



Löhne & Lebenshaltungskosten

2021

IHKANALYSE



Industrie- und Handelskammer
Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim

#GemeinsamDigitalisierungVorbringen

Inhalt

Vorwort	3
1. Einkommen und Kaufkraft in der Region	4
1.1 Bruttolöhne und -gehälter	4
1.2 Verfügbares Einkommen	5
2. Mögliche Ursachen regionaler Lohn- und Gehaltsunterschiede	7
2.1 Qualifikation der Beschäftigten	7
2.2 Allgemeine Wirtschaftsstruktur	8
2.2.1 Wirtschaftsstruktur im Verarbeitenden Gewerbe	9
2.2.2 Wirtschaftsstruktur im Dienstleistungsbereich	10
2.3 Ausprägung atypischer Beschäftigungsformen	11
2.4 Betriebsgrößenstruktur	12
2.5 Altersstruktur der Beschäftigten	13
Zwischenfazit: Ursachen des unterschiedlichen Lohn- und Gehaltsniveaus	14
3. Lebenshaltungskosten in der Region	15
3.1 Bau- und Immobilienpreise	16
3.1.1 Eigenheime	16
3.1.2 Eigentumswohnungen	18
3.1.3 Bauland	20
3.2 Mietkosten	22
4. Einkommen und Lebenshaltungskosten im Vergleich	24
5. Schlussfolgerungen / Handlungsansätze	28
Impressum	31

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Publikation bei der Bezeichnung von Personengruppen nur die männliche Form für beide Geschlechter verwendet.

Vorwort

Die Fachkräftesicherung ist nach wie vor – auch in und erst recht nach der Corona-Krise – eine der wesentlichen Herausforderungen für die regionalen Betriebe. Vor diesem Hintergrund ist eine hohe Arbeitgeberattraktivität wichtig. Bei der Arbeitgeberwahl kommen mittlerweile verschiedenste Faktoren zum Tragen. Insbesondere jüngere Generationen stellen die Vereinbarkeit von Arbeit, Freizeit und Familie immer stärker in den Vordergrund. Doch auch monetäre Aspekte spielen bei der Wahl des Arbeitgebers weiterhin eine entscheidende Rolle. Insofern ist das Verhältnis zwischen Lohn und Gehalt einerseits und den Lebensunterhaltungskosten andererseits nicht nur für den Arbeitnehmer, sondern auch für den beschäftigenden Betrieb ein zentrales Thema.

Die vorliegende ihk-analyse beschäftigt sich daher mit der Lohn- und Gehaltsentwicklung im IHK-Bezirk und aktualisiert die Ergebnisse der Vorläufer-Studie aus dem Jahr 2015. Zusätzlich zum Lohn- und Gehaltsniveau wird auch das Niveau der Lebenshaltungskosten und der Kaufkraft bzw. dem verfügbaren Einkommen in der Region Osnabrück sowie in den Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim bewertet.

Kernergebnis ist, dass der IHK-Bezirk nach wie vor beim Lohn- und Gehaltsniveau deutlich unter Landes- und Bundesdurchschnitt liegt. Auf der anderen Seite hat der IHK-Bezirk deutliche Vorteile bei den Lebenshaltungskosten. Besonders mit geringeren Bau- und Immobilienpreisen sowie niedrigen Mietkosten kann die Region punkten. Im direkten Vergleich zeigt sich, dass die Vorteile bei den Lebenshaltungskosten die Einkommensnachteile kompensieren, teilweise sogar überkompensieren.

Dieser Standortvorteil sollte insbesondere für die Zielgruppe neu hinzuziehender Fachkräfte noch stärker als bisher vermarktet werden. Zugleich sollte im Sinne eines „Stärken stärken“-Ansatzes weiter an einem Ausbau des Standortvorteils gearbeitet werden, zum Beispiel durch die Beibehaltung der niedrigen Lebenshaltungskosten sowie durch verbesserte Rahmenbedingungen, die zu seinem maßvollen Ausbau des Einkommensniveaus führen können.

1. Einkommen und Kaufkraft in der Region

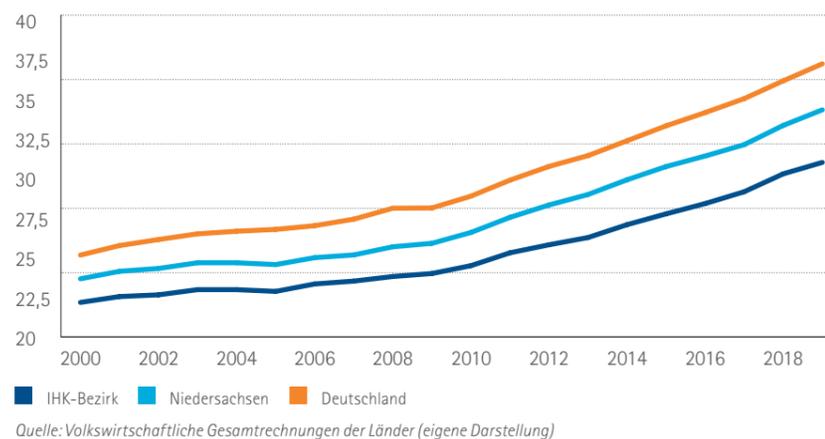
1.1 Bruttolöhne und -gehälter

Um das Einkommen in der Region zu untersuchen, wurden die Jahresbruttolöhne und -gehälter aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des Bundes und der Länder herangezogen.

Der Vorteil dieser Statistik liegt in der amtlichen Feststellung und der regionalen Verfügbarkeit für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Dafür steht diese Statistik nur mit einem zeitlichen Versatz von zwei bis drei Jahren zur Verfügung. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Einkommenssituation können daher hier nicht abgebildet werden. In dieser Studie wird nicht zwischen Voll- und Teilzeiteinkommen unterschieden. Die betrachteten Werte pro Arbeitnehmer/Kopf sind Durchschnittsgrößen.

Abbildung 1 veranschaulicht das Niveau und die Entwicklung der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer im IHK-Bezirk, Niedersachsen und Deutschland. Trotz Wirtschaftskrise in den Jahren 2008/2009 sind die Bruttolöhne und -gehälter im betrachteten Zeitraum auf allen Ebenen gestiegen. Der IHK-Bezirk liegt durchgehend unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt und fällt im Zeitverlauf sogar noch weiter zurück. So stiegen die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer im abgebildeten Zeitraum im IHK-Bezirk nur um 39 Prozent, während sie im Land Niedersachsen um 45 Prozent und im Bund um 47 Prozent zunahmen. Diese Entwicklung führt dazu, dass die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer in der Region im Jahr 2019 um 17 Prozent niedriger lagen als im Bund, wohingegen dieser Wert im Jahr 2000 noch lediglich 12 Prozent betrug.

Abbildung 1: Bruttojahreslöhne und -gehälter je Arbeitnehmer im Zeitverlauf (in Tsd. Euro)

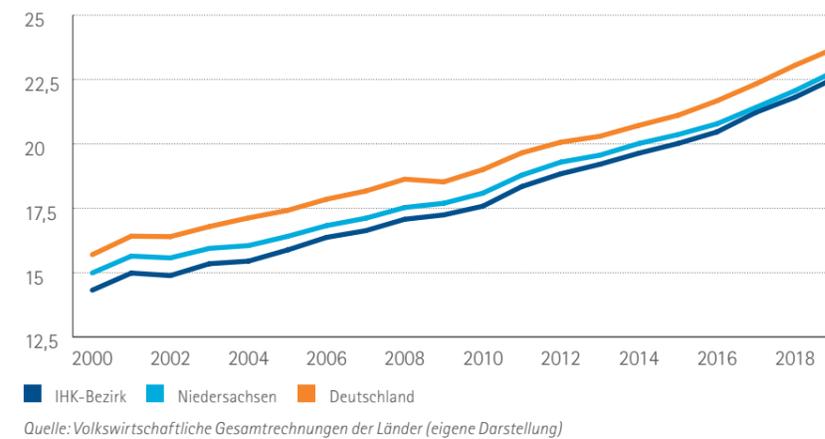


1.2 Verfügbares Einkommen

In den Bruttolöhnen und -gehältern sind alle durch die Arbeitgeber gezahlten Geld- und Sachleistungen vor Abzug der Lohnsteuer und Sozialbeiträge der Arbeitnehmer enthalten. Nicht als Einnahmen berücksichtigt werden hingegen Sozialleistungen wie Renten oder Elterngeld. Um die Einkommenssituation aussagekräftiger darzustellen, wird im Folgenden das verfügbare Einkommen betrachtet. Mit diesem Indikator wird dargestellt, wie viel Geld eine Person im Durchschnitt zum Bestreiten des Lebensunterhalts und zur Ersparnisbildung hat. Dieser Indikator wird im weiteren Verlauf dieser ihk-analyse als Hauptindikator – insbesondere beim Vergleich mit den Lebenshaltungskosten – verwendet.

Wie Abbildung 2 zeigt, bewegt sich das verfügbare Einkommen (bedingt durch die Netto-Betrachtung) zwangsläufig auf einem niedrigeren absoluten Niveau als die Bruttolöhne und -gehälter. Zu beachten ist allerdings, dass es sich hierbei um das verfügbare Einkommen eines Haushalts handelt. Aussagen für den einzelnen Arbeitnehmer lassen sich daraus nicht ableiten. Ähnlich wie beim vorherigen Indikator ist auch das verfügbare Einkommen im betrachteten Zeitraum auf allen Ebenen gestiegen. Das durchschnittliche Niveau im IHK-Bezirk liegt auch hier durchgehend unter demjenigen im Land und Bund. Im Gegensatz zu den Bruttolöhnen und -gehälter hat sich die Dynamik in der Region besser (+57 % im betrachteten Zeitraum) entwickelt als diejenige in Niedersachsen (+52 %) und Deutschland insgesamt (+51 %).

Abbildung 2: Verfügbares Jahreseinkommen der privaten Haushalte je Einwohner (in Tsd. Euro)¹



¹ Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck (Ausgabenkonzept) ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen andererseits Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das Verfügbare Einkommen der privaten Haushalte einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck entspricht damit den Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können. Zur Berechnung des verfügbaren Einkommens je Einwohner wird das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte durch die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner dividiert.

