

Standpunkt, Januar 2022

Kontakt: Dr. Cornelius Plaul
Tel. 0351 25593-604 . cornelius.plaul@imreg.de

Abstract

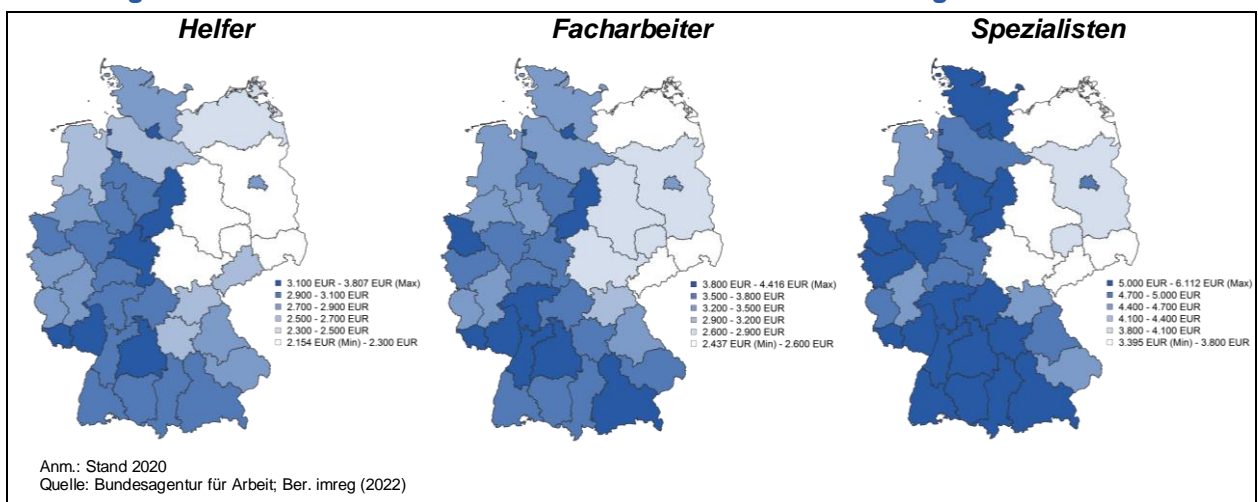
Zweifelsfrei existieren teils erhebliche Verdienstunterschiede innerhalb Deutschlands, vor allem zwischen Ost und West. Gleichzeitig weichen aber auch die Immobilien- und Mietpreise und damit letztlich die Wohnpreise deutlich voneinander ab. Dabei gibt es eine positive Korrelation zwischen hohen Einkommen und hohen Wohnpreisen. Stellt man die beiden Größen zueinander in Relation, zeigt sich, dass die Verdienstlücke zwischen den Regionen Sachsens und Ostdeutschlands und dem Bundesdurchschnitt zwar nicht verschwindet, sich aber substantiell verringert.

Große Unterschiede bei den Bruttoverdiensten

Regelmäßig werden die innerdeutschen Verdienstunterschiede beklagt, die zwischen Stadt und Land, Nord und Süd und insbesondere zwischen Ost und West bestehen – ungeachtet der Tatsache, dass diese das Ergebnis unterschiedlicher Produktivitätsniveaus sind¹, welche wiederum auf unterschiedliche Wirtschaftsstrukturen infolge historischer Entwicklungen zurückgeführt werden können und nicht auf mangelnde Wertschätzung oder fehlenden Respekt².

Wie Abbildung 1 zeigt, sind die Bruttoverdienste von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe³ über alle Anforderungsniveaus⁴ am niedrigsten in den ostdeutschen

