
Wo bleibt wieviel übrig?

Wilfried Grupe

Mittwoch, 27. Juli 2016

Abstract

Der hohe Bruttoverdienst ist nicht allein ausschlaggebend, wenn man als qualifizierte Fachkraft in einer fremden Großstadt eine neue Stelle sucht. Teilweise sehr hohe Wohnungsmieten schmälern den Verdienst.

Diese Dokumentation ergänzt meinen Report "Fachkräftemangel in der IT? [www.wilfried-grupe.de]". Er untersucht die Differenzen zwischen ortsüblichen Einkommen und Mieten aus zwei verschiedenen Perspektiven: a) das verfügbare Einkommen pro Einwohner, und b) die Bruttolöhne /-gehälter je Arbeitnehmer. Beide werden in Relation zu den ortsüblichen Bruttokaltmieten für eine 30 m²-, 60 m²- und 100 m²-Wohnung gestellt.

Die Einkommen vermindern sich zusätzlich um Mietneben- und ggf. Mobilitätskosten, die an dem jeweiligen Standort anfallen. Seit Jahren steigen die Mieten und Nebenkosten in vielen Städten schneller als die Einkommen. Da stellt sich die Frage: wo bleibt wieviel übrig?

Table of Contents

Verfügbares Einkommen ./ . Miete	1
Der Großstadt-Mythos	5
Bruttolöhne, -gehälter ./ . Miete	6
Die Mietbelastungsquote	10
Mietspiegel	12
Quellennachweis	13

Verfügbares Einkommen ./ . Miete

Die Meldung ist nicht neu: Mietwohnungen in München sind teuer. In fast jeder Wohnungskategorie und -größe liegen München, Berlin, Hamburg, Köln und weitere Städte auf den teuren Plätzen. Teure Mieten sind aber kein Problem, wenn auch das Einkommen entsprechend hoch ist.

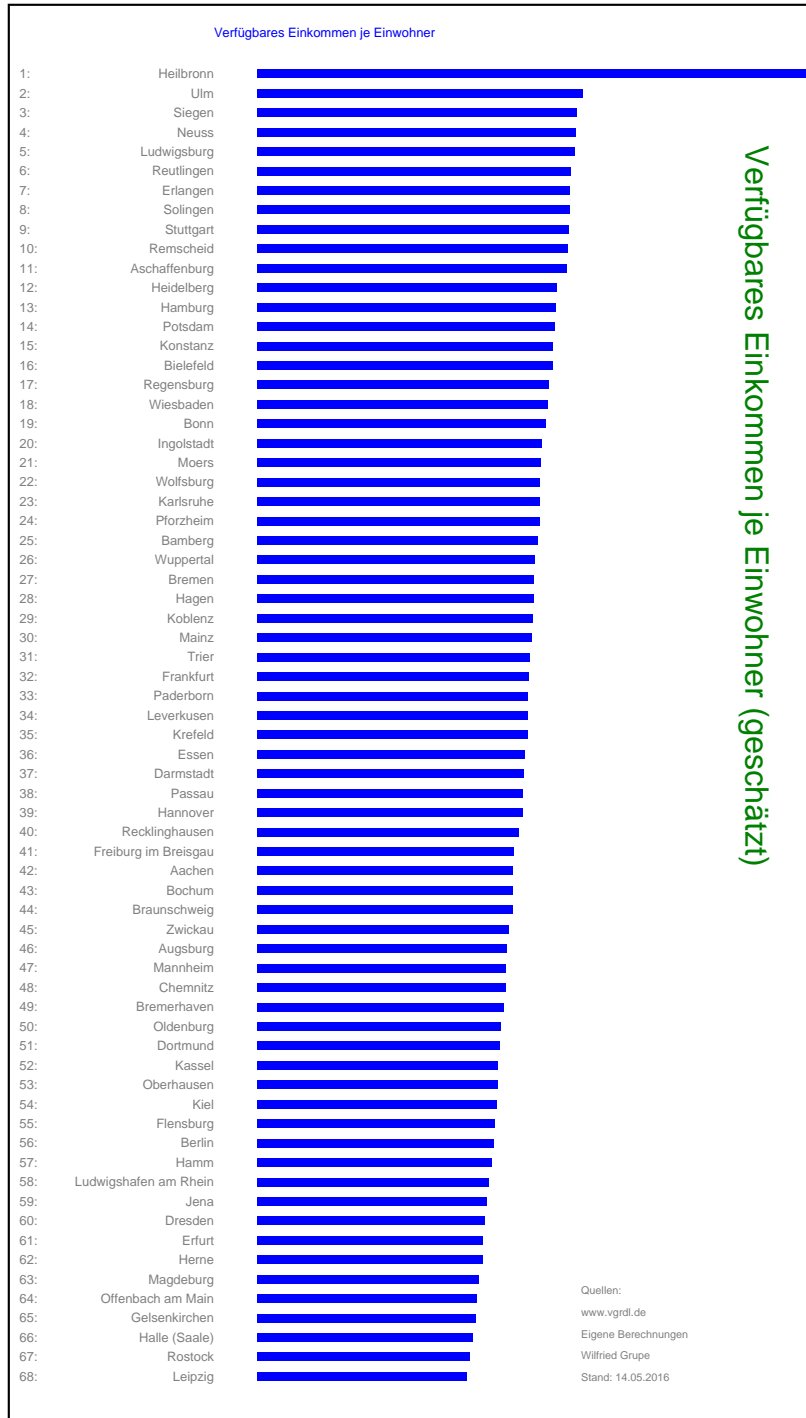
Betrachtet wird in diesem Abschnitt das verfügbare Einkommen, das gezahlte Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, ebenso erhaltene Transfers einschließt und jenem Betrag entspricht, der für Konsum oder Sparen verwendet werden kann.