Neben der Entwicklung im zeitlichen Verlauf liefert auch der Vergleich der Teilregionen wichtige Erkenntnisse zur Beurteilung des Lebensstandards (siehe Tabelle 1). Hierbei fällt auf, dass zwischen den Teilregionen zwar Unterschiede festzustellen sind, diese bei relativer Betrachtung und im überregionalen Vergleich aber nicht allzu gravierend ausfallen. (Zum Vergleich: Deutschlandweit reichte die Bandbreite des verfügbaren Einkommens im Jahr 2019 von 17.015 Euro in der Stadt Gelsenkirchen bis 42.275 Euro in der Stadt Heilbronn.)

Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt (23.706 Euro) ist das verfügbare Einkommen im Landkreis Grafschaft Bentheim (21.457 Euro; 9,5 % niedriger als im Bund), der Stadt Osnabrück (21.991 Euro; 7,2 % niedriger als im Bund) sowie dem Landkreis Emsland (22.747; 4,0% niedriger als im Bund) unterdurchschnittlich, während es im Landkreis Osnabrück überdurchschnittlich ausfällt (23.980; 1,2% höher als im Bund).

Tabelle 1: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in der Region im Vergleich zum Deutschland-Durchschnitt (2019)

	VERFÜGBARES EINKOMMEN IN EURO	VERGLEICH ZU DEUTSCHLAND (IN %)
Deutschland	23.706	./.
Landkreis Grafschaft Bentheim	21.457	-9,5%
Stadt Osnabrück	21.991	-7,2%
Landkreis Emsland	22.747	-4,0%
Landkreis Osnabrück	23.980	1,2%

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, eigene Berechnung

2. Mögliche Ursachen regionaler Lohn- und Gehaltsunterschiede

2.1 Qualifikation der Beschäftigten

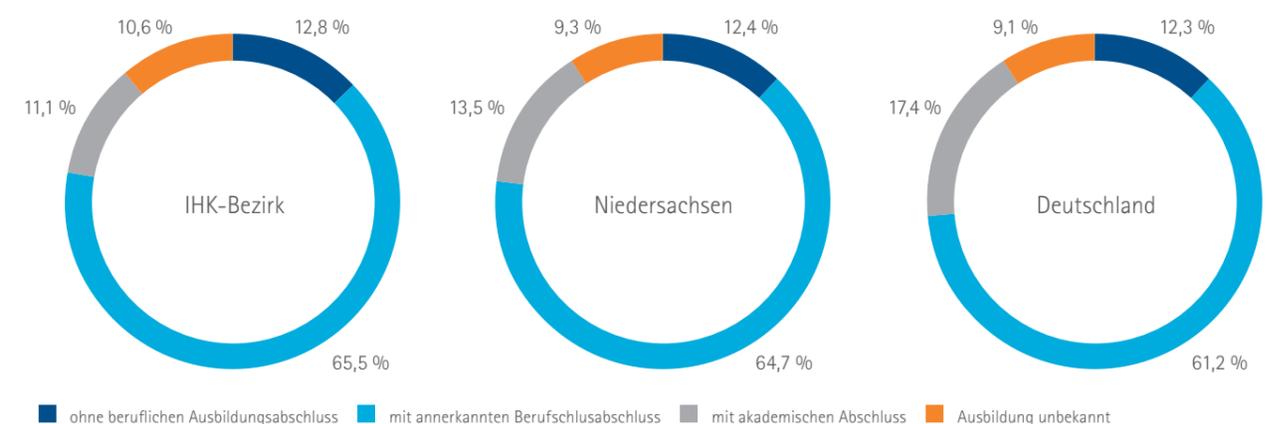
Eine der wichtigsten Ursachen für die Höhe der Löhne und Gehälter kann in der Qualifikation der Beschäftigten liegen. Je höher der Bildungsgrad, desto höher ist üblicherweise auch die Vergütung. Abbildung 3 stellt die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im IHK-Bezirk, Niedersachsen und Deutschland nach ihrer Qualifikation dar.

Unterdurchschnittlicher Anteil an Akademikern in der Region

Im IHK-Bezirk haben im Jahr 2020 etwa zwei Drittel einen anerkannten Berufsabschluss, in Niedersachsen und Deutschland liegt der Anteil etwas niedriger. Einen akademischen Abschluss haben im IHK-Bezirk nur 11 Prozent, während der Anteil in Niedersachsen und Deutschland mit 14 Prozent bzw. 17 Prozent darüber liegt. Die Anteile der Beschäftigten ohne beruflichen Ausbildungsabschluss oder mit einer unbekanntem Ausbildung sind im IHK-Bezirk, in Niedersachsen und in Deutschland nahezu identisch.

Im Vergleich zur Vorgängerstudie, die die Situation im Jahr 2015 analysiert hat, ist der Anteil der Beschäftigten mit akademischem Abschluss auf allen betrachteten Ebenen um circa zwei Prozentpunkte gestiegen. Hinsichtlich der Niveauunterschiede zwischen Region, Land und Bund haben sich hingegen kaum Verschiebungen ergeben.

Abbildung 3: Qualifikation der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2020



Quelle: Bundesstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Juni 2020

2.2 Allgemeine Wirtschaftsstruktur

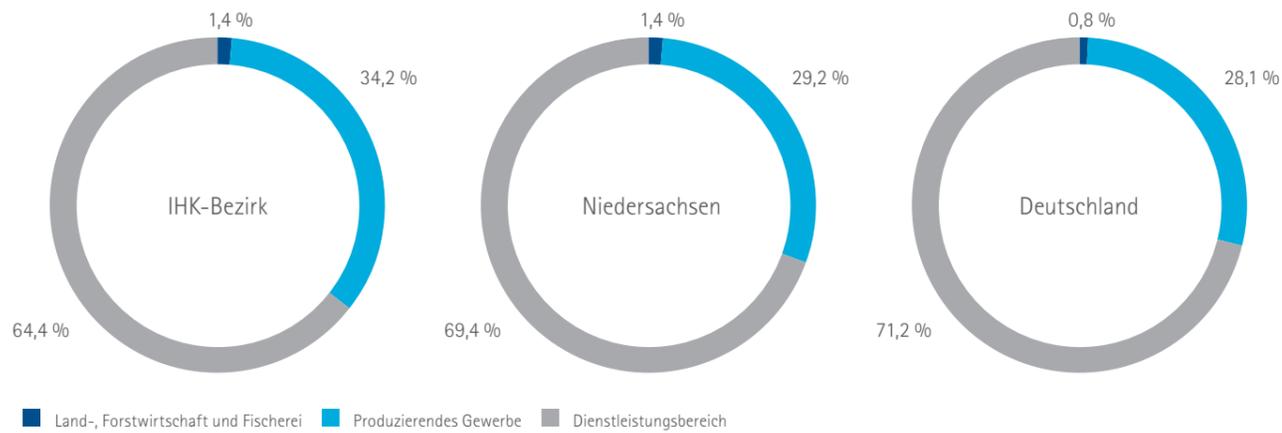
IHK-Bezirk: Verarbeitendes Gewerbe relativ stark, Dienstleistungsbereich relativ schwach ausgeprägt

Eine stärkere Ausprägung von Wirtschaftsbranchen mit relativ niedrigen Tariflöhnen könnte eine weitere Erklärung für das niedrigere Lohn- und Gehaltsniveau sein. Abbildung 4 stellt die allgemeine Wirtschaftsstruktur anhand der Anteile der Wirtschaftsbereiche an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dar.

Im primären Sektor „Land-, Forstwirtschaft und Fischerei“ lassen sich keine Unterschiede zwischen den Ebenen erkennen. Das Land Niedersachsen und der Bundesdurchschnitt unterscheiden sich bei den beiden verbleibenden Sektoren „Produzierendes Gewerbe“ und „Dienstleistungsbereich“ ebenfalls nur marginal. Einen deutlicheren Unterschied ergibt der Vergleich zwischen IHK-Bezirk und Landes- bzw. Bundesdurchschnitt. Im IHK-Bezirk ist das Produzierende Gewerbe überdurchschnittlich und der Dienstleistungsbereich unterdurchschnittlich ausgeprägt.

Im Vergleich zu 2015 ist der Dienstleistungsbereich in allen Bereichen leicht gewachsen (circa ein Prozentpunkt), während das produzierende Gewerbe leicht zurückgegangen ist (circa ein Prozentpunkt).

Abbildung 4: Anteile der Wirtschaftsbereiche an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2020



Quelle: Bundesstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juni 2020

2.2.1 Wirtschaftsstruktur im Verarbeitenden Gewerbe

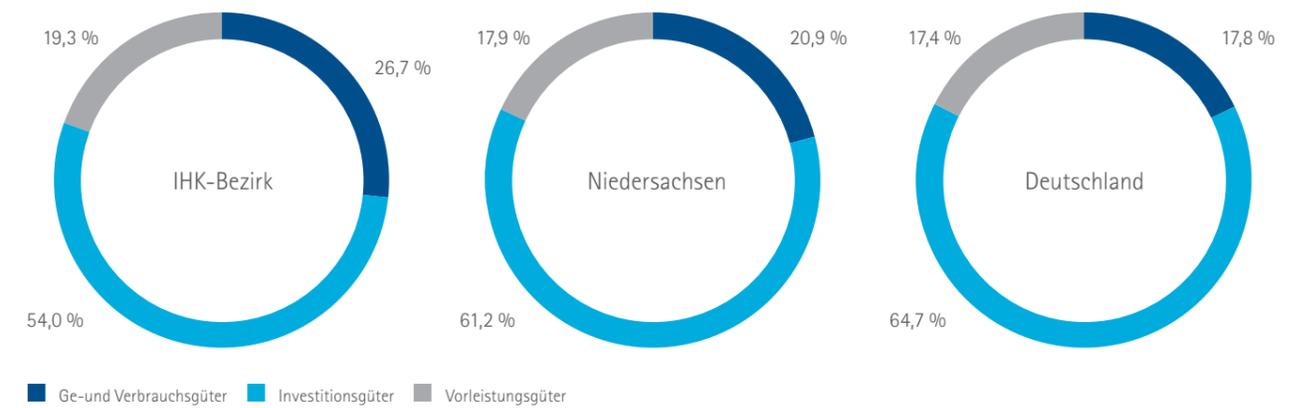
Zum „Produzierenden Gewerbe“ gehören das „Baugewerbe“, die Bereiche „Bergbau, Energie- und Wasserversorgung sowie Energiewirtschaft“ und das „Verarbeitende Gewerbe“, das rund 70 Prozent des „Produzierenden Gewerbes“ ausmacht. Abbildung 5 betrachtet die Zusammensetzung des „Verarbeitenden Gewerbes“ im IHK-Bezirk, in Niedersachsen und in Deutschland.

