

IW-Kurzbericht 52/2018

Wohnen und Arbeiten in Deutschland

Paula Risius / Florian Schuster / Michael Voigtländer

Typischerweise steigen in Regionen mit einer hohen Arbeitsnachfrage auch schnell die Mieten – und umgekehrt. Da die Märkte allerdings teilweise unterschiedlich schnell reagieren, lassen sich auch Regionen finden, die einen starken Arbeitsmarkt und unterdurchschnittliche Mieten aufweisen.

Der Fachkräftemangel in Deutschland ist ein großes Thema für Unternehmen. Für viele Unternehmen stellt die Sicherstellung qualifizierter Mitarbeiter mittlerweile die größte Herausforderung dar (DIHK, 2018), und auch konjunkturell hinterlässt der Fachkräftemangel Brems Spuren (IW-Forschungsgruppe Konjunktur, 2018). Für Arbeitnehmer sind dies gute Aussichten, sie können sich vielfach aussuchen, wo sie arbeiten und leben möchten. Doch ein erster Blick in die Wohnungsannoncen zeigt, dass attraktive Arbeitsmärkte häufig mit hohen Mieten korrespondieren. Ein Extrembeispiel ist München: Die bayerische Landeshauptstadt bietet zahlreiche Arbeitsplätze, doch die Mieten in München sind mit einem Niveau von durchschnittlich knapp 13 Euro pro Quadratmeter nur für wenige Haushalte erschwinglich. Wer hochqualifiziert ist, erhält entsprechend der hohen Lebenskosten oft eine gehaltliche Kompensation, doch bei vielen Normalverdienern ist dies nicht der Fall.

Eine gute Beschäftigungssituation geht mit höheren

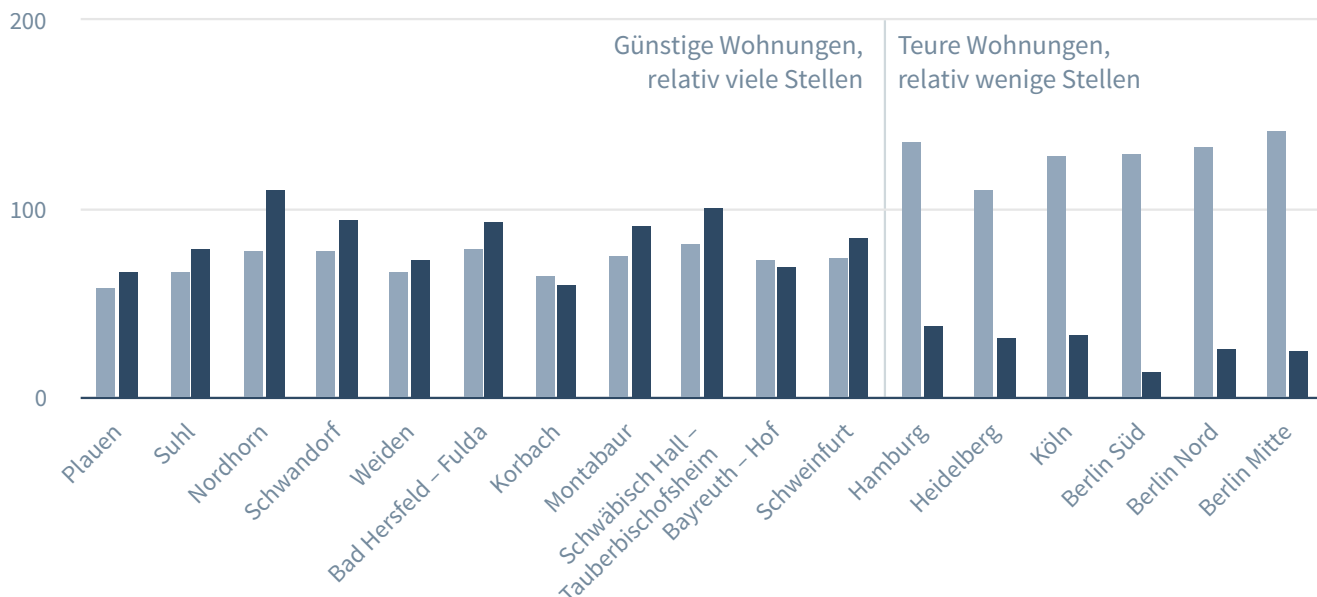
Einkommen einher, darüber hinaus ziehen boomende Arbeitsmärkte mehr Menschen an. Steigende Einkommen und steigende Haushaltszahlen erhöhen aber auch typischerweise die Mieten.