Das durchschnittliche verfügbare Einkommen pro Einwohner betrifft die unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen: Selbständige, Arbeitnehmer, Studenten, Arbeitslose, Rentner usw. In dieser Hinsicht topt Heilbronn ¹⁾ seit einigen Jahren sogar Starnberg und den Landkreis München.

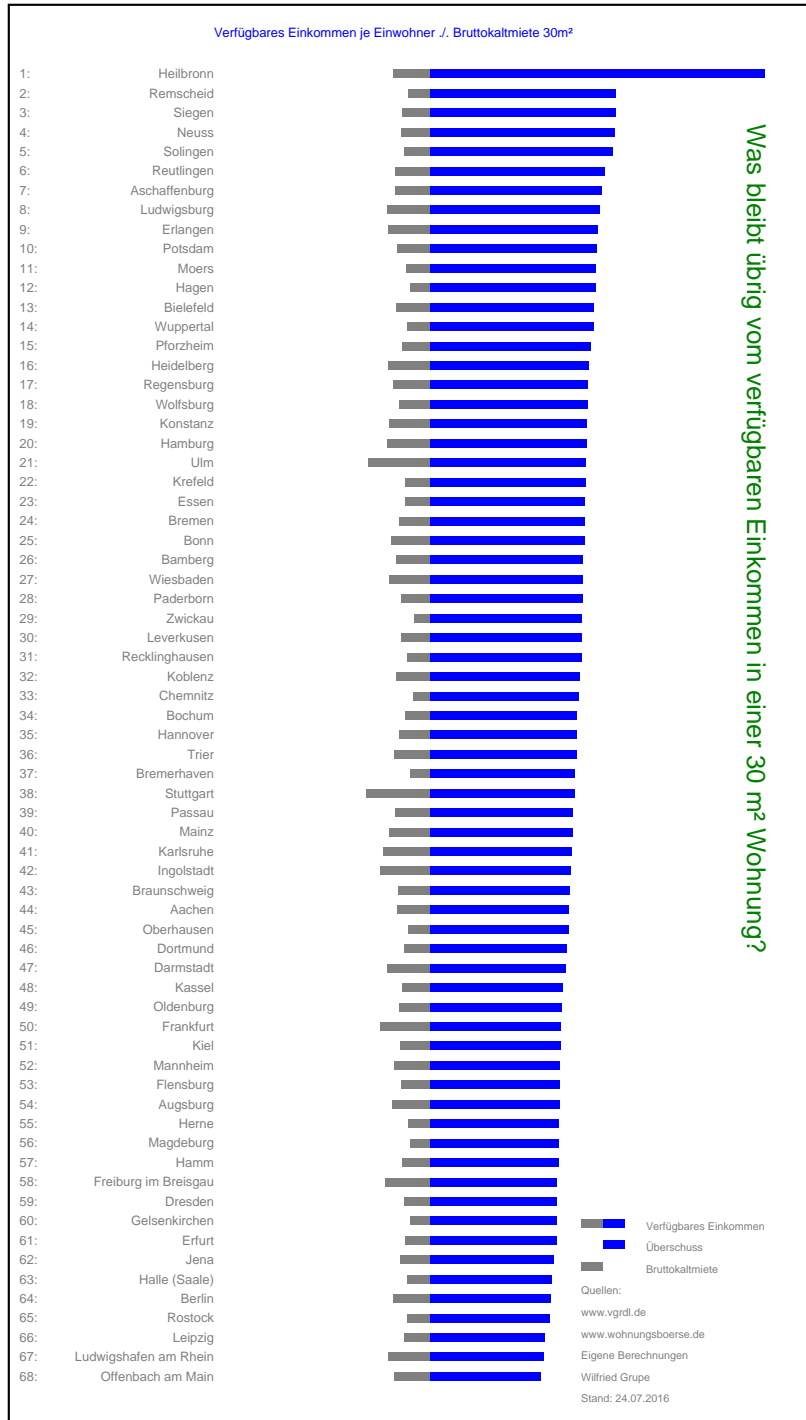
Die Grafiken stellen die durchschnittlichen verfügbaren Einkommen pro Einwohner abzüglich der Jahres-Bruttokaltmiete für unterschiedliche Wohnungsgrößen dar. Obwohl es standortbedingt große Abweichungen geben kann, wurden hier Durchschnittswerte zugrunde gelegt.

¹Bereits die Zahlen von 2009 zeigten, daß Heilbronn mit einem verfügbaren Einkommen pro Kopf von 31.020 Euro die Position von Dauerspitzenreiter Starnberg übernimmt. Die Gründe liegen nach Einschätzung des Heilbronner Oberbürgermeisters zum einem in den sehr erfolgreichen Firmengründungen während der Industrialisierung und im 20. Jahrhundert. Zum anderen wohnen viele der rund 14.000 Mitarbeiter des benachbarten Audi-Werks Neckarsulm in Heilbronn. siehe [http://www.stimme.de/heilbronn/nachrichten/stadt/Heilbronner-verdienen-am-meisten;art1925,2335723]