Den mit Abstand größten Bereich im „Verarbeitenden Gewerbe“ stellen die Investitionsgüterhersteller. Im IHK-Bezirk liegt dessen Anteil erkennbar unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Bei den Vorleistungsgüterherstellern ist der Unterschied zwischen dem IHK-Bezirk, Niedersachsen und Deutschland relativ gering. Die Ge- und Verbrauchsgüterhersteller sind im IHK-Bezirk deutlich stärker ausgeprägt. Ge- und Verbrauchsgüter sind z.B. Nahrungs- und Futtermittel, Getränke oder Bekleidung.

Im „Produzierenden Gewerbe“ werden in Deutschland tendenziell höhere Löhne und Gehälter gezahlt als im Dienstleistungssektor. Der Anteil der Beschäftigten im „Produzierenden Gewerbe“ ist im IHK-Bezirk zwar relativ hoch. Betrachtet man jedoch das „Verarbeitende Gewerbe“, wird deutlich, dass relativ viele Beschäftigte in den Bereichen der Ge- und Verbrauchsgüterhersteller beschäftigt sind. In diesen Bereichen werden tendenziell niedrigere Löhne und Gehälter gezahlt als etwa bei den Herstellern von Investitionsgütern. Im Fünfjahresvergleich sind diese Werte dabei jeweils relativ stabil.

Investitionsgüterhersteller in der Region eher schwach vertreten

Abbildung 5: Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes 2020



Quelle: Bundesstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juni 2020

Hoch entlohnte Dienstleistungsbranchen in der Region unterrepräsentiert

2.2.2 Wirtschaftsstruktur im Dienstleistungsbereich

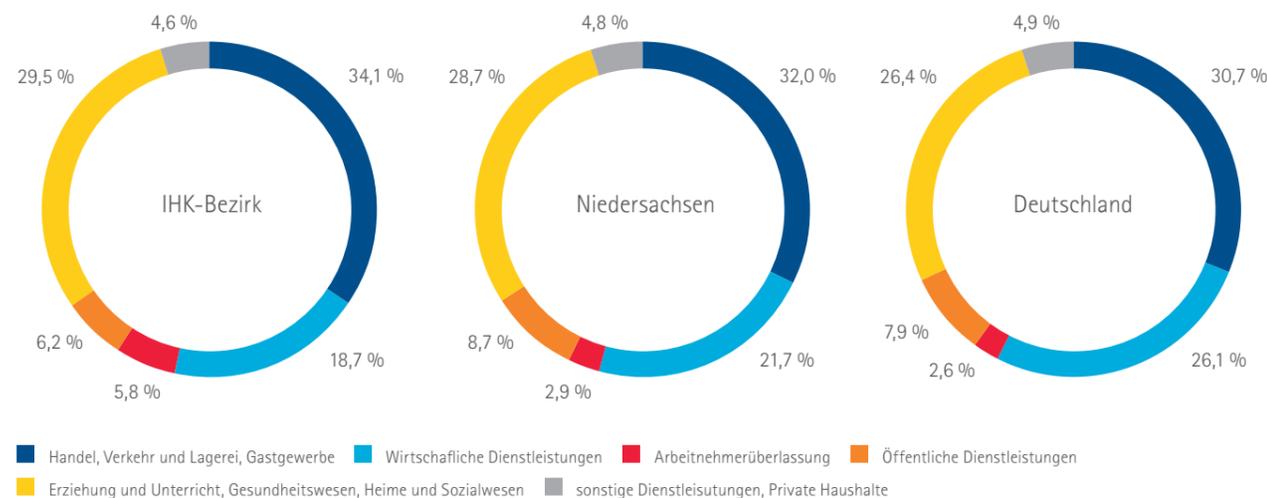
Der Dienstleistungssektor reicht von Handel und Verkehr über wirtschaftliche Dienstleistungen bis hin zu öffentlichen Dienstleistungen sowie dem Sozial- und Gesundheitswesen. Abbildung 6 stellt die Struktur des Dienstleistungsbereichs im IHK-Bezirk, Niedersachsen und Deutschland dar.

Im Bereich der öffentlichen und sonstigen Dienstleistungen, Erziehung, Gesundheits- und Sozialwesen lassen sich nur geringe Unterschiede erkennen. Relativ stärker repräsentiert sind im IHK-Bezirk die Bereiche „Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe“ sowie „Arbeitnehmerüberlassung“.

In beiden Bereichen werden tendenziell niedrigere Löhne und Gehälter bezahlt. Dafür ist u. a. ein hoher Anteil an Teilzeitbeschäftigung (Handel und Gastgewerbe) verantwortlich. Relativ schwächer ausgeprägt ist der Bereich der wirtschaftlichen, also unternehmensnahen Dienstleistungen. Die unter diesem Bereich zusammengefassten Bereiche (Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Immobilien sowie freiberufliche technische und wissenschaftliche Dienstleistungen, sonstige Dienstleistungen) liegen teilweise deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Den größten Abstand weist die Informations- und Kommunikationsbranche auf. Im Bereich der wirtschaftlichen Dienstleistungen werden aber tendenziell höhere Löhne bezahlt.

Im Vergleich zu 2015 lassen sich nur geringe Unterschiede beobachten. Die größten Verschiebungen liegen nicht höher als 1,9 Prozentpunkte. So sinkt beispielsweise der Anteil von Handel, Verkehr und Lagerei und Gastgewerbe im IHK-Bezirk um 1,9 Prozentpunkte, während der Anteil öffentlicher Dienstleistungen um 1,5 Prozentpunkte steigt.

Abbildung 6: Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb des Dienstleistungsbereichs 2020 (in %)



Quelle: Bundesstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Stand: Juni 2020

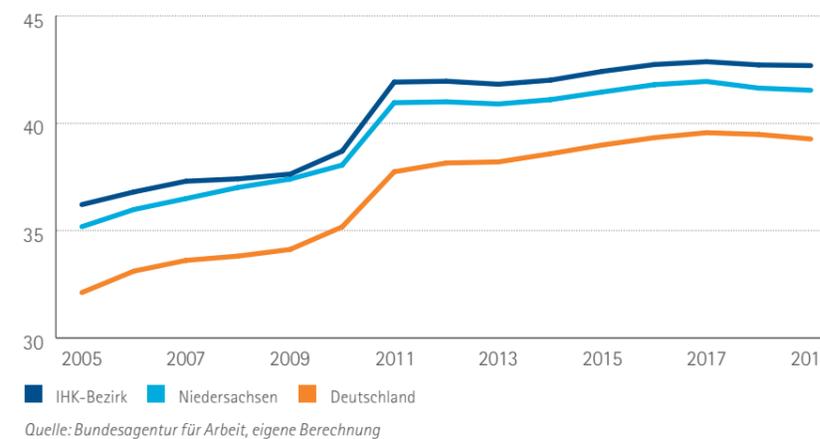
2.3 Ausprägung atypischer Beschäftigungsformen

Ein weiterer Grund für die Lohnhöhe kann die Beschäftigungsform sein. Hierbei unterscheidet man zwischen Normalarbeitsverhältnissen und atypischen Beschäftigungsverhältnissen. Zur atypischen Beschäftigung zählen Beschäftigungsverhältnisse wie Teilzeitarbeit in der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, geringfügige Beschäftigung oder Zeitarbeit bzw. Arbeitnehmerüberlassung.

Anteil atypischer Beschäftigung ist hoch

Wie Abbildung 7 zeigt, ist der Anteil atypischer Beschäftigung im IHK-Bezirk im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt relativ hoch. Der hohe Anteil ist vor allem durch die überdurchschnittliche Verbreitung von Teilzeitarbeit im Rahmen der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung zu erklären, während der Anteil geringfügiger Beschäftigung im Zeitverlauf sinkt (eine ausführliche Darstellung gibt die *ihk-analyse „Atypische Beschäftigung“*). Ein hoher Anteil atypischer Beschäftigung führt zu einem vergleichsweise geringeren Arbeitsvolumen pro Beschäftigten. Das geringere Arbeitsvolumen sowie die tendenziell niedrigeren Löhne und Gehälter in atypischen Beschäftigungsbereichen können zu einem insgesamt geringeren Einkommensniveau gegenüber dem Landes- und Bundesdurchschnitt führen. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren deutet darauf hin, dass der Anteil der atypischen Beschäftigungsverhältnisse im IHK-Bezirk zunimmt – allerdings hat sich die Schere im Vergleich zum Bund seit 2017 nicht weiter geöffnet.

Abbildung 7: Atypische Beschäftigungsquote (in %)



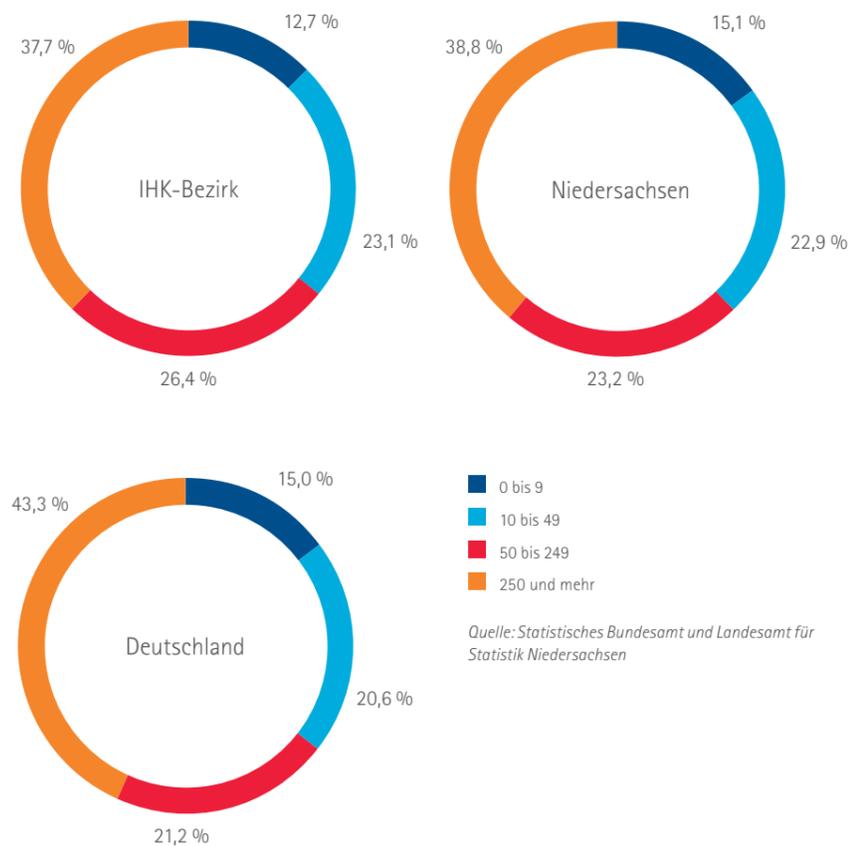
Betriebsgrößenstruktur in Bund, Land und Region nahezu identisch

2.4 Betriebsgrößenstruktur

Auch die Betriebsgrößenstruktur beeinflusst das Einkommensniveau. Große Betriebe zahlen in der Regel höhere Löhne und Gehälter als kleinere Betriebe. Das liegt u. a. daran, dass Großbetriebe mehr bezahlen müssen, um genug qualifizierte Arbeitskräfte aus einem relativ weiten Umkreis anzuziehen. Auch Gewerkschaften sind in großen Betrieben meistens stärker – insbesondere in der Industrie.

