1	59,7	54,9	47,9
09177 Erding	56,1	50,0	45,8	39,1
09178 Freising	58,2	53,5	47,6	41,5
09179 Fürstentfeldbruck	51,8	45,8	40,7	34,5
09180 Garmisch-Partenkirchen	51,8	51,6	36,5	34,6
09181 Landsberg am Lech	63,3	60,7	55,1	44,9
09182 Miesbach	51,5	48,0	38,1	33,8
09183 Mühldorf a.Inn	77,3	72,4	71,4	61,4
09184 München	54,5	47,8	41,8	36,4
09185 Neuburg-Schrobenhausen	68,3	66,7	65,6	53,7
09186 Pfaffenhofen a.d.Ilm	68,4	63,8	54,9	48,9
09187 Rosenheim	59,3	55,7	50,6	43,1
09188 Starnberg	51,0	47,4	36,6	33,7
09189 Traunstein	69,1	66,2	59,5	54,0
09190 Weilheim-Schongau	68,5	64,2	60,1	53,0
09261 Landshut, Stadt	60,7	60,5	46,9	44,2
09262 Passau, Stadt	73,1	72,4	69,8	62,8
09263 Straubing, Stadt	74,5	77,5	69,1	57,2
09271 Deggendorf	78,3	76,5	71,4	65,2

09272 Freyung-Grafenau	91,7	87,5	103,3	103,2
09273 Kelheim	73,3	68,5	69,8	60,5
09274 Landshut	72,5	66,5	62,6	50,9
09275 Passau	77,8	72,7	77,2	76,2
09276 Regen	92,6	87,8	109,0	109,7
09277 Rottal-Inn	79,8	75,3	79,5	64,3
09278 Straubing-Bogen	81,7	72,6	81,0	71,4
09279 Dingolfing-Landau	98,6	89,4	93,6	76,5
09361 Amberg, Stadt	85,2	87,1	76,1	68,3
09362 Regensburg, Stadt	62,4	64,5	46,1	41,8
09363 Weiden i.d.OPf., Stadt	73,4	80,2	71,2	67,9
09371 Amberg-Sulzbach	86,4	83,4	95,3	86,9
09372 Cham	82,2	78,6	93,3	91,3
09373 Neumarkt i.d.OPf.	73,6	72,0	67,5	62,3
09374 Neustadt a.d.Waldnaab	87,4	83,7	95,5	90,0
09375 Regensburg	68,5	63,6	64,4	54,2
09376 Schwandorf	78,5	74,5	86,9	76,3
09377 Tirschenreuth	97,5	93,3	105,0	112,4
09461 Bamberg, Stadt	66,7	67,7	53,3	54,8
09462 Bayreuth, Stadt	66,9	67,1	60,7	57,1
09463 Coburg, Stadt	84,5	91,4	81,8	76,0
09464 Hof, Stadt	89,9	93,5	102,1	96,9
09471 Bamberg	73,0	70,9	67,0	66,1
09472 Bayreuth	81,3	80,2	89,6	85,8
09473 Coburg	75,7	76,2	80,8	82,8

09474 Forchheim	71,1	70,9	64,9	58,9
09475 Hof	90,0	89,9	116,4	118,1
09476 Kronach	83,4	86,4	88,4	96,8
09477 Kulmbach	82,9	82,6	90,7	89,0
09478 Lichtenfels	79,8	80,1	75,3	71,8
09479 Wunsiedel i.Fichtelgebirge	95,3	96,3	112,2	115,8
09561 Ansbach, Stadt	76,6	80,5	69,9	69,8
09562 Erlangen, Stadt	73,8	76,6	58,6	54,8
09563 Fürth, Stadt	63,1	65,1	56,0	53,2
09564 Nürnberg, Stadt	64,2	64,4	58,2	52,1
09565 Schwabach, Stadt	67,8	71,3	59,2	56,8
09571 Ansbach	77,5	75,8	79,2	77,2
09572 Erlangen- Höchstadt	74,7	77,4	66,7	65,5
09573 Fürth	62,8	63,1	56,4	53,8
09574 Nürnberger Land	67,7	66,4	65,4	60,3
09575 Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsh.	76,2	73,4	73,2	71,5
09576 Roth	70,4	69,6	65,9	61,6
09577 Weißen- burg-Gunzen- hausen	85,8	78,7	80,4	74,4
09661 Aschaffen- burg, Stadt	66,9	68,4	58,2	57,6
09662 Schwein- furt, Stadt	95,6	99,9	95,5	88,4
09663 Würzburg, Stadt	59,3	57,3	54,2	47,5
09671 Aschaffen- burg	70,1	67,9	71,0	67,4
09672 Bad Kis- singen	87,7	87,4	90,0	89,6