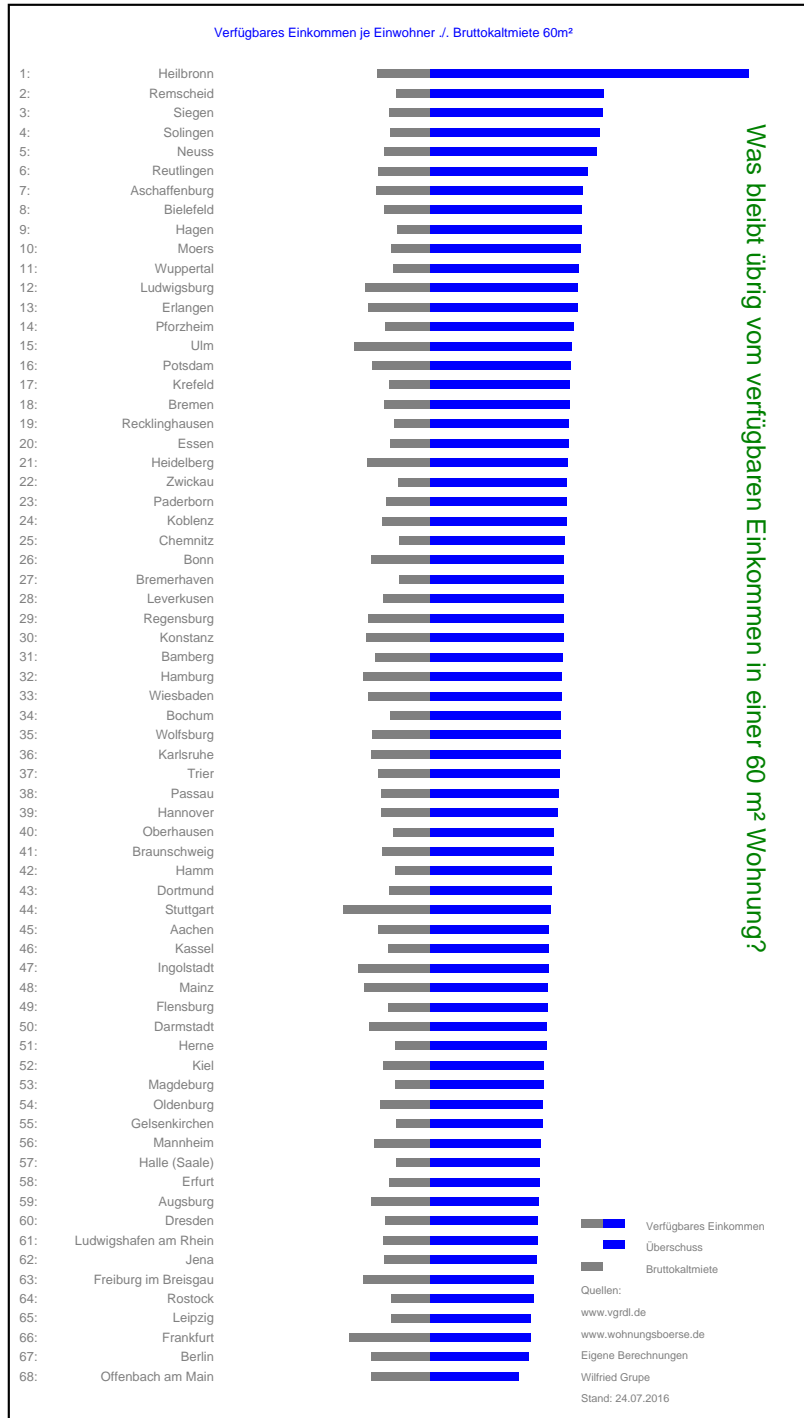
Wo bleibt wieviel übrig?



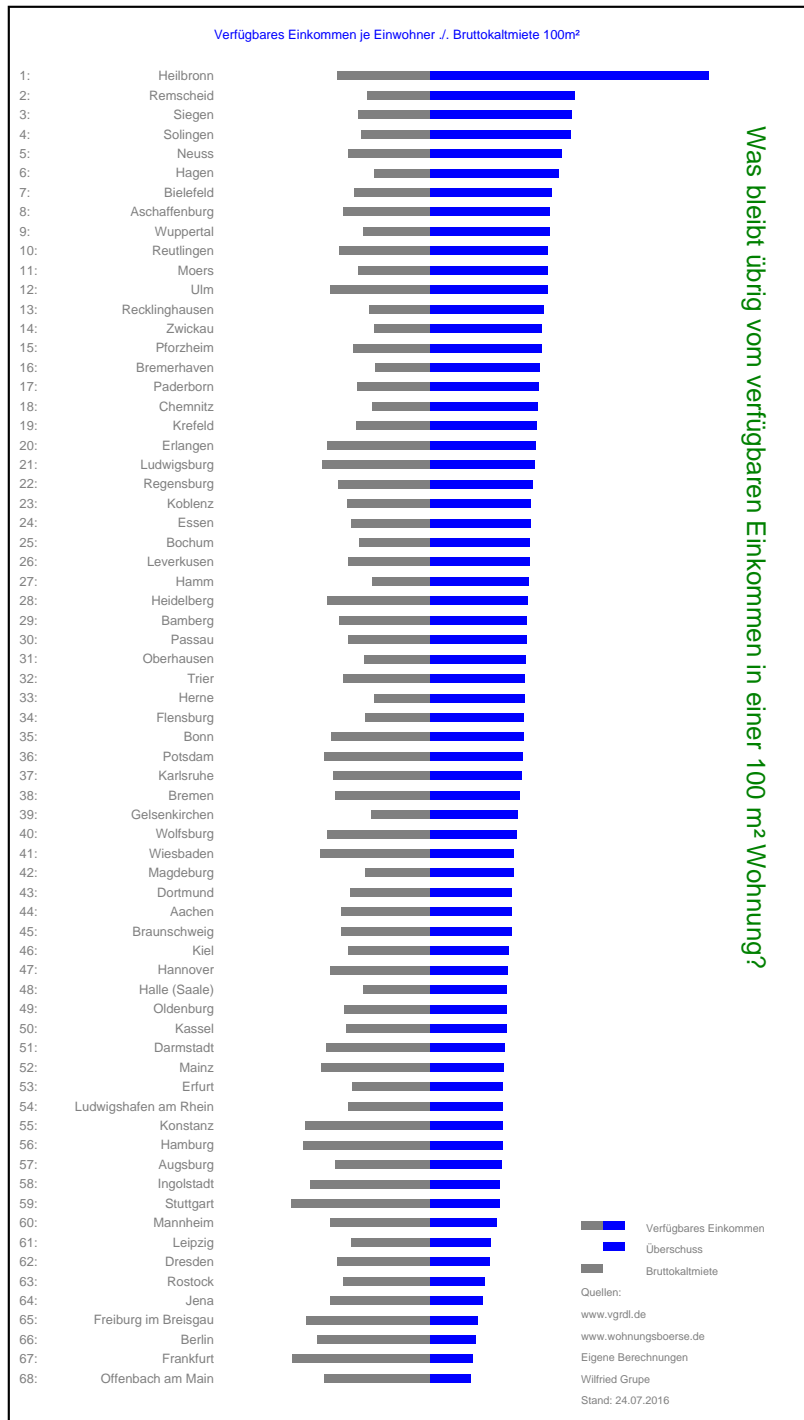
Wo bleibt wieviel übrig?