Abbildung 1: Bruttoverdienste im Verarbeitenden Gewerbe NUTS2-Regionen

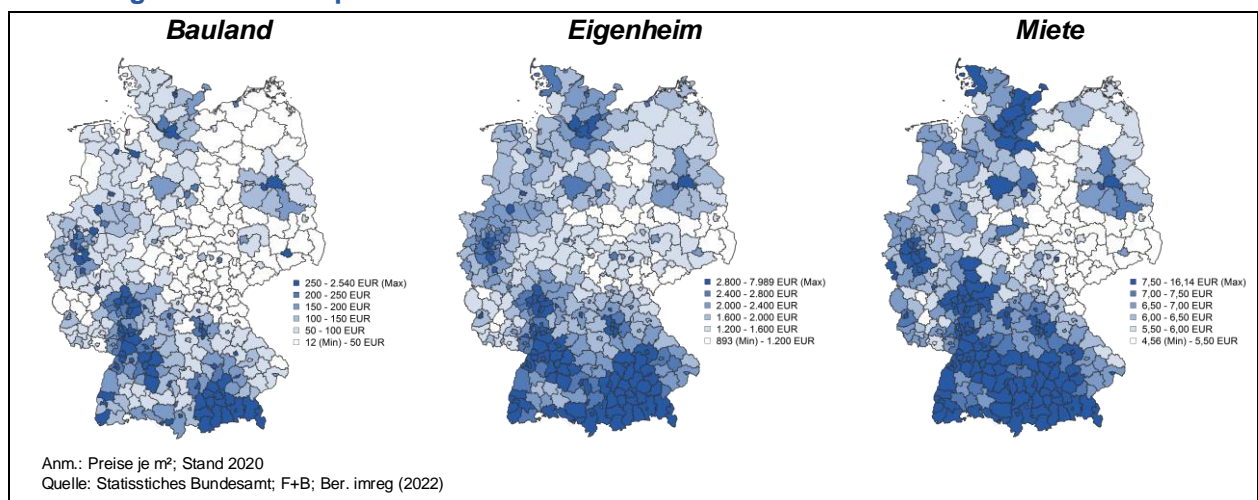


NUTS2-Regionen⁵ und am höchsten in westdeutschen Ballungsräumen. Während bspw. Facharbeiter in Hamburg und der Region Braunschweig mit jeweils rund 4.400 EUR pro Monat 24% mehr verdienen als im Bundesdurchschnitt, sind es in den Regionen Chemnitz (2.400 EUR) und Dresden (2.500 EUR) mit langen Außengrenzen zu Tschechien und Polen jeweils über 30% weniger⁶. Spezialisten erzielen in Süddeutschland mit Ausnahme der bayerisch-tschechischen Grenzregionen flächendeckend hohe Verdienste von nicht weniger als 5.000 EUR monatlich. In den Regionen Oberbayern (mit München als dominantem Zentrum), Stuttgart und Rheinhausen-Pfalz liegen diese zwischen rund 5.800 und 6.100 EUR und damit 16 bis 22% oberhalb des Bundesdurchschnitts, während sie in keiner Region in den Neuen Bundesländern 4.000 EUR überschreiten und damit mindestens 20% unter dem Bundeswert liegen. Geringer sind die Abweichungen dagegen im unqualifizierten Bereich: Bei Helfern liegen die sieben Regionen mit den höchsten Bruttoverdiensten⁷ mit Ausnahme der Stadtstaaten Bremen und Hamburg maximal 20% über dem Bundesdurchschnitt, während die ostdeutschen Regionen 5 bis 19% darunter liegen.

Hohe Wohnpreise in Metropolregionen

Die Verteilung der Immobilienpreise⁸ folgt einem ähnlichen Muster wie das der Bruttoverdienste: Erstere sind überwiegend dort hoch, wo auch letztere hoch sind und umgekehrt. Die Spannweiten bei den Immobilienpreisen sind noch erheblich größer als bei den Verdiensten. Dabei kommt der Umstand zum Tragen, dass anders als bei Verdiensten, deren Höhe primär durch die aktuell vorherrschende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Region bestimmt wird, bei Immobilienpreisen auch intertemporäre und dynamische Prozesse abgebildet werden. So werden die Immobilienpreise bereits heute höher sein, wenn erwartet wird, dass eine Region zukünftig infolge von Zuwanderung