Im IHK-Bezirk gibt es einen leicht geringeren Anteil an Kleinunternehmen (0–9 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) als in Niedersachsen und in Deutschland. Bei allen anderen Unternehmensgrößen sind die Unterschiede gering. Aufgrund der geringfügigen Unterschiede in der Entwicklung von unter einem Prozent zwischen 2012 und 2019 können die regionalen Lohn- und Gehaltsunterschiede durch die Betriebsgröße nicht erklärt werden.

Abbildung 8: Anteile der Beschäftigten nach Betriebsgrößenklasse 2019 (in %)



2.5 Altersstruktur der Beschäftigten

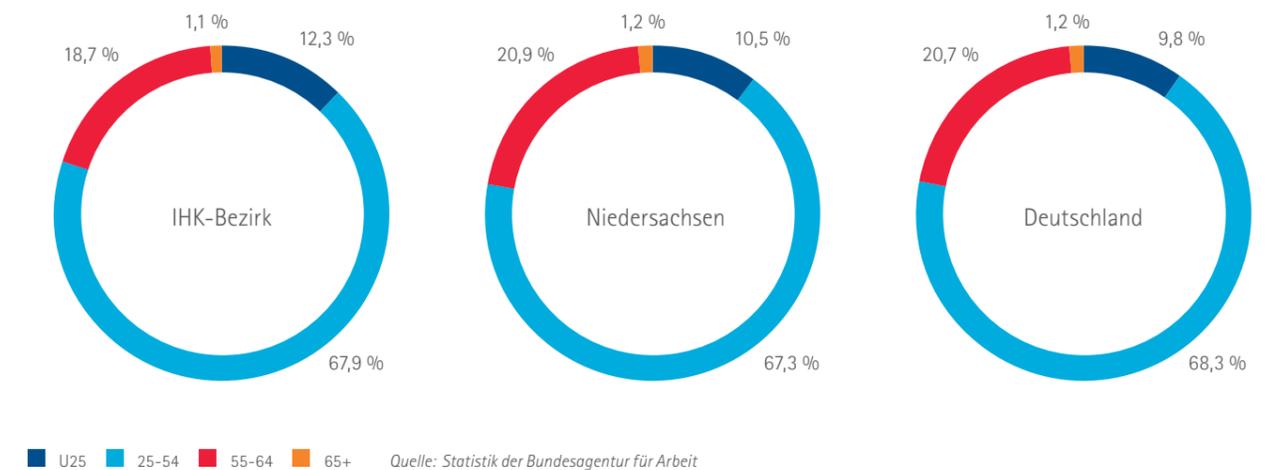
Üblicherweise steht das Lohn- und Gehaltsniveau im Zusammenhang mit dem Alter und der damit verbundenen Berufserfahrung. Mit zunehmendem Alter steigt normalerweise auch die Berufserfahrung und damit verbunden auch das Einkommen.

Altersstruktur in Bund, Land und Region nahezu identisch

Abbildung 9 verdeutlicht die Altersstruktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im IHK-Bezirk, in Niedersachsen und Deutschland. Der größte Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist zwischen 25 und 54 Jahre alt. Die Unterschiede sind hier zwischen den betrachteten Regionen gering. Die größten Unterschiede zeigen sich im Bereich der unter 25-Jährigen. Diese Gruppe ist im IHK-Bezirk stärker vertreten, während der Anteil der 55- bis 64-Jährigen im IHK-Bezirk vergleichsweise niedriger ist.

Im Vergleich zur letzten iHK-Analyse ist der Bereich der 55- bis 64-Jährigen in den drei Regionen gewachsen, wenn auch in Niedersachsen und Deutschland stärker als im IHK-Bezirk. Der Bereich der 25- bis 54-Jährigen ist gleichzeitig auf allen Ebenen gesunken. Auffällig ist, dass der IHK-Bezirk tendenziell jünger ist. Demnach ist der Anteil der unter 25-Jährigen im Bezirk gestiegen, während er in Niedersachsen und Deutschland gesunken ist. Da mit steigendem Alter in der Regel auch der Lohn steigt, könnte diese Entwicklung zur Erklärung der Einkommensunterschiede zwischen Region, Niedersachsen und Deutschland beitragen.

Abbildung 9: Altersstruktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2020 (in %)



Zwischenfazit: Ursachen des unterschiedlichen Lohn- und Gehaltsniveaus

Tabelle 2 fasst die möglichen Ursachen des unterschiedlichen Lohn- und Gehaltsniveaus in der Region und deren Einfluss zusammen. Im Vergleich zur vorhergehenden ihk-analyse aus dem Jahr 2015 haben die Ergebnisse noch Bestand, lediglich der Einfluss der Betriebsgrößenstruktur ist leicht angestiegen und die Altersstruktur hat sich leicht verändert.

Tabelle 2: Zusammenfassung möglicher Ursachen und Bewertung des Einflusses auf das Lohn- und Gehaltsniveau (eigene Bewertung IHK)

INDIKATOR/ EINFLUSS	HOCH	MITTEL/ GERING
2.1 Qualifikation der Beschäftigten	X	
2.2 Allgemeine Wirtschaftsstruktur		X
2.2.1 Wirtschaftsstruktur im verarbeitenden Gewerbe	X	
2.2.2 Wirtschaftsstruktur im Dienstleistungsbereich	X	
2.3 Ausprägung atypischer Beschäftigungsform	X	
2.4 Betriebsgrößenstruktur		X
2.5 Altersstruktur		X

Quelle: IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim

3. Lebenshaltungskosten in der Region

Wie die bisherige Analyse gezeigt hat, ist die Höhe von Einkommen und Kaufkraft in der Region im Vergleich zum landes- und bundesweiten Durchschnitt unterdurchschnittlich. Jedoch müssen Regionen mit unterdurchschnittlich hohem Einkommen nicht zwangsläufig weniger attraktiv sein. Für die Beurteilung der Attraktivität einer Region kommen vermehrt sogenannte „weiche“ Standortfaktoren zum Tragen. Dabei spielen auch die Lebenshaltungskosten eine wichtige Rolle.

Leider hält die amtliche Statistik keine Daten hierüber bereit. Insofern sind Informationen und Erkenntnisse über Unterschiede bei den regionalen Lebenshaltungskosten nur spärlich vorhanden. Der Grund liegt im Wesentlichen in der Vielzahl der zu erhebenden, regional unterschiedlichen Preise. So ergeben sich die Lebenshaltungskosten aus einer Vielzahl an unterschiedlichen Verwendungszwecken, wie in Tabelle 3 aufgeschlüsselt.

Tabelle 3: Verwendungszwecke des Individualkonsums (Warenkorb) in Deutschland

VERWENDUNGSZWECK	ANTEIL AN DEN LEBENSHALTUNGSKOSTEN
Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	32,5 %
Verkehr	12,9 %
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	11,3 %
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	9,7 %
Andere Waren und Dienstleistungen	7,4 %
Möbel, Leuchten, Geräte u.a. Haushaltszubehör	5,0 %
Gaststätten- und Beherbergungsdienstleistungen	4,7 %
Gesundheit	4,6 %
Bekleidung und Schuhe	4,5 %
Alkoholische Getränke und Tabakwaren	3,8 %
Post und Telekommunikation	2,7 %
Bildungswesen	0,9 %

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

Die Kosten für einzelne Bestandteile des Warenkorbes fallen nicht immer regional unterschiedlich aus. So gibt es viele Komponenten, deren Kosten sich regional überhaupt nicht oder nur kaum unterscheiden – etwa Bücher, Medikamente, Tabakwaren, überregionale Zeitungen oder das Briefporto. Während beim überwiegenden Teil der vom Staat erhobenen Steuern ebenfalls nur geringe Unterschiede festzustellen sind, kann sich dagegen die Höhe von kommunalen Steuern und Gebühren je nach Region zum Teil deutlich unterscheiden. Beim landesweiten Vergleich (bspw. zuletzt im Rahmen des IHK-Realsteueratlas oder der ihk-analyse „Kommunale Abgaben“) weist die Region Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim hierbei deutliche Kostenvorteile gegenüber dem Landesdurchschnitt auf.

Einen entscheidenden Teil des individuellen Konsums beanspruchen allerdings Wohnkosten. So nehmen Wohn- und Wohnnebenkosten ein Drittel der Lebenshaltungskosten ein (siehe Tabelle 3). Zugleich unterscheiden sich die Wohnkosten sehr stark in regionaler Hinsicht.