Wo bleibt wieviel übrig?



Wo bleibt wieviel übrig?



Der Großstadt-Mythos

Gängige Fragen nach hohem Verdienst und guten Berufschancen werden gemeinhin mit "Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt und Stuttgart" beantwortet. Wer einen Job sucht, fast egal als was, braucht angeblich nur in eine dieser Städte zu ziehen, schon erscheint die Zukunft gesichert. Ist das wirklich so?

Eine "Großstadt" ist nach einer Begriffsbestimmung der Internationalen Statistikkonferenz von 1887 eine Stadt mit mindestens 100.000 Einwohnern. In Deutschland gibt es nach dieser Definition 76 Großstädte, davon sind vier Millionenstädte mit jeweils mindestens einer Million Einwohnern: Berlin, Hamburg, München und Köln.

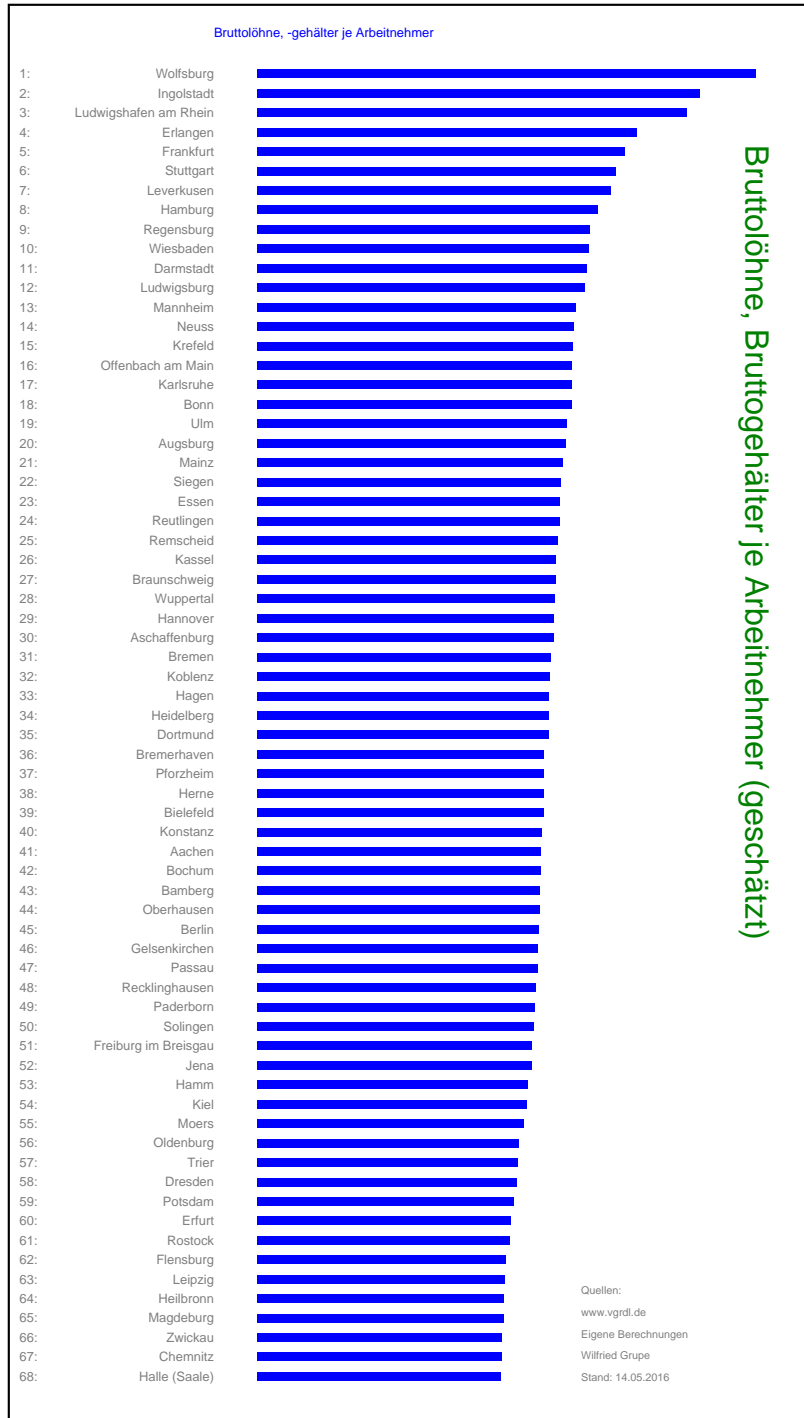
In diesen 76 Großstädten leben ca. 25 Millionen Menschen, das sind etwa 31% der Gesamtbevölkerung. Mehr als zwei Drittel der Bevölkerung in Deutschland leben damit nicht in einer Großstadt. 57 dieser Großstädte - also drei Viertel - haben eine Einwohnerzahl von weniger als 300.000; sie zählen zu den "kleinen" Großstädten.