Abbildung 2: Immobilienpreise

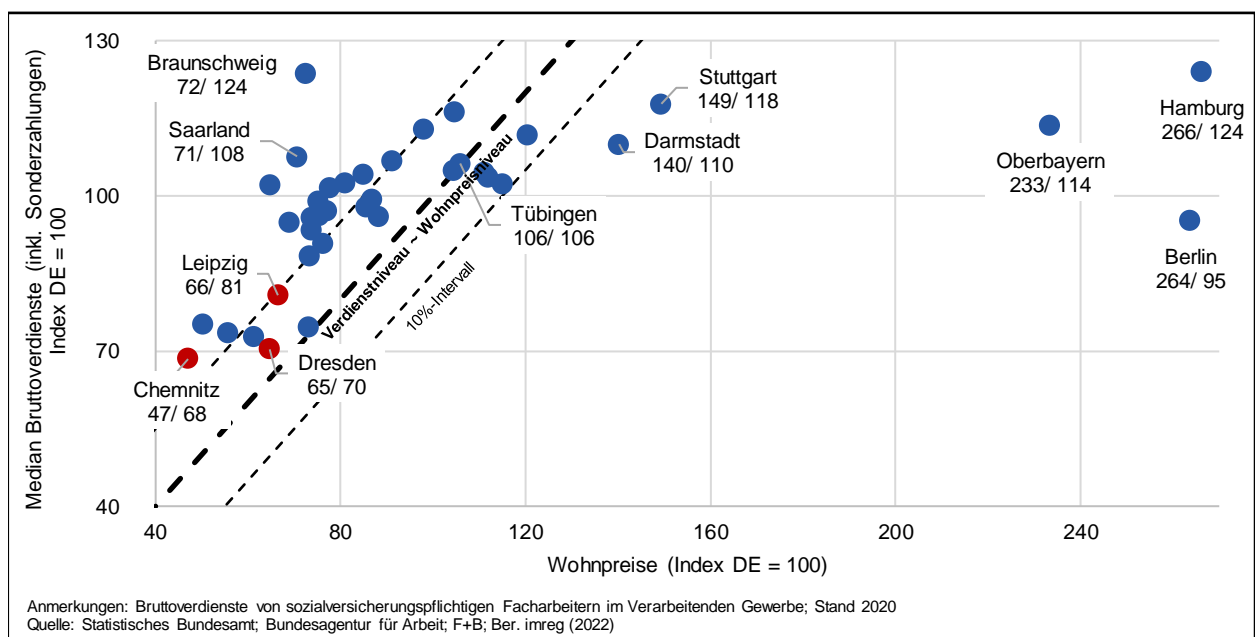


mehr Einwohner und damit eine höhere Nachfrage haben wird oder dass die zukünftigen Gehälter und damit die Zahlungsbereitschaft überdurchschnittlich steigen werden.⁹

Auf Kreisebene ergeben sich außerordentlich große Differenzen (Abbildung 2). Beim Bauland beträgt der Quadratmeterpreis im teuersten Kreis (Stadt München) mit 2.540 EUR mehr als das 200-fache des Preises im günstigsten Kreis (Kyffhäuserkreis) mit 12 EUR. Bei den Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen und Eigenheimen ergibt sich hier noch eine Spannweite des Faktors 8 bzw. 9. Deutlich geringer fallen die Unterschiede bei den Mietpreisen aus. Während im günstigsten Kreis (Vogtlandkreis) durchschnittlich 4,56 EUR gezahlt werden musste, war es im teuersten (Stadt München) mit 16,14 EUR das 3,5-Fache. Natürlich fallen die Unterschiede geringer aus, wenn auch bei den Immobilienpreisen die größeren NUTS2-Regionen anstelle von Kreisen betrachtet werden¹⁰. Sie bleiben aber weiterhin erheblich: Im Vergleich der günstigsten (Region Chemnitz) mit der teuersten Region (Oberbayern) sind bspw. die Mieten 2,5-mal (11,97 vs. 4,85 EUR), die Quadratmeterpreise für Eigenheime 5-mal (5.838 vs. 1.212 EUR) und die Baulandpreise 32-mal (1.194 vs. 36 EUR) höher.