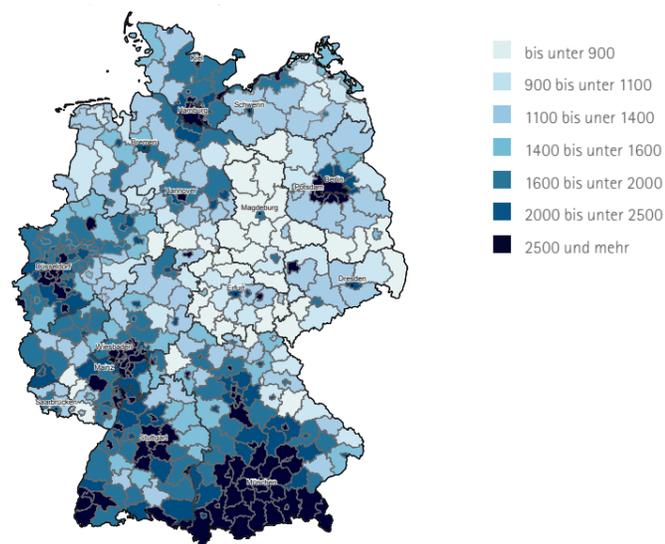
3.1 Bau- und Immobilienpreise

Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihre Immobilie selbst nutzen, zahlen zwar keine Miete. Sie haben aber Kosten, die sich aus Anschaffung und Besitz der Immobilie ergeben. Der Immobilienmarkt in Deutschland teilt sich dabei in viele regionale, sehr unterschiedliche Teilmärkte auf. Um einen Beitrag zur Transparenz dieser Märkte zu leisten, veröffentlicht der „Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)“ im Zweijahresrhythmus den „Immobilienmarktbericht Deutschland“. Dieser enthält Informationen über Preisniveau und -entwicklung der verschiedenen Immobilienteilmärkte – zuletzt für das Jahr 2018. Im Folgenden wird deren Ausprägung im IHK-Bezirk mit überregionalen Daten verglichen. Dafür werden die mittleren Preisniveaus für Eigenheime, für Eigentumswohnungen, für Eigenheimbauplätze sowie für Mietkosten verglichen.

3.1.1 Eigenheime

Die Darstellung des durchschnittlichen Preisniveaus für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser auf Landkreisebene (Abbildung 10) zeigt hohe Preise vorwiegend in den Städten sowie in der Nähe von Ballungsräumen (gut sichtbar z. B. im Umland von Berlin und Hamburg). Weiterhin wird deutlich, dass in größeren ländlichen Kreisen insbesondere im Süden und Südwesten verhältnismäßig hohe Preise registriert werden. Dagegen sind die Preisniveaus im Nordwesten sowie den östlichen Bundesländern vergleichsweise niedrig.

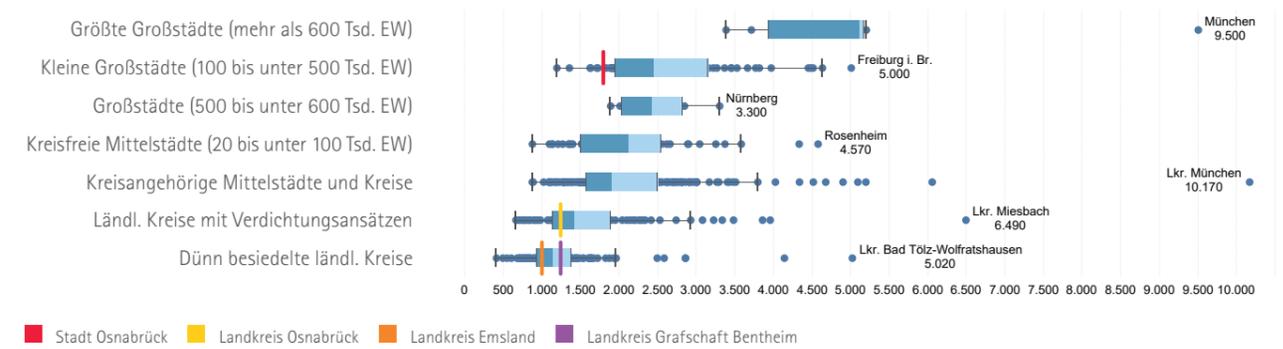
Abbildung 10: Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

Diesem Trend entsprechend sind die Preisniveaus auch im IHK-Bezirk vergleichsweise niedrig. In Abbildung 11 sind die mittleren Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den einzelnen Stadt- und Kreistypen abgebildet. Die Werte für unsere Region sind dort jeweils vereinfachend als Mittelwerte eingetragen.²

Abbildung 11: Spanne und mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (2018)



Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

Die Bandbreite der Wohnflächenpreise beträgt im Landkreis Emsland 900 bis unter 1.100 Euro/m², in den Landkreisen Grafschaft Bentheim und Osnabrück 1.100 bis unter 1.400 Euro/m² und in der Stadt Osnabrück 1.600 bis unter 2.000 Euro/m². Damit liegen die Kosten in allen Gebietskörperschaften mit Ausnahme des Landkreises Grafschaft Bentheim unterhalb des jeweiligen Medians, in der Stadt Osnabrück sogar deutlich im Vergleich zu den anderen Städten in der Kategorie „kleine Großstädte“. Im bundesdeutschen Durchschnitt betragen die Wohnflächenpreise 1.740 Euro/m² (s. Tabelle 4).

² Zur Darstellung der Werte wird in dieser Grafik sowie im Folgenden ein sog. „Box-Plot“ verwendet. Hiermit lassen sich verschiedene Streuungs- und Lagemaße übersichtlich darstellen. Ein Box-Plot soll schnell einen Eindruck darüber vermitteln, in welchem Bereich die Daten liegen und wie sie sich über diesen Bereich verteilen. Abgebildet ist jeweils die „Box“, die dem Bereich entspricht, in dem die mittleren 50 % der Daten liegen. Sie wird also durch das obere und das untere Quartil begrenzt. Des Weiteren wird der Median als durchgehender Strich in der Box eingezeichnet.

Tabelle 4: Durchschnittliche Wohnflächenpreise (gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) in der Region im Vergleich zum Deutschland-Durchschnitt

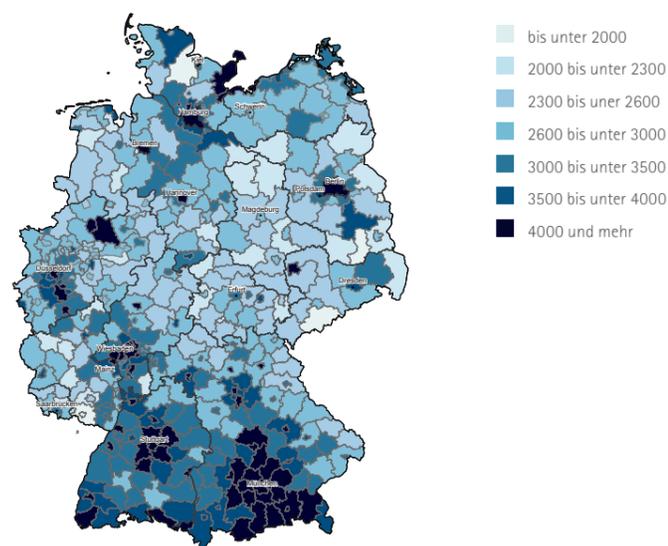
	Ø WOHNFLÄCHENPREISE EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER IN EURO/M ²	VERGLEICH ZU DEUTSCHLAND (IN %)
Deutschland	1.740	./.
Landkreis Emsland	1.000	-42,5%
Landkreis Grafschaft Bentheim	1.250	-28,2%
Landkreis Osnabrück	1.250	-28,2%
Stadt Osnabrück	1.800	3,4%

Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA); eigene Berechnung

3.1.2 Eigentumswohnungen

In Abbildung 12 werden die mittleren Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen dargestellt. Hierbei zeigen sich ebenfalls in den Städten sowie in der Nähe von Ballungsräumen Hochpreise. Das Preisniveau liegt im Süden deutlich höher als im Norden.

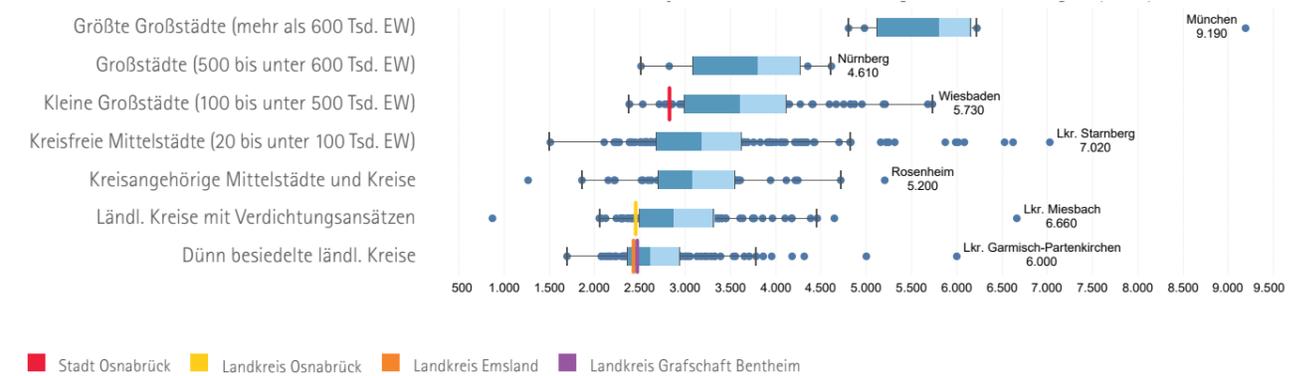
Abbildung 12: Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen



Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

Dementsprechend sind die Preisniveaus in der Region Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vergleichsweise niedrig. Dies zeigt der Vergleich der mittleren Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen nach Stadt- und Kreistypen (siehe Abbildung 13).

Abbildung 13: Mittlere Wohnflächenpreise nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², neue Eigentumswohnungen (2018)



Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

Die Bandbreite der Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen beträgt in den Landkreisen Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück 2.300 bis unter 2.600 Euro/m² und in der Stadt Osnabrück 2.600 bis unter 3.000 Euro/m². Damit liegen die Kosten in allen Gebietskörperschaften unterhalb des Medians der jeweiligen Vergleichsregionen, im Landkreis sowie in der Stadt Osnabrück sogar relativ deutlich. Im bundesdeutschen Durchschnitt betragen die Wohnflächenpreise für neue Eigentumswohnungen 2.980 Euro/m² (s. Tabelle 5).