Bruttolöhne, -gehälter ./.. Miete

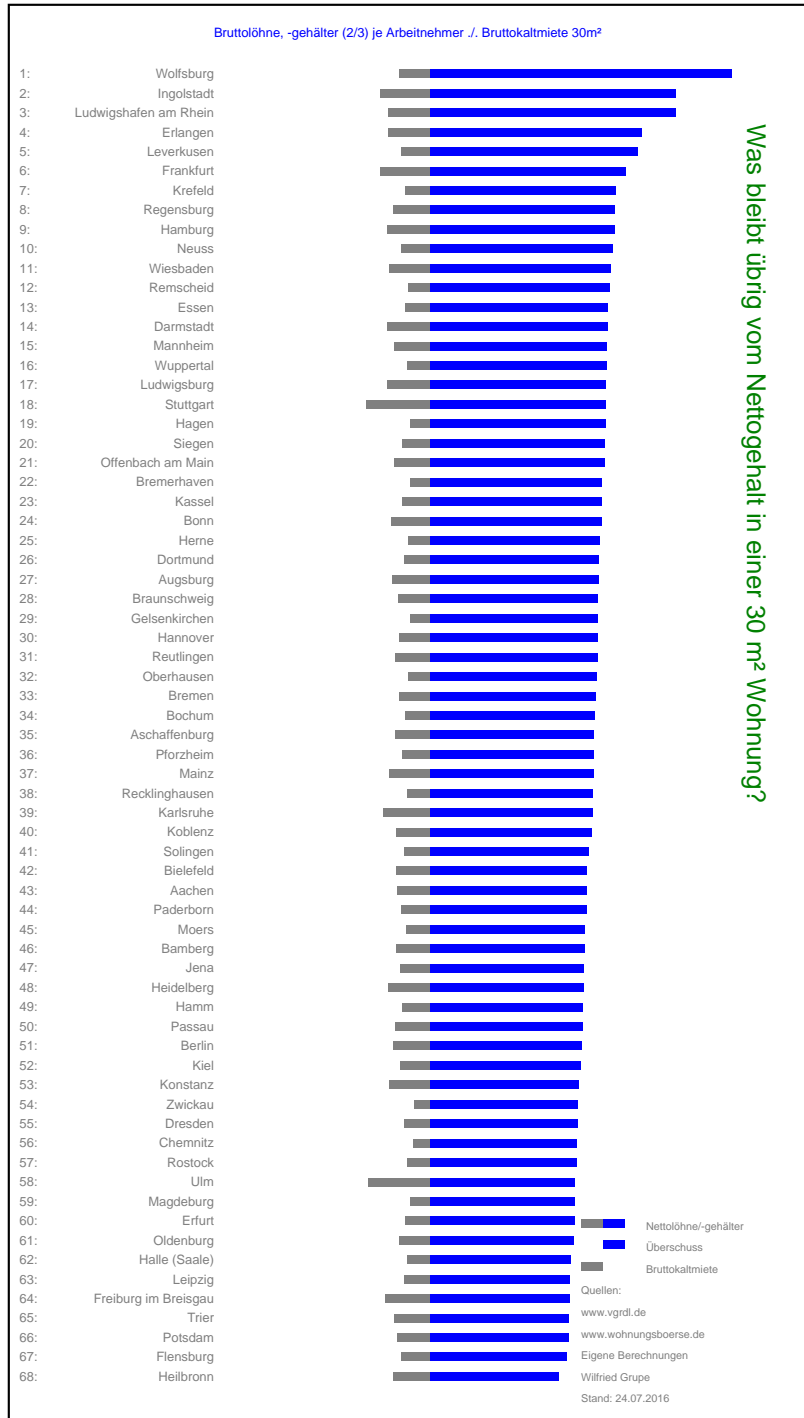
Betrachtet werden in diesem Abschnitt die durchschnittlichen Bruttolöhne bzw. Bruttogehälter pro Arbeitnehmer, die zur besseren Vergleichbarkeit auf Nettolöhne umgerechnet wurden.

In dieser Hinsicht liegen Wolfsburg, Ingolstadt, Ludwigshafen und Erlangen vor München, Frankfurt, Stuttgart, Leverkusen, Hamburg und Düsseldorf.