09673 Rhön-Grabfeld	87,2	88,8	92,9	92,5
09674 Haßberge	86,7	86,9	86,8	87,0
09675 Kitzingen	80,5	80,3	79,4	69,8
09676 Miltenberg	78,6	75,7	81,0	74,7
09677 Main-Spessart	93,1	89,6	89,2	83,3
09678 Schweinfurt	74,7	74,4	79,9	75,4
09679 Würzburg	67,7	65,8	62,3	57,3
09761 Augsburg, Stadt	66,5	64,3	58,0	48,1
09762 Kaufbeuren, Stadt	75,5	80,0	72,1	60,1
09763 Kempten (Allgäu), Stadt	71,9	64,3	56,2	47,9
09764 Memmingen, Stadt	71,9	70,5	61,5	58,8
09771 Aichach-Friedberg	66,6	59,5	58,7	47,9
09772 Augsburg	63,6	59,2	57,8	47,9
09773 Dillingen a.d.Donau	79,1	74,1	87,1	71,5
09774 Günzburg	77,1	72,3	77,3	68,7
09775 Neu-Ulm	66,2	64,6	64,0	59,2
09776 Lindau (Bodensee)	59,1	59,3	52,5	50,0
09777 Ostallgäu	72,7	69,0	63,0	57,5
09778 Unterallgäu	75,8	71,3	67,9	64,3
09779 Donau-Ries	77,1	75,0	73,8	66,9
09780 Oberallgäu	64,0	62,4	52,1	48,7
10 Saarland				
10041 Regionalverband Saarbrücken	81,6	82,6	90,9	91,6
10042 Merzig-Wadern	72,9	74,7	86,0	85,6
10043 Neunkirchen	85,4	87,2	98,3	102,8

10044 Saarlouis	81,1	80,9	91,8	93,1
10045 Saarpfalz-Kreis	84,5	86,8	96,9	99,6
10046 St. Wendel	84,1	83,5	102,2	103,1
11 Berlin				
11000 Berlin, Stadt	59,5	59,0	57,2	47,9
12 Brandenburg				
12051 Brandenburg an der Havel, St.	82,2	90,6	104,5	101,9
12052 Cottbus, Stadt	78,4	81,6	86,9	93,3
12053 Frankfurt (Oder), Stadt	81,2	85,8	102,4	92,8
12054 Potsdam, Stadt	59,7	64,1	56,0	52,8
12060 Barnim	64,4	66,6	96,1	84,5
12061 Dahme-Spreewald	61,7	61,9	77,3	70,9
12062 Elbe-Elster	70,7	76,1	142,9	141,8
12063 Havelland	61,0	63,9	80,6	69,3
12064 Märkisch-Oderland	68,1	70,3	95,4	83,2
12065 Oberhavel	63,9	64,1	82,5	74,8
12066 Oberspreewald-Lausitz	75,8	81,5	112,2	115,1
12067 Oder-Spree	67,8	73,1	93,1	88,4
12068 Ostprignitz-Ruppin	71,9	72,0	101,5	81,0
12069 Potsdam-Mittelmark	59,1	61,3	71,6	63,4
12070 Prignitz	76,3	76,6	112,1	101,7
12071 Spree-Neiße	79,4	82,8	121,5	139,3
12072 Teltow-Fläming	66,6	67,9	91,4	79,8
12073 Uckermark	67,7	74,4	89,1	88,7

13 Mecklenburg-Vorpommern				
13003 Rostock, Hansestadt	65,6	69,7	65,3	61,8
13004 Schwerin, Landeshauptstadt	78,9	84,4	82,4	84,0
13071 Mecklenburgische Seenplatte	71,6	77,3	88,3	96,5
13072 Landkreis Rostock	61,2	66,0	69,3	70,2
13073 Vorpommern-Rügen	60,3	66,6	61,3	64,2
13074 Nordwestmecklenburg	68,5	74,6	82,2	79,5
13075 Vorpommern-Greifswald	65,5	70,6	78,2	83,8
13076 Ludwigslust-Parchim	72,3	77,5	106,8	109,2
14 Sachsen				
14511 Chemnitz, Stadt	85,0	92,8	112,9	131,9
14521 Erzgebirgskreis	72,6	80,1	108,7	122,9
14522 Mittelsachsen	71,7	79,0	98,4	109,5
14523 Vogtlandkreis	80,5	87,7	113,7	139,1
14524 Zwickau	82,4	88,6	116,3	134,1
14612 Dresden, Stadt	73,5	76,5	71,2	71,2
14625 Bautzen	71,3	77,3	99,9	108,7
14626 Görlitz	76,0	82,8	118,8	129,7
14627 Meißen	71,5	77,2	87,1	91,3
14628 Sächs. Schweiz-Osterzgebirge	69,0	76,0	87,4	89,8
14713 Leipzig, Stadt	84,4	88,5	90,6	85,9
14729 Leipzig	74,4	82,1	98,4	101,3

14730 Nordsachsen	77,0	83,7	114,9	112,1
15 Sachsen-Anhalt				
15001 Dessau-Roßlau, Stadt	80,8	86,6	126,0	139,6
15002 Halle (Saale), Stadt	80,5	85,6	101,0	105,1
15003 Magdeburg, Landeshauptstadt	81,7	86,9	102,6	106,5
15081 Altmarkkreis Salzwedel	79,1	86,3	116,2	116,1
15082 Anhalt-Bitterfeld	71,2	76,2	111,2	121,4
15083 Börde	83,4	89,5	124,1	124,4
15084 Burgenlandkreis	76,4	82,3	118,3	130,9
15085 Harz	78,9	85,3	105,3	117,4
15086 Jerichower Land	78,2	83,5	119,2	120,4
15087 Mansfeld-Südharz	75,6	82,4	126,2	134,2
15088 Saalekreis	79,4	84,8	123,4	130,4
15089 Salzlandkreis	80,5	86,4	114,3	125,9
15090 Stendal	78,7	84,8	104,7	114,3
15091 Wittenberg	75,9	80,4	126,3	144,8
16 Thüringen				
16051 Erfurt, Stadt	67,0	69,6	75,2	73,3
16052 Gera, Stadt	83,0	91,0	125,1	138,4
16053 Jena, Stadt	62,3	69,2	65,3	70,5
16054 Suhl, Stadt	72,4	79,9	97,7	98,4
16055 Weimar, Stadt	68,6	74,3	79,5	82,4
16056 Eisenach, Stadt	77,4	81,6	99,2	111,8
16061 Eichsfeld	71,1	75,6	102,4	106,6

16062 Nordhausen	78,4	82,4	102,3	112,8
16063 Wartburgkreis	77,7	81,4	114,2	124,1
16064 Unstrut-Hainich-Kreis	70,9	75,3	105,5	104,6
16065 Kyffhäuserkreis	76,3	82,6	136,3	146,1
16066 Schmalkalden-Meiningen	71,0	77,0	100,9	113,1
16067 Gotha	72,8	77,1	103,0	102,9
16068 Sömmerda	68,8	73,7	100,7	102,4
16069 Hildburghausen	70,0	78,5	104,9	113,0
16070 Ilm-Kreis	68,8	72,7	90,2	96,6
16071 Weimarer Land	68,9	74,0	91,5	94,6
16072 Sonneberg	75,4	81,1	105,6	122,2
16073 Saalfeld-Rudolstadt	71,6	77,6	95,7	106,0
16074 Saale-Holzland-Kreis	68,8	73,6	93,9	97,4
16075 Saale-Orla-Kreis	70,7	75,8	108,0	116,5
16076 Greiz	77,6	83,8	115,2	131,4
16077 Altenburger Land	74,5	81,2	108,1	122,5