Tabelle 5: Durchschnittliche Wohnflächenpreise neuer Eigentumswohnungen in der Region im Vergleich zum Deutschland-Durchschnitt

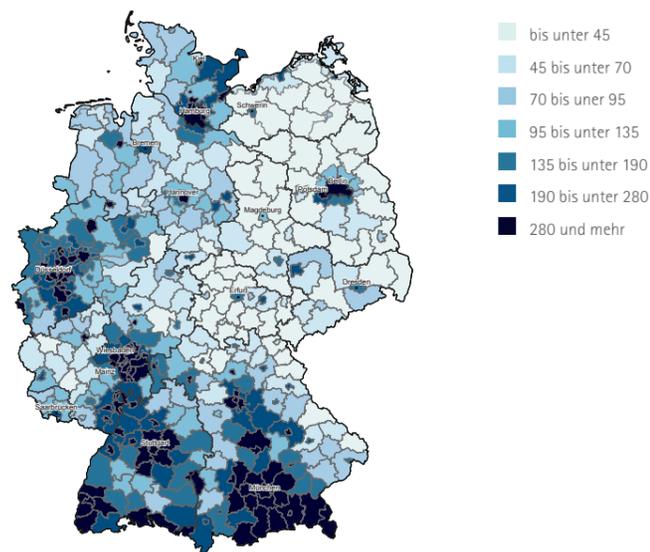
	Ø WOHNFLÄCHENPREISE NEUER EIGENTUMSWOHNUNGEN IN EURO/M ²	VERGLEICH ZU DEUTSCHLAND (IN %)
Deutschland	2.980	./.
Landkreis Emsland	2.450	-17,8%
Landkreis Grafschaft Bentheim	2.450	-17,8%
Landkreis Osnabrück	2.450	-17,8%
Stadt Osnabrück	2.800	-6,0%

Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA); eigene Berechnung

3.1.3 Bauland

Als Bauland werden Grundstücksflächen bezeichnet, die nach ihren tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften bebaubar sind. Die Kategorie des Baulandes (im Allgemeinen als Bauplätze bezeichnet) wiederum kann in verschiedene Segmente unterteilt werden, beispielsweise in Bauland für Wohngebäude oder in Bauland für Wirtschaftsimmobilien. In Abbildung 14 ist das Preisniveau für Eigenheimbauplätze dargestellt. Ähnlich wie in den zuvor betrachteten Kategorien wird auch hier ein Stadt-Land-Gefälle deutlich. Während das Ost-West-Gefälle sich wie zuvor auch bei den Grundstücksflächenpreisen zeigt, ist ein Nord-Süd-Gefälle eher nicht festzustellen.

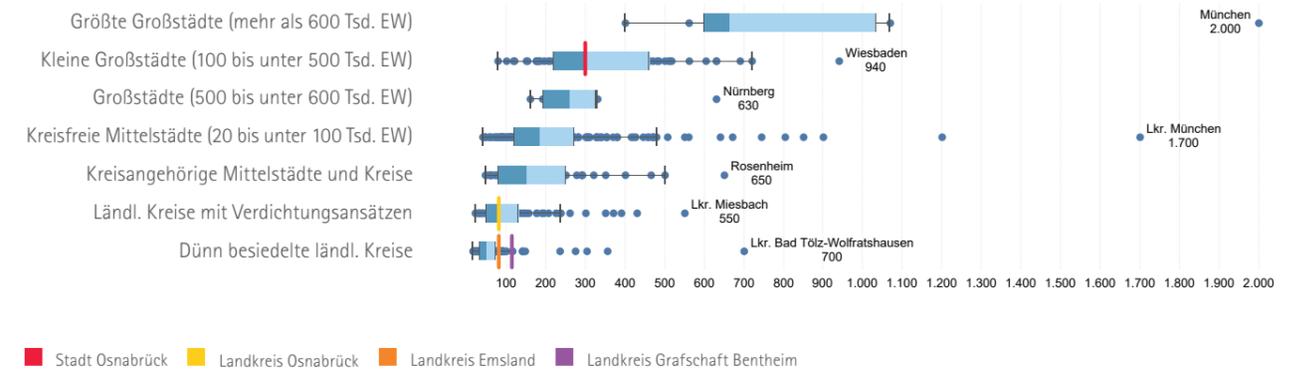
Abbildung 14: Mittleres Preisniveau für Eigenheimbauplätze in Euro/m²



Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

Im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt ist das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen im IHK-Bezirk zwar unterdurchschnittlich. Allerdings zeigt sich mit Blick auf die jeweiligen Vergleichsregionen (s. Abbildung 15) ein differenzierteres Bild. So liegt das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen sowohl im Landkreis Emsland (Bandbreite: 70 bis unter 95 Euro/m²) als auch im Landkreis Grafschaft Bentheim (Bandbreite: 95 bis unter 135 Euro/m²) höher als der Medianwert in der vergleichbaren Kategorie der „dünn besiedelten ländlichen Kreise“.

Abbildung 15: Spanne und mittleres Preisniveau nach Stadt- und Kreistypen in Euro/m², Eigenheimbauplätze (2018)



Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

Im Gegensatz dazu schneiden Stadt und Landkreis Osnabrück vergleichsweise besser ab: Mit einer von 70 bis unter 95 Euro/m² reichenden Bandbreite im Landkreis Osnabrück sowie einer Bandbreite von 280 Euro/m² und mehr befinden sich beide Gebietskörperschaften im Mittelfeld ihrer jeweiligen Vergleichsregionen. Für die Darstellung im Rahmen der obigen Grafik wurde dabei für die Stadt Osnabrück ein Mittelwert in Höhe von 300 Euro/m² angenommen. Im bundesdeutschen Durchschnitt beträgt das Preisniveau von Eigenheimbauplätzen 135 Euro/m² (s. Tabelle 6).

Tabelle 6: Durchschnittliches Preisniveau von Eigenheimbauplätzen in der Region im Vergleich zum Deutschland-Durchschnitt

	Ø PREISE EIGENHEIMBAUPLÄTZE IN EURO/M ²	VERGLEICH ZU DEUTSCHLAND (IN %)
Deutschland	135	./.
Landkreis Emsland	82,5	-38,9 %
Landkreis Osnabrück	82,5	-38,9 %
Landkreis Grafschaft Bentheim	115	-14,8 %
Stadt Osnabrück	300	122,2 %

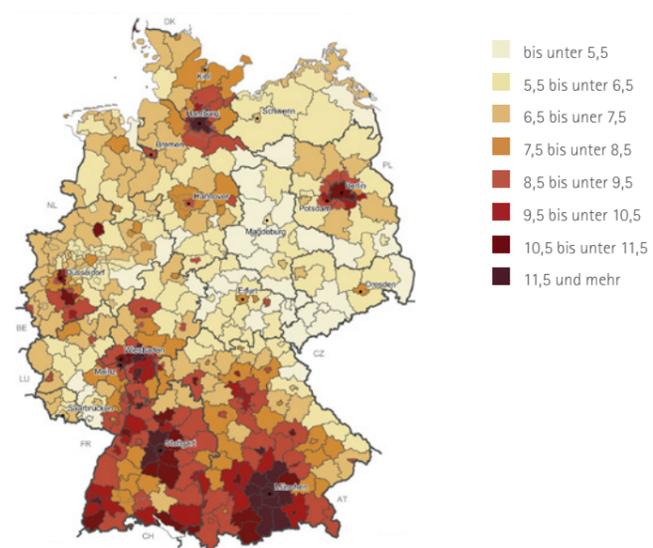
Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA); eigene Berechnung

3.2 Mietkosten

In Deutschland leben rund 54 Prozent der Haushalte zur Miete – ein im europäischen Vergleich hoher Wert: Im EU-Durchschnitt sind es weniger als 30 Prozent. Mieten stellen laut Statistischem Bundesamt den größten Ausgabeposten vieler Haushalte dar. Die Höhe und die Entwicklung der Wohnungsmieten sind deshalb für die Kosten der Lebenshaltung der Haushalte besonders wichtig.

Die Höhe der durchschnittlichen Angebotsmieten streut ähnlich wie die Immobilienpreise sehr stark in den Teilräumen Deutschlands. Sie können aber auch innerhalb der Städte und Landkreise je nach Wohnungssegment, Ausstattung oder Lage stark variieren. Die in Abbildung 16 dargestellten Angebotsmieten³ sind durchschnittliche Mieten für unmöblierte Wohnungen, die über Wohnungsinserate nach Mieterwechsel in bestehenden Gebäuden angeboten werden. Dabei gehen Wohnungen mit mittlerer Ausstattung in mittlerer und guter Wohnlage ein. Die nettokalten Wiedervermietungs-mieten lagen demnach 2020 bundesweit im Schnitt bei 8,97 Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 16: Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen 2020



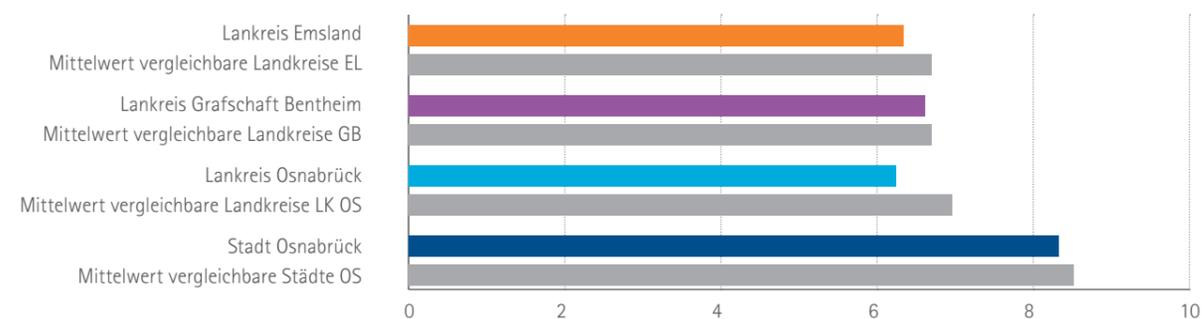
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Generell ist der Anteil der zur Miete lebenden Haushalte in den Städten deutlich höher als in suburbanen und vor allem ländlichen Räumen, da hier der Eigenheimanteil höher ist. Besonders hohe Angebotsmieten haben die Ballungszentren und das Umland der großen Städte zu verzeichnen. In den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern liegen die Angebotsmieten bei Wiedervermietungen bei durchschnittlich 11,47 Euro/m² (nettokalt). Sie sind damit knapp 30 Prozent höher als der bundesweite Durchschnitt.