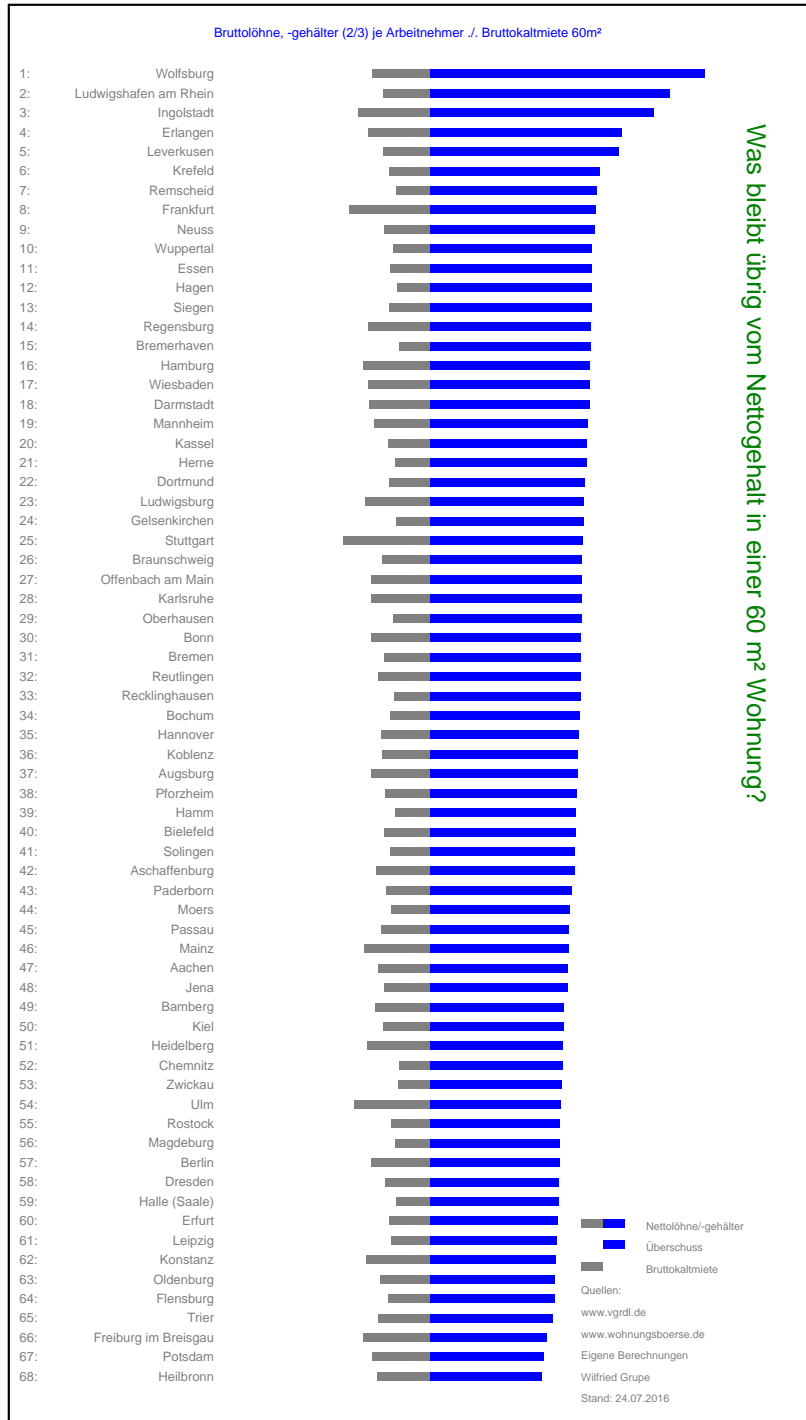
Wo bleibt wieviel übrig?



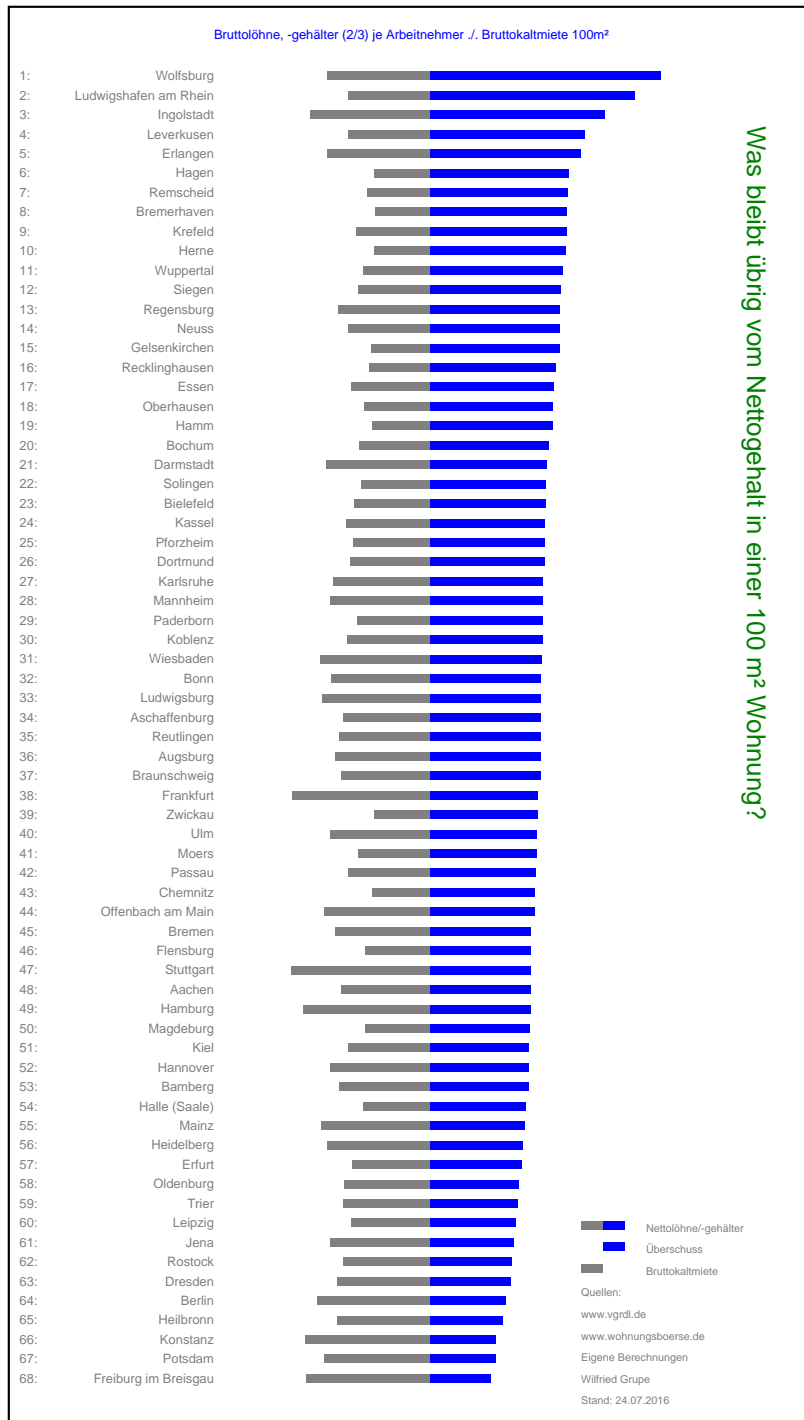
Wo bleibt wieviel übrig?



Wo bleibt wieviel übrig?



Wo bleibt wieviel übrig?