Es gibt aber auch Regionen, die beides vereinen und gute Beschäftigungschancen bei geringen Mieten bieten. Das schafft Vorteile für Arbeitnehmer, aber auch für Unternehmen. Überregionale Rekrutierung kann in einigen Berufen und Regionen dabei helfen, Fachkräftengpässe zu lindern (Burstedde/Risius, 2017). In Regionen mit vielen Vakanzen sind niedrige Mieten ein Standortfaktor, den Unternehmen betonen können, um Fachkräfte aus anderen Landesteilen von ihrer Region zu überzeugen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Süden und Westen mehr Beschäftigungschancen als der Osten und Norden bietet. Allerdings holt gerade der Osten in Sachen Arbeitsmarktattraktivität stetig auf. In einem Streifen von Ostwestfalen-Lippe über Nordhessen und Thüringen bis ins nord-östliche Bayern liegen zahlreiche Bezirke, die großes Potenzial für umzugsbereite Fachkräfte aufweisen. Drei Regionen sollen die Ergebnisse veranschaulichen: Jena, Südwestfalen und die bayerische Oberpfalz.

In Jena, das zu den Regionen mit guten Werten bei Wohnen und Arbeiten gehört, liegen die Mieten ca. 20

Plauen bietet gute Beschäftigungschancen und günstige Wohnungen

- Mietindikator: durchschnittliche Nettokaltmiete in Prozent des Bundesdurchschnitts
- Arbeitsmarktindikator: gemeldete offene Stellen je 100 Arbeitslose



Offene Stellen: in Berufen für Fachkräfte, Spezialisten und Experten; Schwäbisch Hall: mit Taubertischofsheim; Datenstand: 2017
 Quellen: Bundesagentur für Arbeit, F+B, IW

Prozent unter dem Bundesdurchschnitt. Dennoch ist die Zahl der gemeldeten offenen Stellen mit 67 pro 100 Arbeitslose sehr hoch. Da nur knapp jede zweite offene Stelle auch gemeldet wird (IAB, 2018), liegt die Zahl der tatsächlich offenen Stellen sogar höher als die der Arbeitslosen. Besonders gefragt sind in Jena dual ausgebildete Fachkräfte in der Energietechnik, Mechatronik und Metallbearbeitung. Die Region gilt als wichtigster High-Tech-Standort in Thüringen und bietet sowohl weltweit führenden Unternehmen im Bereich Optik und Photonik als auch kleinen und mittleren Unternehmen ein Zuhause. Die Ansässigkeit zweier Hochschulen sowie zahlreicher Forschungsinstitute schafft eine gut ausgebaute Infrastruktur in Wissenschaft und Wirtschaft. Insgesamt erscheint Jena aus diesen Gründen als attraktive Region, in der Leben wegen günstiger Mieten zudem erschwinglich ist. Gleiches gilt für andere Gebiete Mitteldeutschlands wie Suhl oder Erfurt.

Ähnlich viel Potenzial birgt Südwestfalen. Als drittgrößte Industrieregion Deutschlands zeichnet sich der Arbeitsmarkt hier durch eine große Dynamik aus. Die stark mittelständisch geprägte Wirtschaft mit ihren über 150

„Hidden Champions“ ist auf viele Fachkräfte angewiesen, die Mieten sind günstig und die Lebensqualität hoch (ZDFzeit, 2018).

Letztlich sind es aber vor allem bayerische Bezirke, die das Feld bespielen. Hier steht die Oberpfalz rund um das Zentrum Regensburg ganz oben – eine Region, die sich wirtschaftlich gut aufgestellt hat. Viele große und kleine Unternehmen entwickeln hier neue Technologien – insbesondere digitale – und wirken als Innovationsmotor. Aus Arbeitgebersicht ist die Suche nach passend qualifizierten Fachkräften besonders schwierig: 2017 entfielen in der Region Regensburg 93 Prozent aller offenen Stellen auf Berufe mit Fachkräfteengpässen. Gleichzeitig liegen in der Region die Mieten ziemlich genau im Bundesdurchschnitt. Für Arbeitnehmer ist die Oberpfalz also mit Blick auf Mieten vergleichsweise attraktiv, der Arbeitsmarkt gleichzeitig hoch attraktiv.

Für das Auseinanderfallen von Wohnungs- und Arbeitsmarkt gibt es verschiedene Gründe. Im Fall von Jena spielt der hohe Leerstand in der Vergangenheit eine große Rolle. Die durch die Zuwanderung ausge-

löste Wohnungsmarktnachfrage konnte so ohne große Mietpreiseffekte absorbiert werden – dies galt auch bis vor wenigen Jahren für Leipzig. In Zukunft könnten also auch in Jena die Mieten steigen. Dies betrifft allerdings vor allem künftige Mieter, denn Mieten im Bestand wachsen typischerweise deutlich langsamer als Neuvertragsmieten. Im Fall von Südwestfalen wirkt das große Baulandangebot dämpfend. Darüber hinaus haben in der Vergangenheit viele junge Menschen die Region verlassen, u. a. aufgrund fehlender Hochschulen.

Woran aber hapert es in anderen Regionen Deutschlands? Im Osten der Republik ist das Problem der Arbeitsmarkt. Hier wirkt sich die anhaltende wirtschaftliche Strukturschwäche einiger Gebiete in den östlichen Bundesländern aus. Im Vergleich zur Situation vor wenigen Jahren hat sich die Arbeitsmarktsituation aus Arbeitnehmersicht zwar verbessert, bleibt aber insgesamt betrachtet weiterhin hinter dem Westen zurück. Gleichwohl lässt sich feststellen, dass viele ostdeutsche Regionen seit einigen Jahren aufholen. Die fehlende Attraktivität in Teilen Westdeutschlands liegt dagegen eher in überdurchschnittlich hohen Mieten begründet, die das Leben verteuern. Verwundern kann auf den ersten Blick das schlechte Abschneiden großer Städte wie Hamburg, Köln oder Berlin (Abbildung). Dass diese Städte hohe Wohnkosten aufweisen, ist bekannt, doch dass die Arbeitsnachfrage im Verhältnis gering ist, eher nicht. Tatsächlich aber sind in vielen Großstädten die Arbeitslosenquoten noch verhältnismäßig hoch. In Hamburg lag sie im Juli 2018 bei 6,3 Prozent, in Berlin sogar bei 8,1 Prozent, bundesweit dagegen nur bei 5,1 Prozent. Allerdings muss auch berücksichtigt werden, dass gerade in den Großstädten Hochqualifizierte oft sehr gute Chancen haben, in Berlin etwa sind im IT-Sektor in den vergangenen Jahren über 20.000 neue Arbeitsplätze entstanden (Bendel/Voigtländer, 2016). Bei vielen anderen Fachkräften ist die Arbeitsnachfrage in Großstädten aber eben eher unterdurchschnittlich.

Um die Attraktivität der Regionen zu messen, wurde ein einfaches Scoring-Modell genutzt. Die Bezirke wurden jeweils hinsichtlich der Arbeitsmarktlage und der Wohnkosten in Dezile unterteilt. Gehört der Bezirk zu

den zehn Prozent der teuersten Wohnungsmärkte, gab es nur einen Punkt, gehört er dagegen zu den 10 Prozent der günstigsten Bezirke, beträgt der Punktwert 10. Ebenso wurden bei der Arbeitsmarktlage zwischen 1 und 10 Punkten verteilt: Je günstiger die Situation aus Arbeitnehmersicht, desto höher die Punktzahl. Zur Ermittlung der Wohnkosten wurden Daten zu Nettokaltmieten für Wohnungen im Bestand verwendet, die von F+B stammen. Die Arbeitsmarktlage wurde auf Basis von Sonderauswertungen der Bundesagentur für Arbeit zu Arbeitslosenzahlen sowie zu gemeldeten offenen Stellen im Durchschnitt des Jahres 2017 bewertet. Die Relation von Stellen je 100 Arbeitslosen ist als Anhaltspunkt für die Arbeitsnachfrage zu verstehen, variiert allerdings innerhalb der Regionen je nach Beruf. Auf www.iwkoeln.de findet sich eine Karte mit Ergebnissen für alle 156 Arbeitsagenturbezirke in Deutschland.

Literatur

Bendel, Daniel / Voigtländer, Michael, 2016, Entwicklung der Bürobeschäftigung in deutschen Städten, IW-Report 28/2016, Köln

Burstedde, Alexander / Risius, Paula, 2017, Fachkräftengpässe in Unternehmen. Regionale Fachkräftesituation und Mobilität, IW-Studie, Köln

DIHK – Deutscher Industrie- und Handelskammertag, 2018, DIHK-Arbeitsmarktreport 2018, Berlin

IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung, 2018, IAB-Stellenerhebung, <https://www.iab.de/de/befragungen/stellenangebot/aktuelle-ergebnisse.aspx> [30.07.2018]

IW-Forschungsgruppe Konjunktur, 2018, Hohe Zuversicht – hohe Risiken durch Protektionismus, IW-Konjunkturprognose Frühjahr 2018, in: IW-Trends, 45. Jg., Nr. 2

ZDFzeit, 2018, Wo lebt es sich am besten? Die große Deutschland-Studie, <https://deutschland-studie.zdf.de/district/09162/default> [30.07.2018]