³ Die Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und Internetangeboten von Tageszeitungen für Wiedervermietungen von Wohnungen (ohne Neubau). Dargestellt werden Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen zwischen 40 und 100 m² mit mittlerer Wohnungsausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage. Mieten aus bestehenden Mietverträgen gehen nicht mit ein.

Demgegenüber steht knapp ein Zehntel der Kreise mit Angebotsmieten von unter 5,50 Euro/m². Dabei handelt es sich vielfach um ländlich geprägte Kreise mit sinkenden Bevölkerungszahlen und überdurchschnittlichen Anteilen von Wohnungsleerständen. Unterdurchschnittliche Angebotsmieten verzeichnen auch Städte mit Strukturproblemen, zum Beispiel im Ruhrgebiet.

Abbildung 17: Durchschnittliche Wiedervermietungs-mieten im Vergleich mit ähnlichen Stadt- und Kreistypen



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Beim Vergleich der Wiedervermietungs-mieten wird deutlich, dass diese im IHK-Bezirk deutlich niedriger sind als in anderen Regionen Deutschlands (s. Abbildung 17). So beträgt die Angebotsmiete im Landkreis Emsland durchschnittlich 6,34 Euro/m² und im Landkreis Grafschaft Bentheim 6,61 Euro/m², während sie im Durchschnitt der „dünn besiedelten ländlichen Kreise“ bei 6,70 Euro/m² liegt. Noch deutlicher fällt die vorteilhafte Lage im Landkreis Osnabrück aus: Während die Angebotsmiete dort im Durchschnitt 6,24 Euro/m² beträgt, liegt sie in vergleichbaren Landkreisen („ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“) bei 6,96 Euro/m². In der Stadt Osnabrück liegt die durchschnittliche Angebotsmiete bei 8,32 Euro/m² und damit ebenfalls deutlich niedriger als in vergleichbaren kleinen und mittleren kreisfreien Großstädten bzw. zum Bund (s. auch Tabelle 7).

Tabelle 7: Durchschnittliche Wiedervermietungs-mieten in der Region im Vergleich zum Deutschland-Durchschnitt

	Ø WIEDER-VERMIETUNGSMIETEN IN EURO/M ²	VERGLEICH ZU DEUTSCHLAND (IN %)
Deutschland	8,97	./.
Landkreis Osnabrück	6,24	-30,4 %
Landkreis Emsland	6,34	-29,3 %
Landkreis Grafschaft Bentheim	6,61	-26,3 %
Stadt Osnabrück	8,32	-7,3 %

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

4. Einkommen und Lebenshaltungskosten im Vergleich

Durch den Vergleich der verschiedenen Indikatoren wird deutlich, dass das Lohn- und Gehaltsniveau in unserer Region zwar unterdurchschnittlich ist, zugleich aber auch die Lebenshaltungskosten unterhalb des Niveaus vergleichbarer Regionen liegen. Dies mildert die Einkommensnachteile der Region entscheidend ab und überkompensiert sie in Teilen sogar.

Tabelle 8 fasst dieses Kernergebnis zusammen, indem dort die Abweichungen der regionalen Ergebnisse vom bundesdeutschen Durchschnitt dargestellt sind. Wie sich zeigt, fällt das verfügbare Einkommen in drei der vier Gebietskörperschaften zwar geringer aus als im bundesweiten Durchschnitt. Zugleich sind jedoch auch die Kosten für Wohnimmobilien sowie für Mieten im weitaus überwiegenden Teil der betrachteten Fälle niedriger als im bundesweiten Durchschnitt. Im Landkreis Osnabrück sind die Wohnkosten sogar in allen betrachteten Bereichen und deutlich unterdurchschnittlich, obwohl zugleich das verfügbare Einkommen überdurchschnittlich ist.

Tabelle 8: Abweichung der regionalen Ergebnisse vom bundesweiten Durchschnitt

	ABWEICHUNG VOM BUNDESWEITEN DURCHSCHNITT				
	Einkommensseite	Verwendungsseite			
	Verfügbares Einkommen <i>(s. Tabelle 1)</i>	Ein- und Zweifamilienhäuser <i>(s. Tabelle 4)</i>	Eigentumswohnungen <i>(s. Tabelle 5)</i>	Eigenheimbauplätze <i>(s. Tabelle 6)</i>	Wiedervermietungsmieten <i>(s. Tabelle 7)</i>
Landkreis Grafschaft Bentheim	-9,5%	-28,2%	-17,8%	-14,8%	-26,3%
Stadt Osnabrück	-7,2%	3,4%	-6,0%	122,2%	-7,2%
Landkreis Emsland	-4,0%	-42,5%	-17,8%	-38,9%	-29,3%
Landkreis Osnabrück	1,2%	-28,2%	-17,8%	-38,9%	-30,4%

Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; eigene Berechnung

Auch Vergleichsrechnungen, bei denen das jeweils im Durchschnitt verfügbare Einkommen um die Miet- bzw. Eigentumserwerbskosten vermindert werden (Tabellen 9 – 12), bestätigen im Wesentlichen die komparativen Vorteile unserer Region – zumindest der ländlichen Teilregionen – in Punkto Lebenshaltungskosten.

Beim Mietvergleich (Tabellen 9 a und 9b) werden in zwei Musterrechnungen für eine 65 m² bzw. 130 m² große Wohnung die vier Teilregionen des IHK-Bezirks dem bundesweiten Durchschnitt gegenübergestellt. Für realitätsnahe Annahmen wurde im Fall der 65 m²-Wohnung das Einkommen eines 1-Personen-Haushaltes betrachtet, während im Fall der 130 m²-Wohnung das Einkommen eines 2-Personen-Haushaltes zu Grunde gelegt wurde.⁴ Beim Vergleich des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte haben – mit Ausnahme des Landkreises Osnabrück – alle Teilregionen Nachteile gegenüber dem Bundesdurchschnitt. Von diesem verfügbaren Einkommen wird auf der Basis der durchschnittlichen Quadratmeter-Mieten (s. Kapitel 3. Mietkosten, S. 23) jeweils die Jahresmiete für eine 65 m²-Wohnung bzw. eine 130 m²-Wohnung abgezogen. Im Ergebnis kehrt sich der ursprüngliche Nachteil der Region zumindest teilweise in einen Vorteil um: In den Landkreisen Emsland und Osnabrück bleibt dem Durchschnittshaushalt in beiden betrachteten Fällen mehr im Portemonnaie als im Bundesdurchschnitt. Das verfügbare Einkommen nach Miete für eine 130 m² liegt im Landkreis Osnabrück rund 14 Prozent höher als im Deutschland-Durchschnitt.

Tabelle 9a: Region im Einkommensvergleich nach Mietkosten (kleine Wohnung)

	STADT OSNABRÜCK	LANDKREIS OSNABRÜCK	EMSLAND	GRAFSCHAFT BENTHEIM	DEUTSCHLAND DURCHSCHNITT
Verfügbares Einkommen ¹	21.991	23.980	22.747	21.457	23.706
Durchschnittliche Miete (Euro/m ²)	8,32	6,24	6,34	6,61	8,97
Jahresmiete (65 m ²) ²	6.490	4.867	4.945	5.155	6.996
Verf. Einkommen nach Abzug Mietkosten	15.501	19.112	17.801	16.301	16.709

Tabelle 9b: Region im Einkommensvergleich nach Mietkosten (große Wohnung)

	STADT OSNABRÜCK	LANDKREIS OSNABRÜCK	EMSLAND	GRAFSCHAFT BENTHEIM	DEUTSCHLAND DURCHSCHNITT
Verfügbares Einkommen ¹	43.982	47.960	45.494	42.914	47.412
Durchschnittliche Miete (Euro/m ²)	8,32	6,24	6,34	6,61	8,97
Jahresmiete (130 m ²) ²	12.979	9.734	9.890	10.312	13.993
Verf. Einkommen nach Abzug Mietkosten	31.003	38.226	35.604	32.602	33.419

Quelle: ¹ Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (s. Tabelle 1);

² BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen (s. Tabelle 7: durchschnittliche Miete Stadt Osnabrück: 8,32 €/m²; Landkreis Osnabrück: 6,24 €/m²; Landkreis Emsland: 6,34 €/m²; Landkreis Grafschaft Bentheim: 6,61 €/m²; Deutschland: 8,97 €/m²); eigene Berechnungen; grün markiert die jeweils zwei besten Werte.

⁴ Im Durchschnitt leben in einem Haushalt in Deutschland zur Zeit 1,99 Haushaltsmitglieder – mit sinkender Tendenz. Aus Vereinfachungsgründen wurden die Beispielrechnungen für einen 2-Personen-Haushalt durchgeführt.

Zu nahezu identischen Ergebnissen führt der Vergleich beim Wohneigentum. In Tabelle 10 werden die durchschnittlichen Wohnflächenpreise für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von 150 m² verglichen. Für den Schuldendienst ist eine Jahresannuität mit einer Laufzeit von 20 Jahren und eine 2 %-Verzinsung ermittelt. Auch hier verbleibt dem Musterhaushalt in den Landkreisen Emsland und Osnabrück nach Abzug der Jahresannuität mehr vom Einkommen. Hier verfügt der Musterhaushalt im Emsland über das höchste Einkommen nach Abzug der Jahresannuität. Der Betrag liegt dabei um 18 Prozent über dem Deutschland-Durchschnitt. Der relative Kostenvorteil liegt damit im Falle des Eigentumserwerbs noch deutlich über dem der Miet-Variante.

Auch hier ist die Stadt Osnabrück die Ausnahme. Dort befindet sich das verfügbare Einkommen nach Abzug der Jahresannuität immer noch unter dem Bundesdurchschnitt. Osnabrück ist dabei nur bedingt mit dem Bundesdurchschnitt zu vergleichen, da die Eigentumspreise in (größeren) Städten deutlich höher liegen. So beträgt der Wohnflächenpreis für ein gebrauchtes freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus in München laut AK OGA 9.500 Euro pro m² – also das Fünffache des Wertes in der Stadt Osnabrück. Dementsprechend wäre ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus in München in der Musterrechnung gar nicht mehr finanzierbar.