Die Mietbelastungsquote

Ortsübliche durchschnittliche Bruttokaltmieten stellen zwar einen Richtwert dar, der unter Anderem für die Gehaltskalkulation wesentlich ist. Mindestens genauso interessant ist das allgemeine sowie das fachspezifische durchschnittliche Bruttoeinkommen, das in einer Stadt üblicherweise gezahlt wird. Je nach individueller Situation errechnet sich hieraus das Nettoeinkommen, aus dem die Bruttokaltmieten bezahlt werden müssen. Es stellt sich die Frage, wie hoch der Saldo ist: was bleibt übrig?

Dabei darf nicht vergessen werden, daß sich dieser Saldo nochmals um Mietnebenkosten, Mobilitätskosten usw. vermindert. Unberücksichtigt bleibt auch, ob eine derzeit gut verdienende Fachkraft die teils horrenden Mieten auch dann noch bezahlen kann, wenn sie längerfristig erkrankt oder arbeitslos wird.

Der Anteil der durchschnittlichen Bruttokaltmiete vom durchschnittlichen Nettoeinkommen wird üblicherweise als "Mietbelastungsquote" bezeichnet. Diese Kennzahl ist ein gebräuchlicher Indikator für die Feststellung, ob im Zeitvergleich die Mieten schneller steigen als die Einkommen.

Damit ist die Mietbelastungsquote auch ein Maßstab für die Attraktivität eines Standorts für ortsansässige oder neue Unternehmen: steigende Mieten bedeuten steigende Personalkosten und fallende Gewinnmargen. Hohe Mietbelastungsquoten können daher Konsequenzen für die Standortentscheidungen der Arbeitgeber mit sich bringen.

Hohe Personalkosten sind nur ein Faktor von mehreren, die für die Standortentscheidung neuer oder ortsansässiger Firmen wichtig sind: Energiekosten, Unternehmenssteuern, IHK-Beiträge einerseits, Subventionen und andere Vergünstigungen andererseits, der Anteil verfügbarer Fachkräfte, Absatzchancen, Kundennähe u.a.m. spielen ebenfalls wesentliche Rollen.

Angesichts der beträchtlichen Standortkonkurrenz, die sich viele Städte im In- und Ausland gegenseitig liefern, könnten Firmen leicht auf die Idee kommen, in günstigere Regionen dieser Erde abzuwandern. Nicht nur, weil die Anteilseigner höhere Gewinne erwarten, sondern weil die Unternehmen dazu gezwungen sind: wenn die Konkurrenz anderswo deutlich billiger produzieren kann, dürfte das Anlaß sein für eine Überprüfung eines bestehenden oder geplanten Standorts.

Abwandernde Unternehmen gefährden wiederum die Steuereinnahmen einer jeden Kommune. Daher ist eine hohe Mietbelastungsquote ein Alarmzeichen für die Verantwortlichen - und ein Anlaß, die Bautätigkeit massiv anzukurbeln, um die Höhe der durchschnittlichen Mietkosten einzudämmen. Es lohnt sich, die viel diskutierte Mietpreisbremse [<http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/mieten-entwicklung-in-berlin-muenchen-koeln-frankfurt-13264766.html>] ebenfalls unter diesem Aspekt zu betrachten. Wegen stark gestiegener Strom- und Energiepreisen fordert der Bundesverband GdW auch eine Nebenkosten-Bremse [<http://www.manager-magazin.de/immobilien/artikel/a-978356.html>].

(Aus der Perspektive von Investoren, die in einer Stadt Wohnraum vermieten wollen, ist neben dem durchschnittlichen Nettoverdienst der Arbeitnehmer auch das durchschnittliche verfügbare Einkommen der Einwohner relevant. Die Einwohner einer jeden Stadt bestehen nicht ausschließlich aus Arbeitnehmern, sondern aus allen Bevölkerungsgruppen. Es gibt Städte, in denen das durchschnittliche verfügbare Einkommen der Einwohner deutlich höher liegt als der durchschnittliche Nettoverdienst der Arbeitnehmer.)

Das Thema ist noch aus anderem Grund brisant. Nicht zuletzt bedingt durch die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, sind in den Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart in den vergangenen Jahren die Kauf- und Mietpreise für Immobilien deutlich schneller gestiegen als die Einkommen. Besonders drastisch fiel dieser Anstieg in München aus. Durch das hohe Kaufpreisniveau in den Top-Lagen überträgt sich dieser Trend nicht nur in die Einzugsbereiche der Großstädte, sondern auch in wirtschaftsstarke Zentren wie Oldenburg *) [<http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/nachrichten/immobilien-haus-und-wohnungspreise-laufen-einkommen-davon/11297634.html>].

Es ist absehbar, daß sich die Problematik weiterhin verschärft. Die WELT berichtet am 09.07.2015 von einer Studie der Bertelsmann-Stiftung, nach der die Bevölkerung in Deutschland trotz wahrscheinlich hoher Zuwanderung bis 2030 um eine halbe Million auf dann 79,97 Millionen Einwohner weiter sinken wird. Dabei dürfte der Trend in die großen Städte anhalten, während sich der ländliche Raum weiter ausdünnert. Den Stadtstaaten Berlin (+10,7%) und Hamburg (+7,5%) wird ein beträchtliches Wachstum vorausgesagt, ebenso den Flächenstaaten Bayern (+3,5%) und Baden-Württemberg (+2,1%). Drastisch

steigen wird aber auch die Zahl der Hochbetagten um mehr als 47,2% auf mehr als 6,3 Millionen Menschen. Das stellt viele Gemeinden vor Probleme.

Andere Meldungen scheinen den Trend in die Großstadt zu bestätigen. So wird für die Landeshauptstadt Hannover ein Einwohnerzuwachs ² konstatiert, während das Flächenland Niedersachsen insbesamt mit einem "dramatischen Einwohnerrückgang" ³ zu kämpfen hat.

Als teuerste Stadt im Listing der Wohnungsmieten weist München auch die höchste Mietbelastungsquote auf. Dies wird nur teilweise ausgeglichen durch die hohen durchschnittlichen Bruttogehälter pro Arbeitnehmer, die der bajuwarischen Landeshauptstadt bei kleinen Wohnungsgrößen einen eher mittleren Rangplatz bescheren. Je größer die Wunschwohnung, desto schlechter ist das Ranking.

Berlin - teilweise gelobt als die Stadt mit vergleichsweise günstigen Wohnungsmieten - steht auf den hintersten Rangplätzen, wenn man die Wohnungsmieten zu den Durchschnittsverdiensten in Relation setzt.

Mietspiegel

Noch ein Wort zur "durchschnittlichen" Bruttokaltmiete: eine gängige Maßzahl ist hier die monatliche Kaltmiete pro m² Wohnfläche. In jeder Großstadt gibt es jedoch Wohnlagen sehr unterschiedlicher Qualität mit entsprechend unterschiedlichen Mietpreisen. Hinzu kommen beträchtliche Differenzen in der individuellen Ausstattung einer jeden Wohnung.

All diese Unterschiede werden in der "durchschnittlichen Bruttokaltmiete" ignoriert und auf eine abstrakte Zahl reduziert, die die tatsächliche Bandbreite des Angebots nicht annähernd umfasst und aus der sich im Regelfall kein konkreter Anspruch ableiten läßt. Es läßt sich denken, daß die "durchschnittlichen Bruttokaltmieten" nicht hinreichen, die komplexen Wohnungsmärkte in Großstädten abzubilden.

Auf verfügbare Marktdaten zur Wohnungsvermietung ist ebenfalls nur bedingt Verlaß. Zwar kann man die in Maklerportalen online gestellten Vermietungsangebote auswerten; aber über die Miethöhe und -bedingungen der tatsächlich abgeschlossenen Verträge gibt es m.W. keine gesicherten, repräsentativen Informationen. Daneben gibt es zweifellos einen bedeutenden Anteil von Mietverträgen, die nicht online angeboten, sondern direkt abgeschlossen werden.

Auch die vieldiskutierten Mietspiegel stellen keine wirkliche Hilfe dar. So meldete die WELT [<http://www.welt.de/finanzen/immobilien/article127435064/Mietspiegel-passen-oft-vorne-und-hinten-nicht.html>] am 29.04.2014: "Mietspiegel passen oft vorne und hinten nicht". Für die Mietspiegel in der 3,4-Mio-Metropole Berlin wurden demnach 6.000 Befragungen mit Vermietern und noch einmal 6.000 Befragungen mit Mietern durchgeführt, quer durch alle Quartiere.

Die Lagen der Häuser in Berlin wurden dann in drei Kategorien unterteilt: einfach, mittel und gut. Alle ab dem Jahr 1950 fertiggestellten Wohnhäuser gelten als Neubauten. Marginalien berechtigen zu Mietminderung oder höherer Mietforderung; aber besondere Ausstattungsmerkmale (Balkon zur Südseite, Dachgeschosswohnungen mit bestem Blick über die ganze Stadt) bleiben unberücksichtigt. Die Daten stammen vom September 2012.

Experten kritisieren die Verfahren zur Erhebung und Auswertung der Datenlage als zu grob und ungenau. Die mit erheblichem Aufwand erstellten Mietspiegel erlauben demnach keine hinreichend verlässliche Aussagen über die tatsächlichen Mieten.

Daher erscheint die jeweils aktuelle Informationslage für einen Ortsfremden, der in einer Großstadt (oder deren Einzugsbereich, in den "Schlafstädten") eine Wohnung sucht, recht mangelhaft. Möglicherweise wird diese Info ja benötigt, um in einer bevorstehenden Bewerbung die Gehaltsvorstellungen zu beziffern.

²vgl. [<http://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Uebersicht/Hannover-legt-um-4000-Einwohner-zu>]

³siehe [<http://www.haz.de/Nachrichten/Der-Norden/Uebersicht/Niedersachsen-kaempft-gegen-Einwohnerschwund>]vgl. [<http://www.abendblatt.de/region/niedersachsen/article205335971/Dramatischer-Einwohnerschwund-in-Niedersachsen.html>]"

Quellennachweis

Die Daten für die Berechnung der durchschnittlichen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner entstammen den Informationen des Arbeitskreises "Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder" (www.vgrdl.de); Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland, aktuellste Fassung.

Um verwendbare Näherungswerte für 2016 zu erhalten, habe ich die Werte aus der Tabelle "Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte" auf das Jahr 2016 hochgerechnet. Die für die Berechnung der durchschnittlichen verfügbaren Einkommen pro Einwohner verwendeten Daten basieren also auf eigenen Berechnungen, die fehlerhaft sein können.

Die Daten für die Berechnung der durchschnittlichen Bruttokaltmiete wurden mit freundlicher Genehmigung der PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH, Planegg der Webseite www.wohnungsboerse.net entnommen; auf dieser Grundlage habe ich eigene Berechnungen durchgeführt, die fehlerhaft sein können.

Wegen der beträchtlichen Bandbreiten, die sowohl den durchschnittlichen verfügbaren Einkommen privater Haushalte als auch den Bruttokaltmieten unterliegen, sind die berechneten Ergebnisse selbstverständlich nur als grobe Orientierungswerte anzusehen. Eine Verantwortung für die Richtigkeit übernehme ich nicht.

Table 1. Impressum

Autor	Wilfried Grupe
V.i.S.d.P.:	Wilfried Grupe
Adresse	Klus 6, 37643 Negenborn
Webseite	http://www.wilfried-grupe.de
eMail	redaktion@wilfried-grupe.de
Telefon	0151 750 360 61