Die einzelnen Immobilienpreiskomponenten lassen sich zu einem einheitlichen Wohnpreis verdichten. Dazu wird das gewichtete Mittel der auf den jeweiligen Bundesdurchschnitt genormten Quadratmeterpreise für Bauland (20%), Eigentumswohnungen (20%), Eigenheime (20%) und Miete (40%) gebildet¹¹. Abbildung 3 zeigt am Beispiel von Facharbeitern das Wohnpreisniveau der Regionen re-

Abbildung 3: Wohnpreise und Bruttoverdienste relativ zum Bundesdurchschnitt (DE = 100)



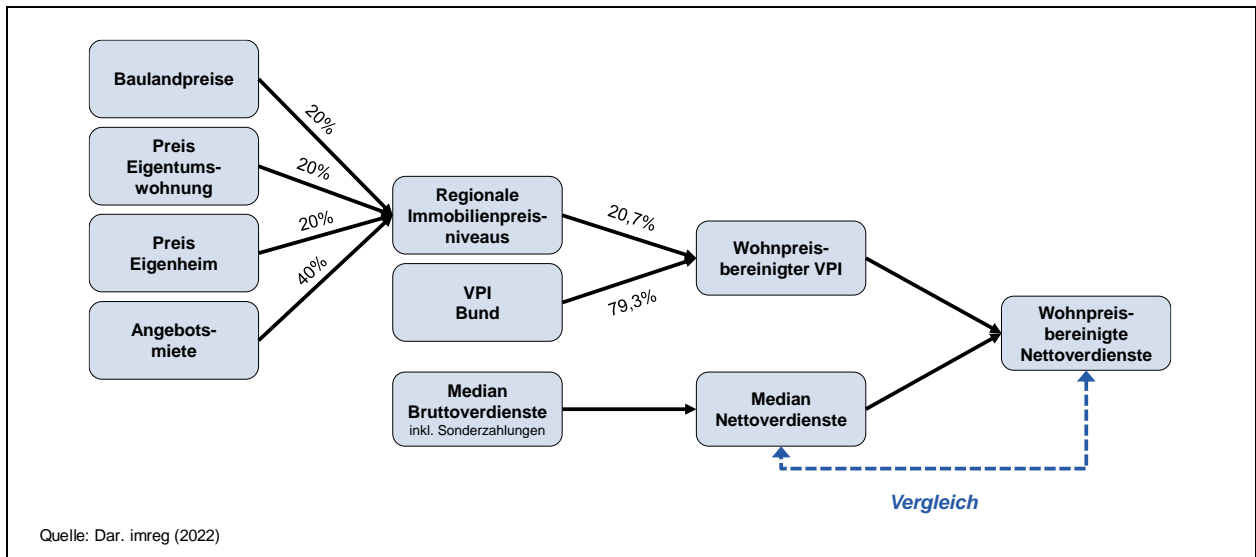
lativ zum Verdienstniveau im Verarbeitenden Gewerbe, jeweils relativ zum Bundesdurchschnitt. Dabei befinden sich die meisten Punkte erwartungsgemäß entlang einer Achse zwischen Regionen mit relativ niedrigen Verdiensten und geringen Wohnpreisen (z.B. Chemnitz) und solchen mit relativ hohen Verdiensten und hohen Wohnpreisen (z.B. Stuttgart). Daneben fallen einige Extreme ins Auge, mit Kombinationen aus hohen Verdiensten und sehr hohen Wohnpreisen (z.B. Hamburg und Oberbayern), durchschnittlichen Verdiensten und sehr hohen Wohnpreisen (Berlin) sowie hohen Verdiensten und niedrigen Wohnpreisen (Braunschweig).

Wohnpreisbereinigte Verbraucherpreisniveaus

Mithilfe der ermittelten Wohnpreise ist es nun möglich, für jede Region ein wohnpreisbereinigtes Verbraucherpreisniveau und damit wiederum ein wohnpreisbereinigtes Verdienstniveau zu berechnen. Das Vorgehen wird in Abbildung 4 schematisch dargestellt:

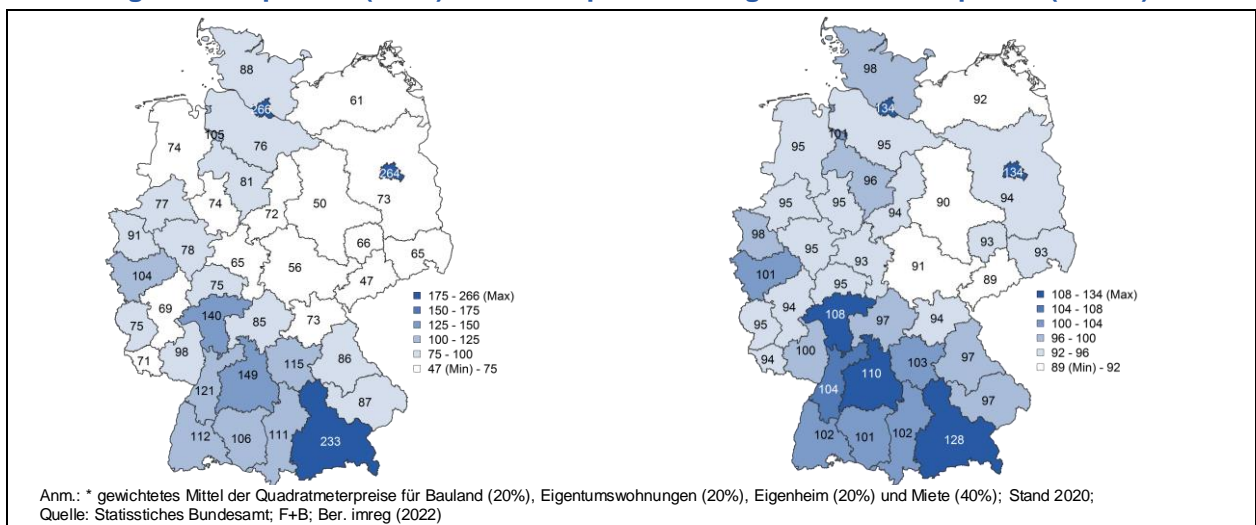
1. Es wird berücksichtigt, dass die Kosten für das Wohnen vom Netto- und nicht vom Bruttoverdienst bestritten werden müssen. Für die **Berechnung der Nettoverdienste** wurden die für 2021 gültigen Regelungen zur Einkommensteuer (ESt) und zu den Sozialversicherungsabgaben beachtet. Die Berechnungen erfolgen jeweils für ein Ehepaar mit zwei Kindern, bei dem beide Ehepartner das gleiche Einkommen erzielen¹².
2. Der ermittelte Mischindex der Wohnpreise fließt mit dem Gewicht ein, das die Ausgaben für Wohnungsmiete bzw. den Mietwert von selbstgenutztem Wohneigentum am Verbraucherpreisindex (VPI) Deutschland haben. Dieser Anteil am „Warenkorb“ beträgt aktuell 20,7%¹³. Auf diese Weise erhält man einen **wohnpreisbereinigten VPI** für jede der 38 Regionen. Dieser ist umso höher, je höher die Wohnpreise in der jeweiligen Region sind und umgekehrt.
3. Durch die Division der Nettoverdienste (1.) durch den jeweiligen wohnpreisbereinigten VPI (2.) erhält man das **wohnpreisbereinigte Nettoverdienstniveau** für jede der 38 Regionen.
4. Abschließend werden die **absoluten und relativen Abweichungen** zwischen den unbereinigten (1.) und den wohnpreisbereinigten Nettoverdiensten (3.) berechnet und miteinander verglichen.

Abbildung 4: Vorgehen zur Ermittlung wohnpreisbereinigter Verdienste



Generell gilt, dass sich die realen Verdienste erhöhen (reduzieren), wenn der wohnpreisbereinigte VPI unterhalb (oberhalb) des Bundesdurchschnitts liegt. Aufgrund der gewählten Methodik kann der wohnpreisbereinigte VPI nicht unter einen Wert von 79 sinken (in diesem Falle lägen die Wohnpreise bei Null). Nach oben hin ist er offen. Beispielsweise resultieren doppelt so hohe Wohnpreise wie im Bundesdurchschnitt in einem regionalen VPI von 120,7. Die linke Seite von Abbildung 5 zeigt den Mischindex der Wohnpreise für die NUTS-Regionen. Die rechte Seite zeigt die resultierenden wohnpreisbereinigten VPI. Werte oberhalb des Bundesdurchschnitts (> 100) bedeuten Abschläge, Werte unterhalb (< 100) Zuschläge gegenüber dem unbereinigten Nettoverdienstniveau.

Abbildung 5: Wohnpreise* (links) und wohnpreisbereinigte Verbraucherpreise (rechts)



Progressives Steuersystem und Wohnpreisunterschiede lassen Verdienstücke schrumpfen

Die Verdienstücke wird bei den wohnpreisbereinigten Nettoverdiensten durch zwei Effekte gegenüber den Bruttoverdiensten gemindert. Zum einen führt der progressive Einkommensteuertarif dazu, dass höhere Bruttoverdienste anteilig stärker belastet werden. Zum anderen führen niedrigere Wohnpreise zu einem höheren realen Verdienst. Abbildung 6 zeigt die Ergebnisse für die drei sächsischen NUTS2-Regionen am Beispiel der Facharbeiter im Verarbeitenden Gewerbe. Liegt deren Bruttoverdienst in den Regionen Chemnitz und Dresden unbereinigt noch etwa ein Drittel und im Falle Leipzigs etwa ein Fünftel unter dem Bundesdurchschnitt, schrumpft die Lücke durch die Betrachtung wohnpreisbereinigter Nettoverdienste in Chemnitz und Dresden auf weniger als ein Viertel und in Leipzig sogar nur noch auf etwa ein Zehntel.

Abbildung 6: Verdienste mit und ohne Wohnpreisbereinigung (links) und Verdienstücke gegenüber Bundesdurchschnitt (rechts)

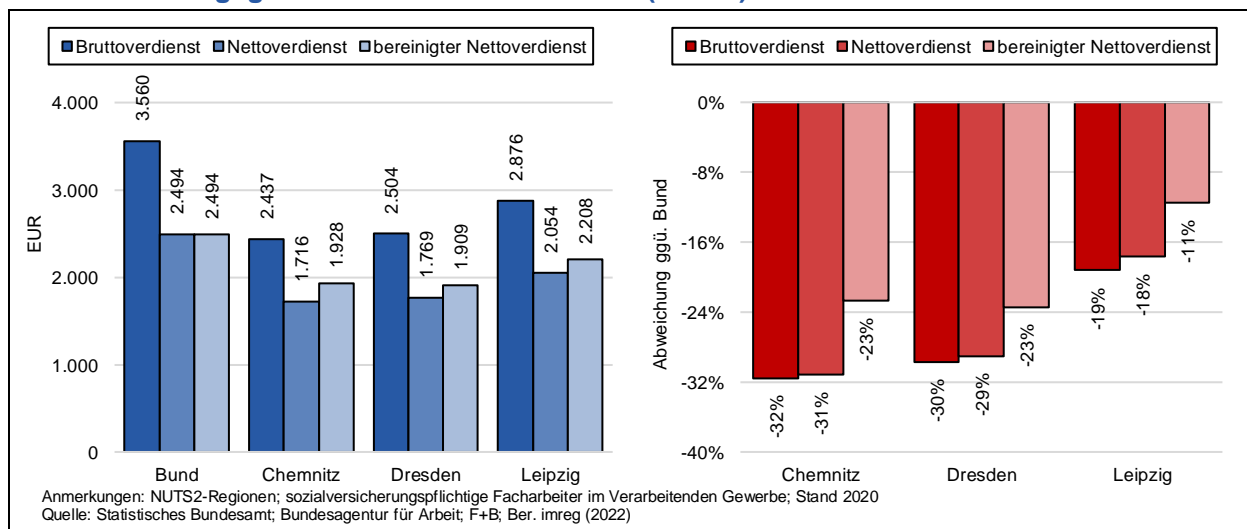
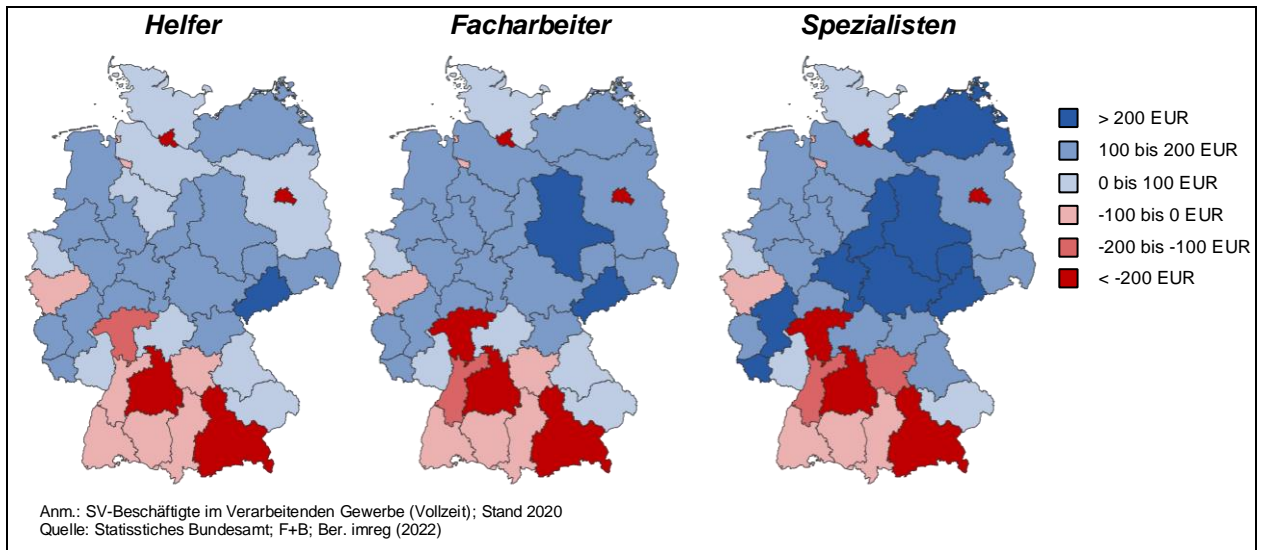


Abbildung 7 zeigt die Veränderungen der Nettoverdienste infolge der Wohnpreisbereinigung als absolute Eurobeträge für die untersuchten Qualifikationsgruppen. Die größten Veränderungen gab es bei Spezialisten, die in den Regionen mit den niedrigsten Wohnpreisen – Chemnitz und Sachsen-Anhalt – zu einem bereinigten Zuwachs von jeweils rund 300 EUR führten. Selbst im Helferbereich waren es hier noch 220 bzw. 180 EUR mehr pro Monat. Die größten Rückgänge verzeichneten Spezialisten in Hamburg, Berlin und Oberbayern, wo der bereinigte Verdienst zwischen 800 und 1.000 EUR unter dem jeweiligen Nominalwert lag. Insgesamt bewegten sich 77% der Beobachtungen (über alle Qualifikationsstufen) in einer Spanne von ± 200 EUR.

Abbildung 7: Abweichung wohnpreisbereinigte vs. unbereinigte Nettoverdienste



Zusammenfassend lässt sich damit festhalten, dass das Steuersystem nur einen relativ geringen Angleichungseffekt hat (die Verdienstlücke schrumpft infolgedessen nur um maximal 4%-Punkte). Dagegen reduzieren die unterschiedlichen Wohnpreise die Lücke in den sächsischen Regionen um bis zu 12%-Punkte und sorgen damit für eine deutliche Angleichung. In Extremfällen wie bspw. Hamburg oder Oberbayern sind die Wohnpreise sogar derart hoch, dass die Verdienste in diesen Regionen nach der Bereinigung um ein Drittel bzw. ein Viertel geringer ausfallen, wodurch diese sogar unter den Bundesdurchschnitt fallen.

¹ 2020 erreichte das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in den Neuen Bundesländern (ohne Berlin) nur 70% des Wertes der Alten Bundesländer. Die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen lag bei 82% des westdeutschen Vergleichswertes. Vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021), R1B1.

Die Neuen Bundesländer leiden dabei bis heute unter den 40 Jahren DDR-Planwirtschaft, in deren Folge die nicht wettbewerbsfähige Industrie nach der Wiedervereinigung praktisch flächendeckend zusammenbrach.

² So bspw. der Grundtenor auf einer Veranstaltung der Friedrich-Ebert-Stiftung (FES) am 26.05.2021, an der u.a. Olaf Scholz und Matthias Platzeck teilnahmen. Vgl. FES, Landesbüro Brandenburg, Zusammenfassung der Veranstaltung „Mission: Zukunft Ost“ am 26.05.2021.

³ Die Beschränkung auf Beschäftigte des Verarbeitenden Gewerbes passierte aus dem Grund, dass für eine möglichst gute Vergleichbarkeit die Verdienste von Vollzeitbeschäftigten miteinander verglichen werden sollten, um eine Verzerrung durch regional unterschiedliche Teilzeitquoten zu verhindern. Im Verarbeitenden Gewerbe ist die Vollzeitquote traditionell sehr hoch (lt. BA lag er im Dez. 2021 bei 90%).

Ein weiterer Vorteil der Beschränkung auf diese Beschäftigtengruppe ist der Umstand, dass ein Großteil der Berufe im produktiven Bereich eine persönliche Anwesenheit voraussetzt, wodurch das Problem der Entkopplung von Arbeits- und Wohnort weniger ins Gewicht fällt.

Zu guter Letzt sind die Verdienste im Verarbeitenden Gewerbe – anders als in den von der öffentlichen Hand dominierten Bereichen – das (mittelbare) Ergebnis von Marktprozessen und bilden daher die tatsächliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ab.

- ⁴ Anstelle des in der „Klassifikation der Berufe 2010“ (KldB) verwendeten, unspezifischen Begriffs „Fachkraft“ wird hier stattdessen auf den Begriff „Facharbeiter“ abgestellt. Eine Auswertung für „Experten“ war nicht möglich, da deren Bruttomedianverdienste in mehreren Regionen oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze lagen, was zu einer Verzerrung der nachfolgenden Analyse geführt hätte.
- ⁵ NUTS2-Regionen entsprechen Regierungsbezirken bzw. in Sachsen den ehemaligen Direktionsbezirken. Es gibt bundesweit 38 NUTS2-Regionen, womit sich diese zwischen der Landes- und der Kreisebene bewegen.
- ⁶ Diese und alle nachfolgenden Verdienstdaten entstammen einer Sonderauswertung der Entgeltstatistik der Bundesagentur für Arbeit für SV-pflichtige Vollzeitbeschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe im Jahr 2020. Es handelt sich dabei um die Medianverdienste inkl. Sonderzahlungen.
- ⁷ Dies sind die NUTS2-Regionen Hamburg, Braunschweig, Bremen, Rheinhausen-Pfalz, Stuttgart, Karlsruhe und Oberbayern. Dagegen befinden sich die sieben Regionen („untere Sieben“: Chemnitz, Dresden, Leipzig, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen, Brandenburg, Sachsen-Anhalt) mit den niedrigsten Verdiensten alle in den Neuen Bundesländern.
- ⁸ Alle nachfolgenden Immobilienpreisdaten stammen vom Statistischen Bundesamt (Baulandpreise) bzw. dem Immobiliendienstleister F+B (Eigentumswohnungen, Eigenheime und Mieten) und liegen jeweils auf Kreisebene für das Jahr 2020 vor.
- ⁹ Bischoff, O. (2010) : Explaining regional variation in equilibrium real estate prices and income, Hamburg Contemporary Economic Discussions, No. 36.
- ¹⁰ Für die Aggregation der Kreis- zur NUTS2-Ebene wurde das einwohnergewichtete Mittel gebildet.
- ¹¹ Diese Gewichte orientieren sich an den Anteilen aus der im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung. Der Anteil der Baulandpreise wurde auf Basis einer Schätzung des Bauindustrieverbandes Ost bei 20% festgesetzt. Die übrigen 80% entfallen somit auf die Kosten für die Wohnung selbst und wurden wie folgt aufgeteilt: Laut Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 befinden sich 52% (gerundet 50%) der Wohnungen in zu Wohnzwecken vermieteten Gebäuden. Bei den übrigen Wohnungen, die von den Eigentümern bewohnt werden, wurde angenommen, dass sich diese hälftig auf Eigentumswohnungen und Eigenheime verteilen.
- ¹² Der Effekt des „Ehegattensplittings“ kann daher hier vernachlässigt werden.
- ¹³ Statistisches Bundesamt (2019): Verbraucherpreisindex für Deutschland. Wägungsschema für das Basisjahr 2015, Wiesbaden.