Tabelle 10: Region im Einkommensvergleich nach Eigentumserwerb eines gebrauchten freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhauses

	STADT OSNABRÜCK	LANDKREIS OSNABRÜCK	EMSLAND	GRAFSCHAFT BENTHEIM	DEUTSCHLAND DURCHSCHNITT
Verfügbares Einkommen ¹	43.982	47.960	45.494	42.914	47.412
Preis Wohnfläche (Euro/m ²)	1.800	1.250	1.000	1.250	1.740
Annuität (150 m ²) ²	16.391	11.382	8.278	11.382	15.844
Verf. Einkommen nach Abzug Annuität	27.591	36.578	37.216	31.532	31.568

Quelle: ¹ Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (s. Tabelle 1); Annahme: 2-Personen-Haushalt

² Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) (s. Tabelle 4: durchschnittlicher Wohnflächenpreis für ein gebrauchtes freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus Stadt Osnabrück: 1.800 €/m²; Landkreise Osnabrück/Grafschaft Bentheim: 1.250 €/m²; Landkreis Emsland: 1.000 €/m²; Deutschland: 1.740 €/m²; Jahres-Sollzins: 2 %, Laufzeit 20 Jahre, keine Restschuld); eigene Berechnungen mit Annuitätenrechner bei www.smart-rechner.de; grün markiert die jeweils zwei besten Werte.

Die Ergebnisse gelten auch für Eigentumswohnungen. In Tabelle 11 werden die durchschnittlichen Wohnflächenpreise für eine neue Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 150 m² verglichen. Für den Schuldendienst ist – wie oben – eine Jahresannuität mit einer Laufzeit von 20 Jahren und eine 2 %-Verzinsung ermittelt. Auch hier ist in den Landkreisen Emsland und Osnabrück nach Abzug der Jahresannuität das verfügbare Einkommen der Haushalte höher als im Bundesdurchschnitt.

Auch hier erfolgt für die Stadt Osnabrück keine Überkompensation. Allerdings zeigt auch hier der Vergleich mit einer Metropole wie München, dass es finanziell durchaus attraktiver sein kann, in Osnabrück zu leben und nicht in einer Metropole. So beträgt der Wohnflächenpreis für eine neue Eigentumswohnung in München laut AK OGA 9.190 Euro pro m² – also das Dreifache des Wertes in der Stadt Osnabrück. Dementsprechend wäre auch eine neue Eigentumswohnung in München in der Musterrechnung nicht finanzierbar.

Tabelle 11: Region im Einkommensvergleich nach Eigentumserwerb einer neuen Eigentumswohnung

	STADT OSNABRÜCK	LANDKREIS OSNABRÜCK	EMSLAND	GRAFSCHAFT BENTHEIM	DEUTSCHLAND DURCHSCHNITT
Verfügbares Einkommen ¹	43.982	47.960	45.494	42.914	47.412
Preis Wohnfläche (Euro/m ²)	2.800	2.450	2.450	2.450	2.980
Annuität (110 m ²) ²	18.697	16.360	16.360	16.360	19.899
Verf. Einkommen nach Abzug Annuität	25.285	31.600	29.134	26.554	27.513

Quelle: ¹ Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (s. Tabelle 1); Annahme: 2-Personen-Haushalt

² Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) (s. Tabelle 5: durchschnittlicher Wohnflächenpreis für eine neue Eigentumswohnung Stadt Osnabrück: 2.800 €/m²; Landkreise Osnabrück/Grafschaft Bentheim/Emsland: 2.450 €/m²; Deutschland: 2.980 €/m²; Jahres-Sollzins: 2 %, Laufzeit 20 Jahre, keine Restschuld); eigene Berechnungen mit Annuitätenrechner bei www.smart-rechner.de; grün markiert die jeweils zwei besten Werte.

Auf den Vergleich der Baulandpreise in einer entsprechenden Musterrechnung wird an dieser Stelle verzichtet, da die Baulandpreise letztendlich Bestandteil der Eigentumserwerbskosten bzw. der Mietpreise sind.

Die Musterrechnungen zeigen, dass in allen Fällen sowohl im Landkreis Emsland als auch im Landkreis Osnabrück sowohl im Miet- als auch im Eigentumsmodell nach Abzug der Wohnkosten mehr vom verfügbaren Einkommen bleibt als im Bundesdurchschnitt. Das verfügbare Einkommen im Landkreis Grafschaft Bentheim nach Abzug der Wohnkosten fällt unterdurchschnittlich bzw. auf ähnlichem Niveau wie im bundesdeutschen Durchschnitt aus, während die Stadt Osnabrück zumindest im Vergleich mit anderen Oberzentren positiv abschneidet. Dieses Ergebnis dürfte sogar noch unterzeichnet sein, da Wohnnebenkosten nicht in die Berechnungen eingeflossen sind. Hier ist aus anderen IHK-Untersuchungen (IHK-Realsteueratlas, ihk-analyse „Kommunale Abgaben“) bekannt, dass Nebenkosten wie die Grundsteuer B oder Abwasser- und Abfallgebühren oder Wasserpreise deutlich unter Bundesdurchschnitt liegen.

Der positive Befund unterscheidet sich im Übrigen von der Vorgängeranalyse aus dem Jahr 2015. Damals kam es beim Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt noch nicht zu einer Überkompensation des Einkommensnachteils. Seither sind die Wohnkosten überproportional gestiegen. Insofern hat sich der komparative Vorteil unserer Region bei den Wohnkosten nun stärker bemerkbar gemacht.

5. Schlussfolgerungen / Handlungsansätze

Die IHK-Analyse zeigt, dass der IHK-Bezirk einerseits Einkommensnachteile gegenüber dem Landes- und Bundesdurchschnitt verzeichnet. Andererseits werden diese Nachteile durch vergleichsweise niedrige Lebenshaltungs- und insbesondere Wohnkosten überkompensiert.

1. Strategien zur Steigerung des Einkommensniveaus

Erstens sollte versucht werden, durch günstige Rahmenbedingungen das Einkommensniveau maßvoll zu steigern und so an den Landes- und Bundesdurchschnitt anzunähern. Da für die Einkommensunterschiede vor allem Wirtschaftsstruktur und Qualifikationsunterschiede verantwortlich zeichnen, liegen dort die Stellschrauben.

Mögliche konkrete Maßnahmen:

In Bildung und Forschung investieren

Der Einfluss von Bildung und Forschung auf das Lohn- und Gehaltsniveau ist immer noch sehr hoch. Erhöhte Bildungsinvestitionen können in der Zusammenarbeit mit einem verstärkten Regionalmarketing dabei helfen, Fachkräfte zu werben, auszubilden und zu binden. Durch Investitionen in Innovationen und neue Technologien, Forschung und Entwicklung können Hochlohnbranchen gezielt gefördert werden.

Branchenstruktur optimieren

Um von einer Kostenführerschaft zu einer Qualitätsführerschaft zu gelangen, sollten Unternehmen prüfen, inwieweit sie ihren Spielraum hinsichtlich ihres Preisniveaus verstärkt ausnutzen können. Auch in diesem Kontext spielt die Innovationskraft eine entscheidende Rolle und sollte stärker ins Auge genommen werden. Langfristiges Ziel sollte nicht nur Umsatz-, sondern auch Gewinnsteigerung sein.

Mehr Vollzeitbeschäftigung fördern

Der Anteil atypischer Beschäftigungsverhältnisse ist im IHK-Bezirk relativ hoch, größtenteils bedingt durch Teilzeitarbeit. Durch eine Reduktion unfreiwilliger Teilzeitkräfte kann zusätzliches Fachkräftepotential bereitgestellt werden. Dies kann durch den Ausbau von Kindertagesbetreuung und durch die bessere Vereinbarkeit von Pflege und Beruf geschehen.

2. Strategien zur Stabilisierung der Wohnkosten

Zweitens sollte im Sinne eines „Stärken stärken“-Ansatzes daran gearbeitet werden, den Standortvorteil niedrige Lebenshaltungskosten zu erhalten.

Mögliche konkrete Maßnahmen:

Bauland ausweisen

Auch wenn in den vergangenen Jahren bereits deutlich mehr Bauflächen ausgewiesen wurden, ist noch viel Potenzial vorhanden. Baulücken sollten geschlossen werden, auch übergreifend über Kommunengrenzen hinweg. Zugleich gilt es dabei auch die

Angebotspreise im Blick zu behalten. Gerade vor dem Hintergrund allgemein steigender Kosten für den Bau oder den Erwerb von Immobilien sollten diejenigen Kosten, auf die eine Kommune Einfluss nehmen kann, moderat ausfallen.

Wohnnebenkosten gering halten

Der IHK-Bezirk hat komparative Vorteile bei der Höhe der Wohnnebenkosten. So liegen etwa die Hebesätze für die Grundsteuer B (für Wohnimmobilien) als auch Gebühren etwa für Abwasser oder Abfall oder Preise etwa für Wasser unter Landes- und Bundesdurchschnitt. Die Kommunen sollten daran arbeiten, diese Vorteile zu erhalten. Das gilt insbesondere für die Grundsteuer B. Hier sollte die anstehende Reform nicht zu versteckten Steuererhöhungen führen.

3. Strategien zur Vermarktung des günstigen Verhältnisses von Einkommen und Wohnkosten

Drittens sollte der Vorteil bei der Gegenüberstellung von verfügbarem Einkommen und Lebenshaltungs- und Wohnkosten stärker kommuniziert werden. Dies kann im Binnenmarketing ebenso wie im nach außen gerichteten Regionalmarketing für die Zielgruppe neu hinzuziehender Fachkräfte erfolgen.

Mögliche konkrete Maßnahmen:

Regionalmarketing ausbauen

Durch Regionalmarketing können die geringen Lebenshaltungskosten und sonstige attraktive Vorteile unserer Region kommuniziert werden. Dadurch können neue Fachkräfte auf die Attraktivität der Region aufmerksam und folglich gewonnen werden. Hierbei kann u.a. auch das IHK-Qualitätszeichen „Ausgezeichneter Wohnort für Fachkräfte“ den Kommunen und Betrieben helfen.

Beim Regionalmarketing besondere Zielgruppen in den Fokus nehmen

Die IHK-Analyse zeigt, dass vor allem für den Erwerb von Wohneigentum – sowohl bei Ein-/Zweifamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen – besondere Kostenvorteile vorliegen. Es ist daher sinnvoll, vor allem die Fachkräftegruppen beim Regionalmarketing in den Fokus zu nehmen, für die diese Wohnformen besonders von Interesse sind. Dazu gehören insbesondere vergleichsweise junge Fachkräfte mit Familie.



Industrie- und Handelskammer
Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim