



# Sparda-Studie

## Wohnen in Deutschland 2021

### Regionale Auswertung für die Sparda-Bank Hamburg eG

# Inhalt

1. Studienergebnisse für den Geschäftsbereich Hamburg (Seite 3 – 22)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 5 & 6)
  - b) Fokus Hamburg: Wie viel kosten Immobilien in der Hansestadt und deren Umland? (Seite 7 & 8)
  - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Seite 9 & 10)
  - d) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wieviel für mein Geld? (Seite 11 - 14)
  - e) Bevölkerungsbewegungen: Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln? (Seite 15 – 18)
  - f) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 19 – 22)
2. Ergänzende sozioökonomische Daten für den Geschäftsbereich Hamburg (Seite 23 – 37)
  - a) Baugenehmigungen und Wohnungsneubauten (Seite 23 – 25)
  - b) Einwohnerzahl und Altersquotient (Seite 26 – 28)
  - c) BIP pro Kopf und Kaufkraft (Seite 29 – 31)
  - d) Arbeitslosigkeit und Arbeitskosten (Seite 32 – 34)
  - e) Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort (Seite 35 – 37)
3. Anhang (Seite 38)

# Kernergebnisse für den Geschäftsbereich der Sparda-Bank Hamburg eG

**354.000 €**

wurden 2020 für den Kauf einer Immobilie in Deutschland durchschnittlich ausgegeben.

Die Hansestadt Hamburg ist mit einem Altersquotienten von **2,46** die jüngste Region im Geschäftsbereich.

Um **101 %** stiegen die m<sup>2</sup>-Preise im Vergleich zu 2005 in den 20 Regionen.

**9,1**

Jahreshaushaltseinkommen kostete ein Eigenheim im Geschäftsbereich.

Die **Bautätigkeit** im Geschäftsbereich ist im Vergleich zum deutschen Mittel relativ hoch.

In **11** der 20 Regionen des Geschäftsbereichs ist die **Arbeitslosigkeit** geringer als im bundesdeutschen Durchschnitt.

Die **Preise im direkten Umland von Hamburg** sind zuletzt **stärker gestiegen** als in der Hansestadt.

**107 m<sup>2</sup>** Wohnfläche erhielt man im Schnitt für 354.000 €.

In **75 %** der Regionen kostete ein m<sup>2</sup> weniger als im Bundesdurchschnitt.

**3 der 5 teuersten Regionen** sind Landkreise und grenzen an Hamburg.

**3.295 €** je m<sup>2</sup> mussten 2020 im Schnitt für Wohneigentum investiert werden.

Die besten **Zukunftsaussichten** hat die **Hansestadt Hamburg**.

Das **Umland der Städte** erfährt eine starke **Zuwanderung der 30- bis unter 50-Jährigen**, während es **Jüngere in die Städte** selbst zieht. Städte sind zudem das Ziel vieler Pendler.



*Per Klick auf einen Kasten springen Sie zum jeweiligen Kapitel in der Studie.*

# Der Geschäftsbereich der Sparda-Bank Hamburg eG im Überblick

## Die 20 Regionen des Geschäftsbereichs

Landkreise/Kreise und kreisfreie Städte

- 15 Landkreise/Kreise\*
- 5 kreisfreie Städte
- Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Namen der Landkreise/Kreise und kreisfreien Städte auf den folgenden Seiten nicht dargestellt.
- In Städten werden Eigentumswohnungen (ETW) analysiert, in Landkreisen/Kreisen sind es Einfamilienhäuser (EFH).



Quelle: eigene Darstellung, 2021

\* In Schleswig-Holstein wird die Bezeichnung Kreis verwendet. Niedersachsen benutzt die Bezeichnung Landkreis (LK).

# Ergebnisübersicht: Aktuelle Kaufpreise

## Was kostet eine eigene Immobilie? (2020)

1 a)

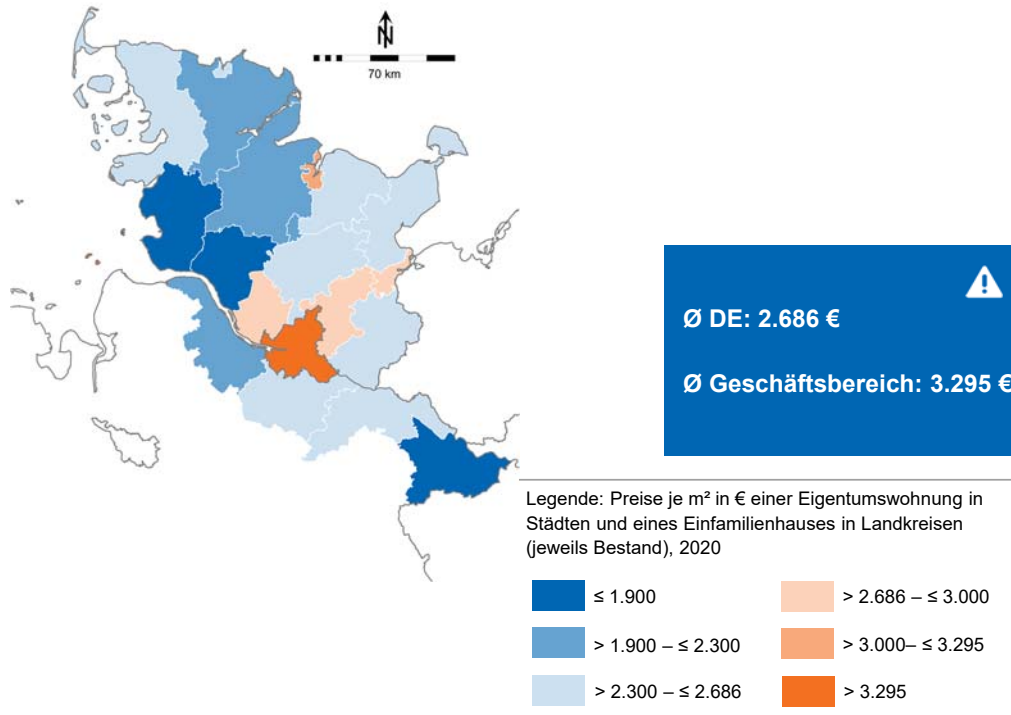
- Durchschnittlich müssen im Geschäftsbereich für ein Eigenheim 3.295 € je m<sup>2</sup> investiert werden. Dies liegt an der teuren Hansestadt Hamburg mit ihren rund 1,85 Millionen Einwohnern, die den Schnitt nach oben ziehen (gut ein Drittel aller Einwohner im Geschäftsbereich).
- Damit liegt der Preis für eine eigene Immobilie um gut 600 € je m<sup>2</sup> höher als im Bundesdurchschnitt von 2.686 €.
- Die Preise im Geschäftsbereich variieren stark. Für den hohen Durchschnittswert ist vor allem Hamburg verantwortlich. 4.976 € müssen hier für einen Quadratmeter Eigentumswohnung gezahlt werden. Die Preise aller weiteren Regionen des Geschäftsbereichs liegen unter dem Durchschnitt von 3.295 € je m<sup>2</sup>.
- Neben Hamburg werden auch in den beiden Städten Kiel und Lübeck und in den beiden an Hamburg angrenzenden Kreisen Stormarn und Pinneberg Quadratmeterpreise gezahlt, die über dem deutschen Durchschnitt liegen.
- Im niedersächsischen Landkreis Lüchow-Dannenberg wird mit einem Quadratmeterpreis von 1.145 € am wenigsten gezahlt.

Wie viel kostet ein m<sup>2</sup> Immobilie im Geschäftsbereich?

## Die Hansestadt Hamburg ist mit Abstand die teuerste Region. Besonders in den nördlich angrenzenden Regionen zeigen sich deutliche Ausstrahlungseffekte.

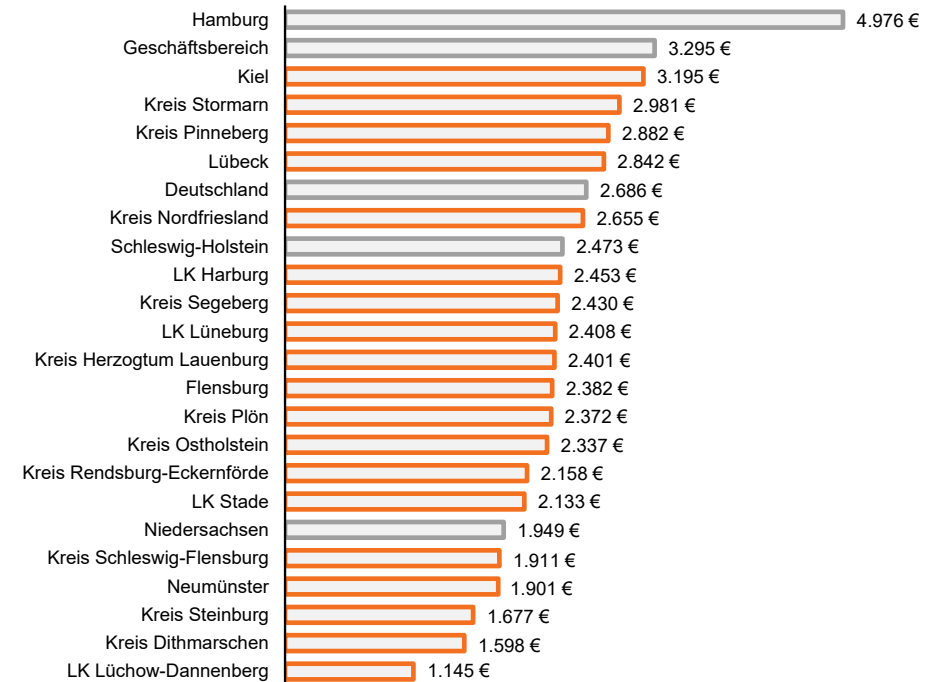
### Hoher Durchschnittspreis maßgeblich durch Hamburg getrieben

Preise je m<sup>2</sup> in € einer Eigentumswohnung in Städten u. eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2020



### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Preise je m<sup>2</sup> in € einer Eigentumswohnung in Städten u. eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2020



Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 38).

# Ergebnisübersicht: Fokus Hamburg

## Wie viel kosten Immobilien in der Hansestadt und deren Umland?

1 b)

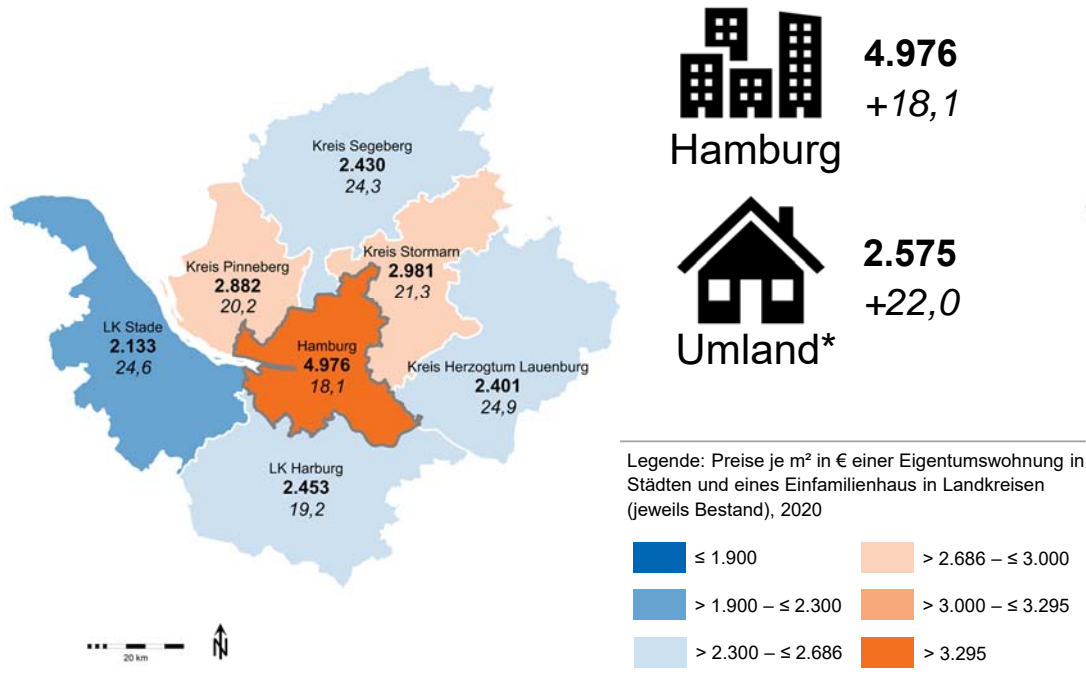
- Für einen Quadratmeter Eigentumswohnung zahlt man in Hamburg durchschnittlich 4.976 €. Im Vergleich dazu kann man im direkten Umland durchschnittlich 2.401 € pro Quadratmeter sparen, also fast 50 %.
- Die Preise im direkten Umland von Hamburg sind seit 2017 im Durchschnitt etwas stärker gewachsen als in der Stadt selbst.
- Die größte Preissteigerung verzeichnete der Kreis Herzogtum Lauenburg. Seit 2017 sind die Preise hier um 24,9 % gestiegen.
- Insgesamt kommen 61 % der Einpendler nach Hamburg aus dem direkten Umland der Hansestadt.
- Die meisten Pendler nach Hamburg kommen aus dem Kreis Pinneberg (52.135 Beschäftigte) .

Wie viel kosten Immobilien in der Hansestadt und deren Umland?

## Nach Hamburg pendeln knapp 360.000 Beschäftigte. Das Umland ist noch knapp 50 Prozent günstiger als die Hansestadt.

### Preise und Preissteigerungen in Hamburg und im Umland

Preise je m<sup>2</sup> in €, 2020; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2020

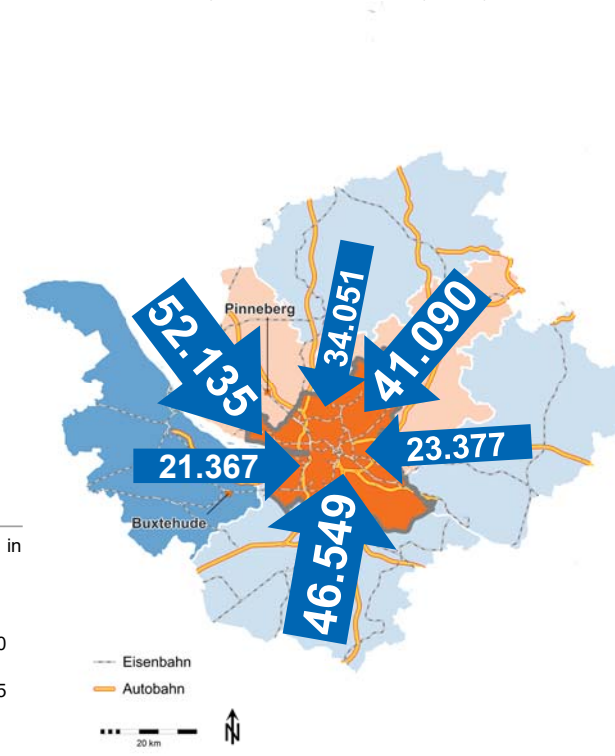


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2021

\* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2020.

### 61 Prozent der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen (Anzahl), 2020



Nachrichtlich: 359.150 Einpendler, 131.050 Auspendler (insgesamt nach/aus Hamburg)

### Verkehrsverbindungen:

- Im Schnitt sind die Kaufpreise im **Landkreis Stade** am niedrigsten. Es besteht eine Anbindung an das Hamburger S-Bahn-Netz. Zudem verkehrt ein Regionalexpress. Die Fahrt zum Hamburger Hauptbahnhof aus *Buxtehude* dauert etwa 40 Minuten. Aus der Stadt *Stade* benötigt man eine knappe Stunde.
- Im **Kreis Pinneberg** sind die Preise bereits deutlich höher. Den Hauptbahnhof Hamburg erreicht man aus der Stadt *Pinneberg* aber in nur knapp 20 Minuten mit der Regionalbahn.



# Ergebnisübersicht: Preisdynamik

## Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt?

1 c)

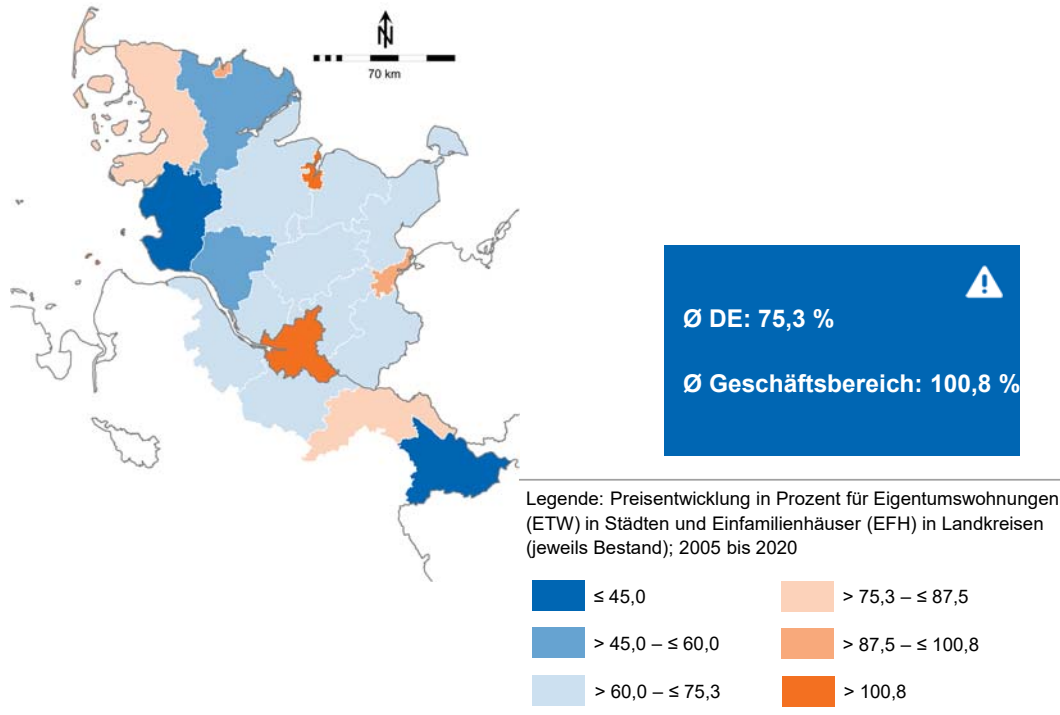
- In allen Regionen des Geschäftsbereichs sind die Preise seit 2005 gestiegen. Im Durchschnitt haben sie sich verdoppelt (100,8 %).
- Der Geschäftsbereich der Sparda-Bank Hamburg hat sich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt von 75,3 % besonders dynamisch entwickelt.
- Nur in Hamburg und Kiel war die Preissteigerung höher als im Durchschnitt des Geschäftsbereichs. Dies zeigt, dass besonders starke Preisanstiege in den beiden bevölkerungsreichen Regionen die Entwicklung der Durchschnittspreise treiben. In Hamburg beträgt die Preissteigerung seit 2005 137,9 %, in Kiel sind es immerhin 108,8 %.
- Auch in den Städten Flensburg und Lübeck sowie im Kreis Nordfriesland und dem Landkreis Lüneburg sind die Preise im Vergleich zum bundesdeutschen Mittel überdurchschnittlich gestiegen.

Wie haben sich die Immobilienpreise seit dem Jahr 2005 im Geschäftsbereich entwickelt?

## Die Kaufpreise haben in Hamburg um 137,9 Prozent angezogen. Auch in der Stadt Kiel haben sich die Preise mehr als verdoppelt. Flensburg folgt auf Platz drei.

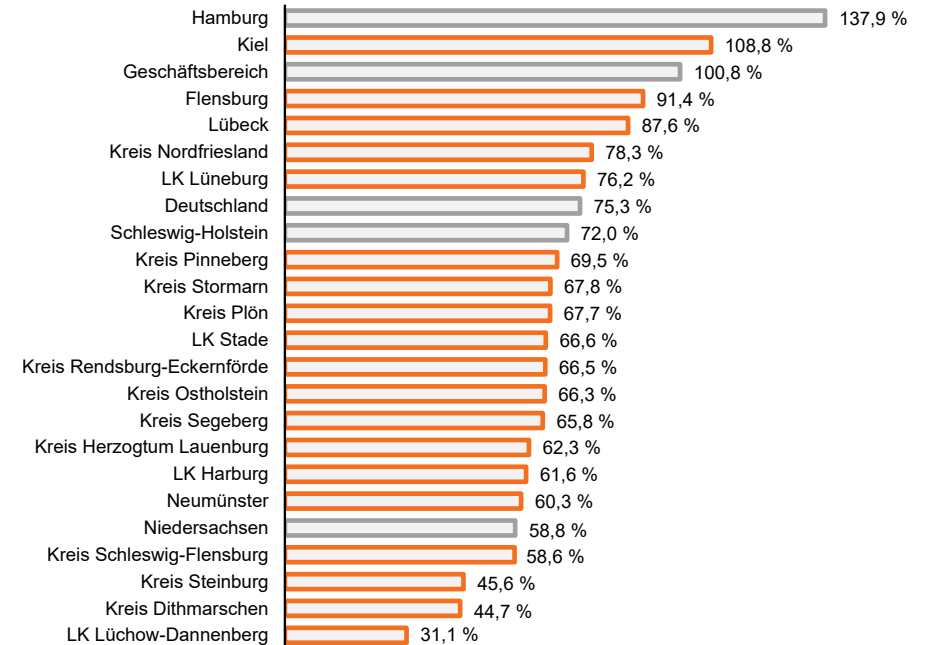
### 14 von 20 Regionen liegen unter dem Bundesdurchschnitt

Preisentwicklung in Prozent für ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand); 2005 bis 2020



### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Preisentwicklung in Prozent für ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand); 2005 bis 2020



Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 38).

# Ergebnisübersicht: Erschwinglichkeit

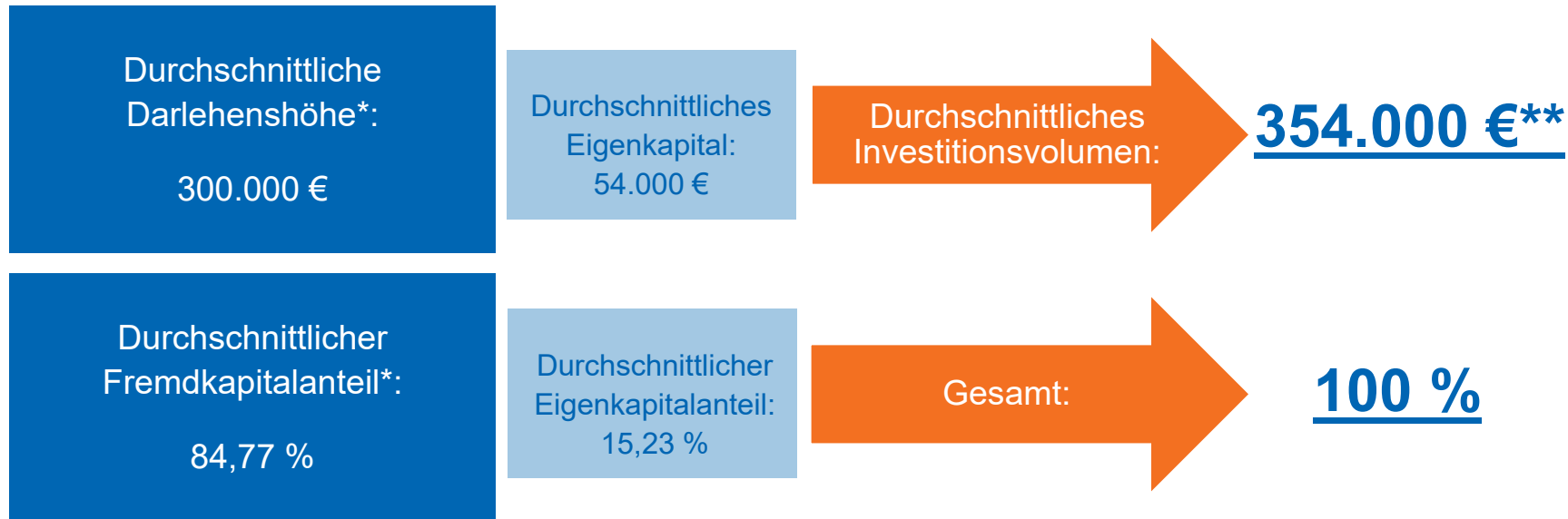
## Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?

1 d)

- Die Kosten für eine Immobilie betragen im Schnitt 354.000 €. Das entspricht 7,4 Jahreshaushaltseinkommen (netto). Immobilien, deren Kaufpreis dem durchschnittlichen Investitionsvolumen entsprechen, gelten als erschwinglich.
- In Deutschland ist für 354.000 € eine durchschnittliche Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup> erhältlich.
- Um die Wohnfläche von 132 m<sup>2</sup> zu erwerben, muss man im Geschäftsbereich 9,1 Jahreshaushaltseinkommen ausgeben, also 1,7 Einkommen mehr als im deutschen Durchschnitt.
- Nicht nur absolut, sondern auch relativ zum Einkommen gesehen muss in der Stadt Hamburg am meisten investiert werden. Hier werden etwa 13,9 Jahreshaushaltseinkommen für Wohneigentum fällig.
- Für die Investitionssumme von 354.000 € erhält man im Geschäftsbereich durchschnittlich 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Im Landkreis Lüchow-Dannenberg kann man für die durchschnittliche Investitionssumme 309 m<sup>2</sup> erwerben, in der Stadt Hamburg gelten lediglich 71 m<sup>2</sup> als erschwinglich. Das entspricht einem Unterschied von 238 m<sup>2</sup>.

Wie berechnet sich das durchschnittliche Investitionsvolumen?

## Das Investitionsvolumen für ein Eigenheim liegt in Deutschland im Schnitt bei 354.000 €.



\* Stand: Dezember 2020; \*\* Investitionsvolumen ohne Nebenkosten – diese müssen noch hinzugerechnet werden und werden in der Regel aus (weiterem) Eigenkapital bedient.

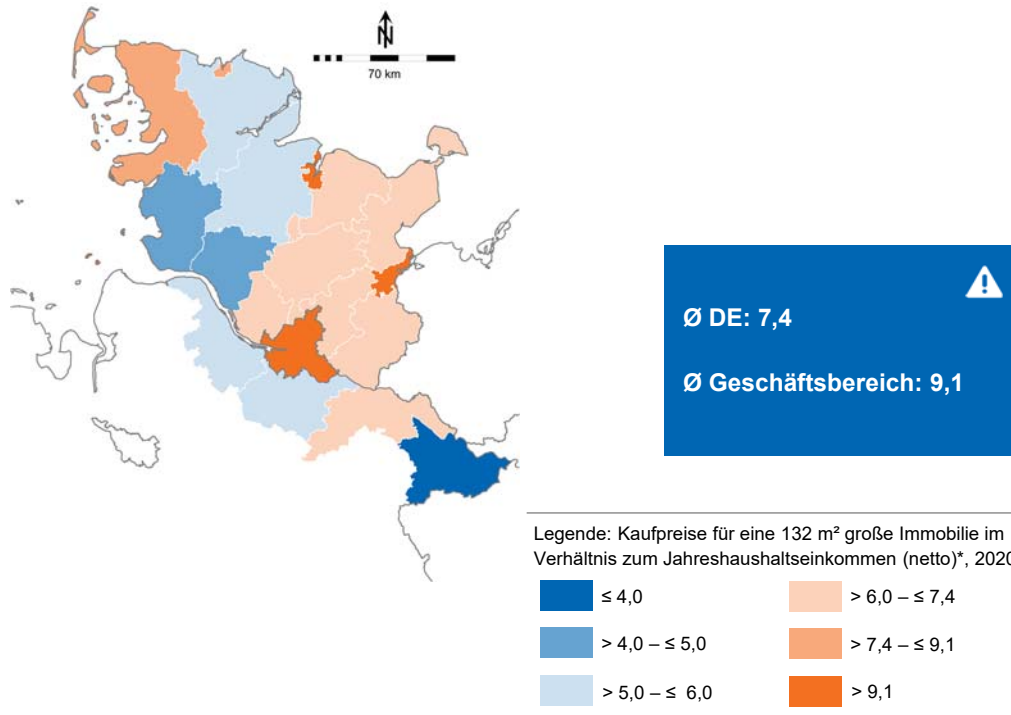
Quelle: Europace AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

Wie viel kostet ein Eigenheim im Geschäftsbereich im Durchschnitt?

## In drei der fünf Städte benötigen Haushalte für Wohneigentum mehr als neun Jahreseinkommen. In Hamburg sind es sogar fast 14 Jahreseinkommen.

### Teuer ist relativ

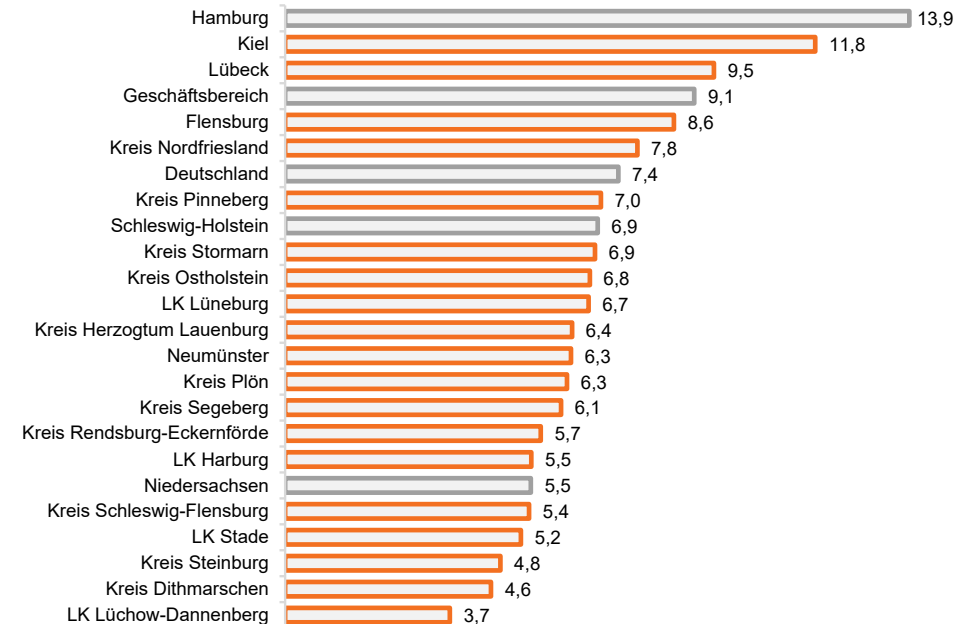
Kaufpreise für eine 132 m<sup>2</sup> große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)\*, 2020



Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Kaufpreise für eine 132 m<sup>2</sup> große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)\*, 2020



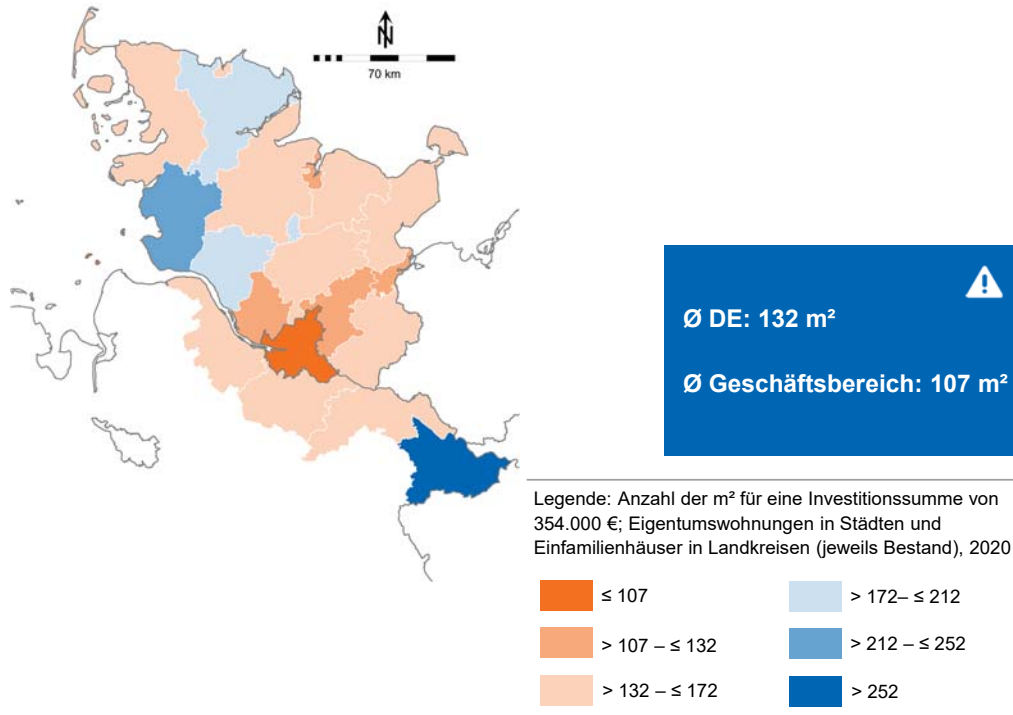
\* Es wurde die regionale Kaufkraft je Haushalt (2020) zugrunde gelegt. Quelle: GfK (2020)  
Orientierungspunkte sind: Index Deutschland: 100; Max.: 154 Landkreis Starnberg; Min.: 72 Halle/Saale

Wo bekommt ein Käufer im Geschäftsbereich für die durchschnittliche Investitionssumme von 354.000 € am meisten Wohnfläche?

## Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert von 71 m<sup>2</sup> (Hamburg) bis 309 m<sup>2</sup> im Landkreis Lüchow-Dannenberg. Drei Viertel der Regionen liegen über dem Bundesdurchschnitt.

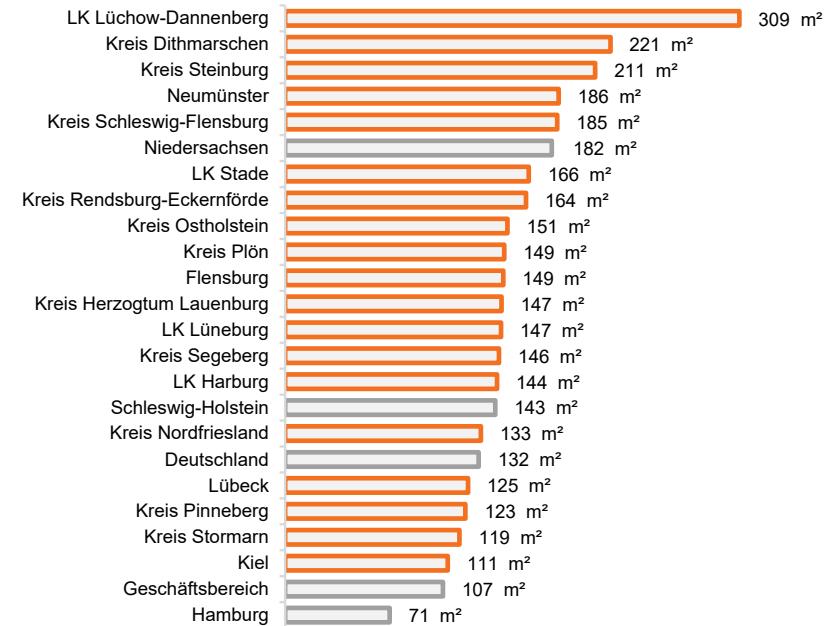
### Die Größe erschwinglicher Immobilien schwankt im Geschäftsbereich

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 354.000 €; ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2020



### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Anzahl der m<sup>2</sup> für eine Investitionssumme von 354.000 €; ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2020



Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 354.000 € in 2020.

# Ergebnisübersicht: Bevölkerungsbewegungen

## Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln?

1 e)

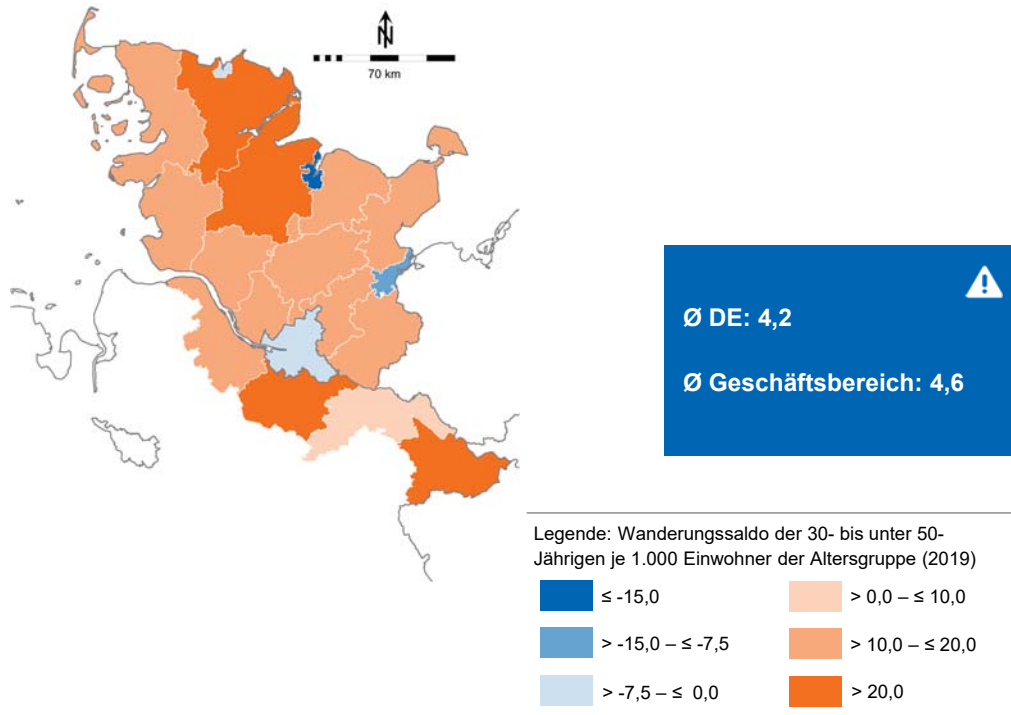
- Im Vergleich mit Deutschland ist die Zuwanderung in den Geschäftsbereich Hamburg überdurchschnittlich – sowohl in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen, als auch in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen.
- Die 30- bis unter 50-Jährigen verlassen die vier größten und zugleich teuersten Städte des Geschäftsbereichs. Am stärksten von der Abwanderung betroffen ist die Stadt Kiel mit einem Saldo von -23,7 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe. In allen übrigen Regionen des Geschäftsbereichs ist der Saldo positiv.
- Die 18- bis unter 30-Jährigen zieht es hingegen in die Städte. Am beliebtesten ist Hamburg mit einem Saldo von 48,6 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe. Unter den (Land-)kreisen finden sich jedoch nur zwei Regionen, die einen positiven Zuzug in der Altersgruppe zu verzeichnen haben: der Landkreis Lüneburg und der Landkreis Stade.
- Alle fünf Städte des Geschäftsgebiets sind Einpendler-Regionen. Aus allen Landkreisen pendeln hingegen mehr Beschäftigte aus als ein.
- In der Summe ist der Pendlersaldo im Geschäftsbereich positiv, es pendeln mehr Beschäftigte zum Arbeiten ein als aus.

Wie sind die Wanderungsbewegungen im Geschäftsbereich?

## Die stärkste Zuwanderung der 30- bis unter 50-Jährigen erfahren die Landkreise des Geschäftsgebiets. An der Spitze liegen Rendsburg-Eckernförde und Harburg.

### Mehr Platz für die Familie: 30-50-Jährigen verlassen die Städte

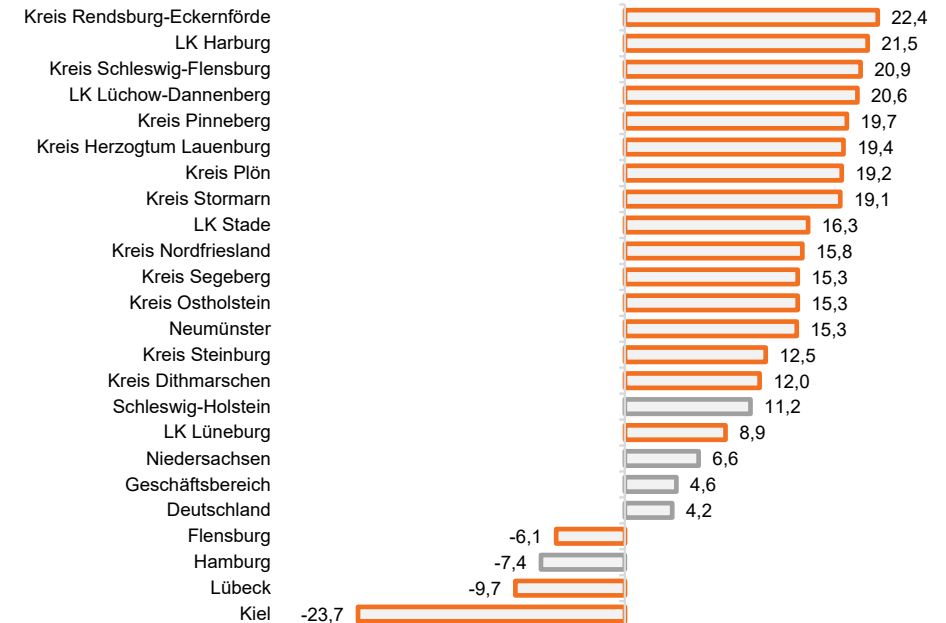
Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



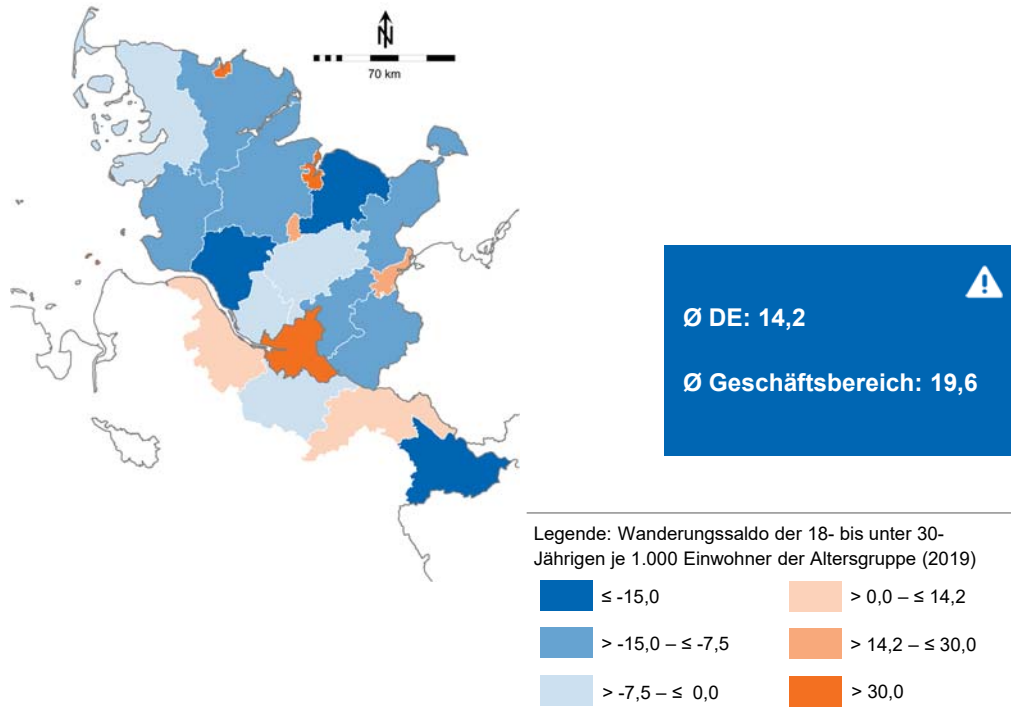


Wie sind die Wanderungsbewegungen im Geschäftsbereich?

## Hamburg vor Flensburg und Kiel – Die Jüngeren zieht es in die Universitätsstädte. Nur zwei Landkreise sind bei den 18- bis unter 30-Jährigen ein beliebtes Ziel als Wohnort.

### Alle Städte ziehen die 18- bis unter 30-Jährigen an

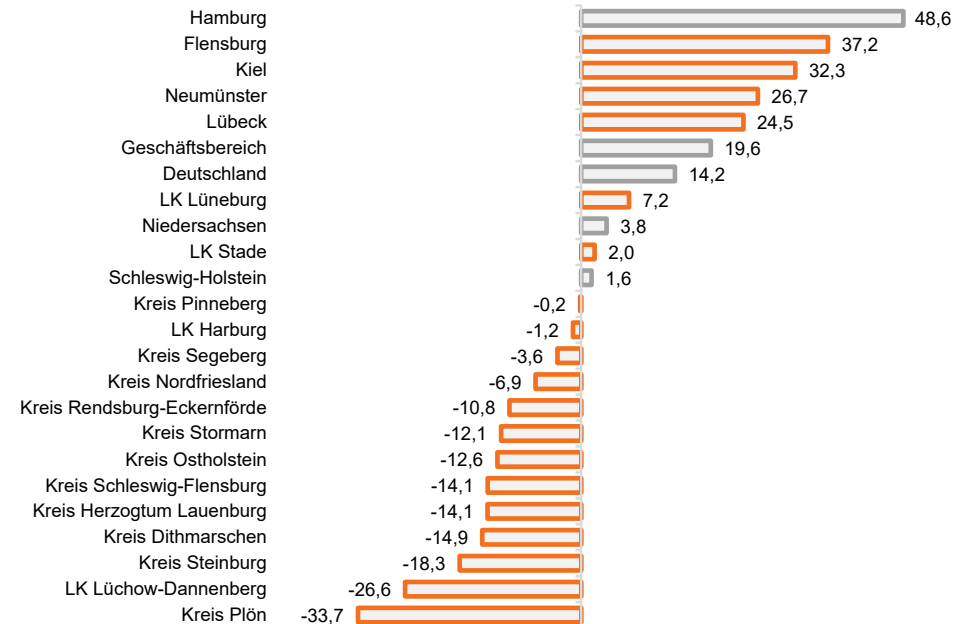
Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2019

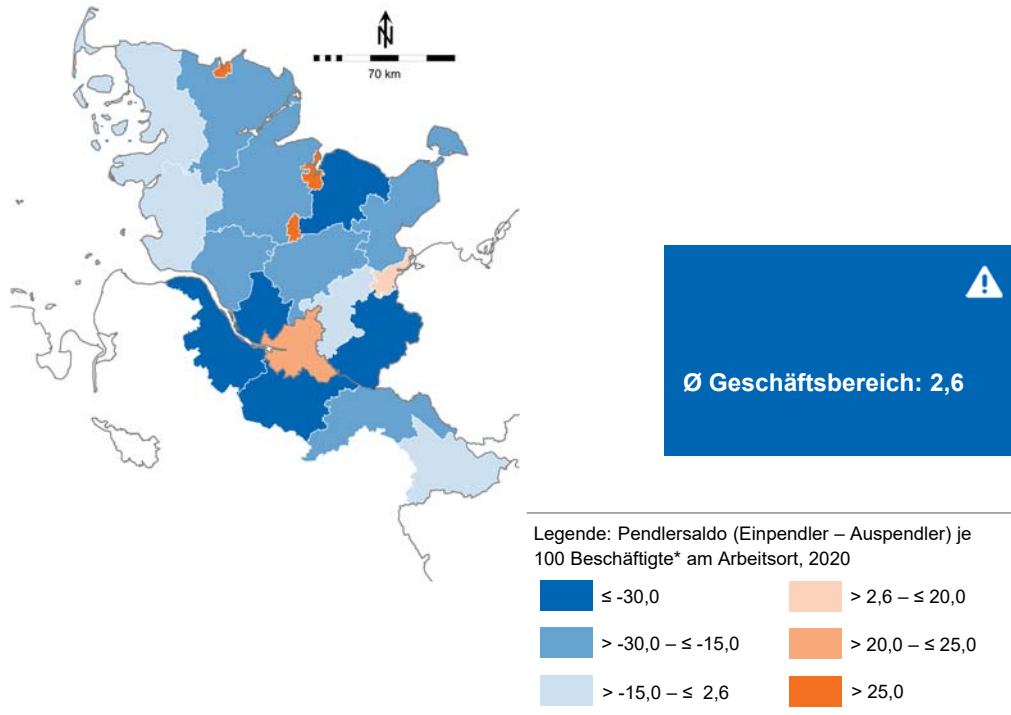


Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo im Geschäftsbereich?

## Neumünster hat den höchsten Pendlersaldo im Geschäftsgebiet. Alle Städte sind Einpendler-Städte. In allen Landkreisen ist der Saldo hingegen negativ.

### 25 Prozent der Regionen haben einen positiven Pendlersaldo

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2020

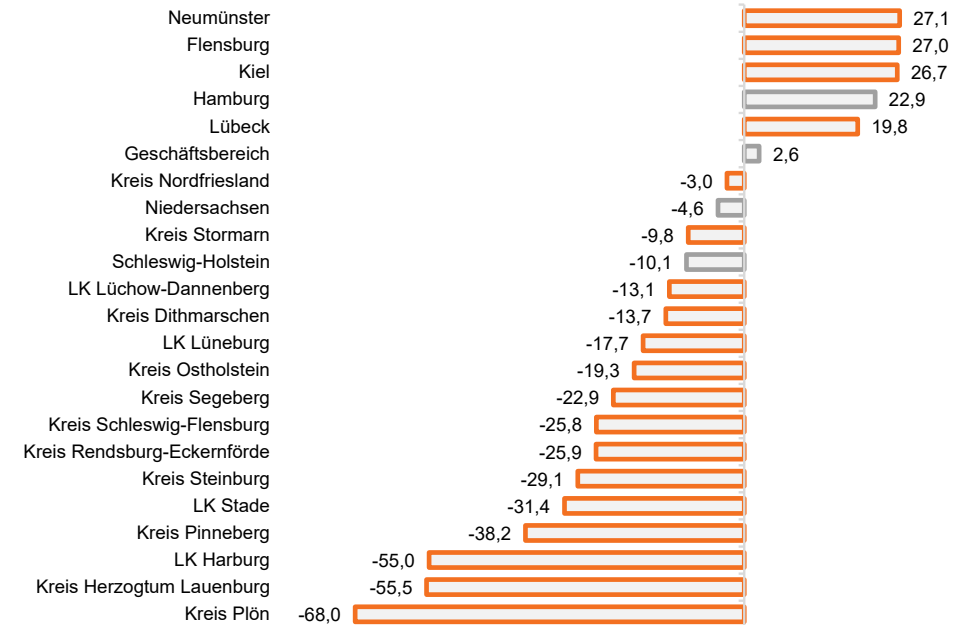


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2021

\* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte\* am Arbeitsort, 2020



# Ergebnisübersicht: Zukunftssampel

## Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln?

1 f)

- Die Entwicklungsprognose basiert auf zwei Subindizes (regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit) sowie die Nähe zu wirtschaftlichen Kraftzentren, die Ausstrahlungseffekte generieren.
- In Ballungsräumen besteht weiterhin hoher Neubaubedarf durch starken Zuzug. Sie strahlen eine hohe Attraktivität aus und versprechen attraktive Arbeitsplätze.
- Gerade die Entwicklung des Umlands der großen Agglomerationszentren wird zunehmend von Ausstrahleffekten bestimmt.
- Die höchste regionale Leistungsfähigkeit hat die Stadt Hamburg. An zweiter Stelle steht der Kreis Stormarn.
- Die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur ist neben Hamburg auch in den Städten Kiel und Flensburg besonders hoch.
- Zusammengefasst hat Hamburg die beste Entwicklungsprognose bei der Zukunftssampel. Aber auch Teile des Umlands der Hansestadt sowie der Landkreis Lüneburg und der Kreis Rendsburg-Eckernförde haben überdurchschnittliche Aussichten.

## Der Immobilienmarkt als Spiegelbild zukünftiger Attraktivität.

### Die Zukunftssampel und ihre Subindizes

- Die Ursachen für die unterschiedlichen Entwicklungen der regionalen Immobilienmärkte sind vielfältig, lassen sich aber unter dem Stichwort Attraktivität zusammenfassen.
- Attraktivität bezieht sich dabei auf mehrere Faktoren:
  - Anziehungskraft der Region
  - Aktuelles und zukünftiges Wohlstandsniveau



Die Prognose der zukünftigen Entwicklung – die Zukunftssampel (Seite 22) – wird auf Basis zweier gleichgewichteter Subindizes gebildet. Die Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH hat die Zukunftssampel entwickelt.

Während sich der Subindex eins auf den Status Quo bezieht, ist der Subindex zwei allein in die Zukunft gerichtet:

1. Regionalranking 2020:  
Index zur Messung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.
2. Zukunftsindex 2030:  
Index über die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur.

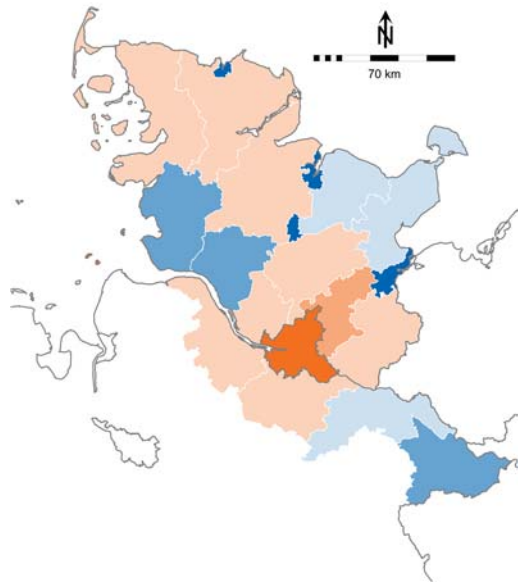
Bei der Berechnung der Zukunftssampel werden regionale Ausstrahlungseffekte der Metropolen und Mittelstädte auf das Umland berücksichtigt. Je geringer die Distanz einer Region zu einem leistungsfähigen Arbeitsort ist, desto mehr profitiert die Regionen von diesem.

Welche Regionen im Geschäftsbereich liegen im Regionalranking vorne und weisen eine hohe Zukunftsfähigkeit auf?

## Hamburg hat die höchste Leistungs- und Zukunftsfähigkeit im Geschäftsbereich. Auch das Umland profitiert.

### Regionalranking 2020 – Niveauvergleich

Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit



#### Das Regionalranking:

Anhand von 14 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität werden die Regionen in Deutschland bewertet.

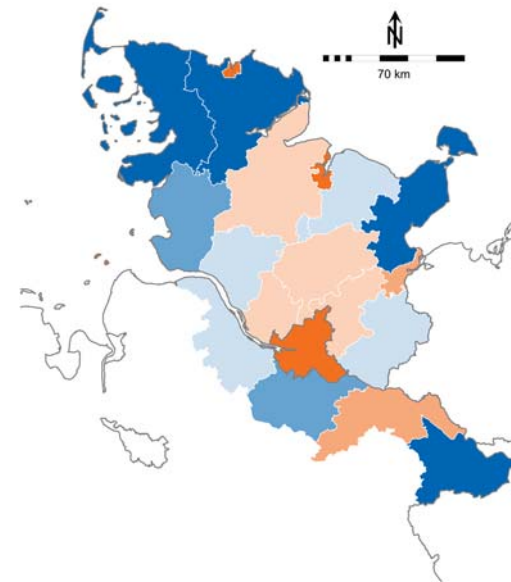
Die Indikatoren werden auf Basis eines ökonometrischen Modells nach ihrer Erklärungskraft für den Erfolg (großer Wohlstand und hohe Arbeitsmarktpartizipation) einer Region gewichtet.

Legende: Die Leistungsfähigkeit ist ...



### Zukunftsindex 2030

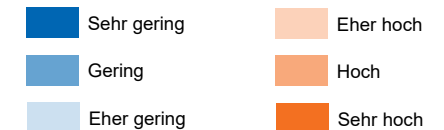
Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur



#### Der Zukunftsindex 2030:

Anhand der Forschungsstärke, der Industrien der Zukunft und der Stärken im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft misst der Index die regionale Zukunftsfähigkeit. In dieses Ranking finden elf Indikatoren Eingang.

Legende: Die Zukunftsfähigkeit ist ...

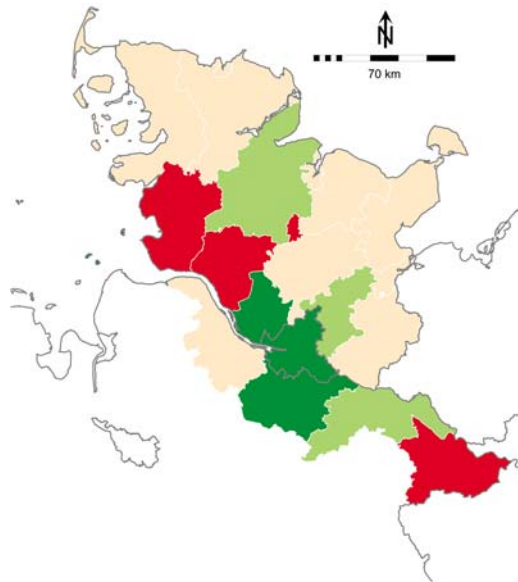


Wie werden sich die Regionen im Geschäftsbereich in den nächsten Jahren entwickeln?

## Die besten Zukunftsaussichten hat Hamburg. Aber auch Teile des Umland sowie die Regionen Lüneburg und Rendsburg-Eckernförde haben überdurchschnittliche Aussichten.

### Zukunftssampel

Index



#### Die Zukunftssampel:





Die Entwicklungsprognose zur wirtschaftlichen Lage von Regionen beruht auf den zuvor betrachteten zwei Indizes – regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit.



Ø DE: 50,0

Ø Geschäftsbereich: 47,2

Legende: Zukunftssampel; Anzahl der Regionen in Klammern

-  Negative Aussichten (4 Regionen)
-  Unterdurchschnittliche Aussichten (10)
-  Überdurchschnittliche Aussichten (3)
-  Hervorragende Aussichten (3)

- Für 6 der 20 Regionen im Geschäftsbereich prognostiziert die Zukunftssampel eine positive Entwicklung.
- Hamburg sowie die beiden angrenzenden (Land-)kreise Pinneberg und Harburg haben hervorragende Aussichten.
- Hamburg überzeugt etwa mit einer hohen Akademikerquote, vielen Beschäftigten in der Kunst- und Kulturbranche und einer hohen Versorgungsquote der Haushalte mit schnellem Internet.
- Der Geschäftsbereich Hamburg erreicht insgesamt 47,2 Indexpunkte, was eher unterdurchschnittlichen Aussichten entspricht. Die Ausstrahlungseffekte Hamburgs sind (noch) zu klein.

## Ergebnisübersicht: Baugenehmigungen und Wohnungsneubauten

### Wo entsteht neuer Wohnraum in den Regionen?

2 a)

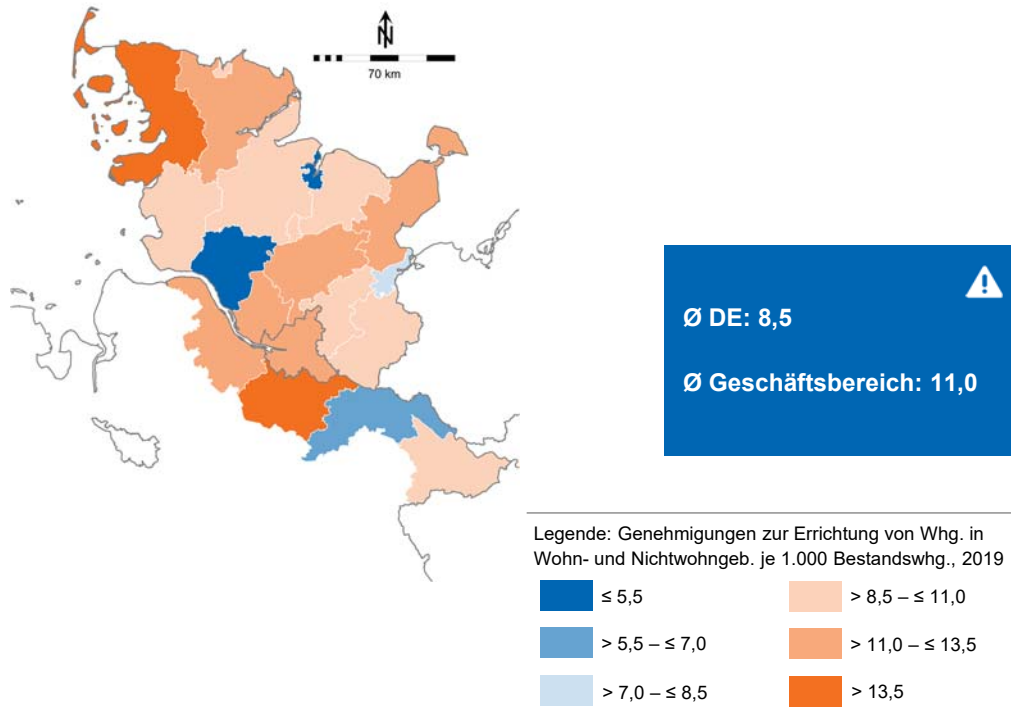
- Die Bautätigkeit im Geschäftsbereich ist im Vergleich zum deutschen Durchschnitt ausgeprägter: 11,0 Baugenehmigungen (Deutschland: 8,5) und 9,3 Baufertigstellungen (Deutschland: 6,9) entfallen im Durchschnitt auf 1.000 Bestandswohnungen.
- Die meisten Baugenehmigungen werden mit 14,9 je 1.000 Bestandswohnungen im Kreis Nordfriesland erteilt. Nur vier Regionen liegen unter dem Bundesdurchschnitt: der Kreis Steinburg, der Landkreis Lüneburg und die beiden Städte Kiel und Lüneburg.
- Auch bei den Baufertigstellungen liegt der Kreis Nordfriesland vorne. 14,7 neue Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen wurden hier gebaut.
- Die Stadt mit den meisten fertiggestellten Wohnungen ist Flensburg, dicht gefolgt von Hamburg.

Wie viele Baugenehmigungen werden im Geschäftsbereich erteilt?

## Die Landkreise Nordfriesland und Harburg erteilen die meisten Baugenehmigungen in Relation zum Wohnungsbestand. Hamburg liegt an sechster Stelle.

### Die meisten Baugenehmigungen werden außerhalb der Städte erteilt.

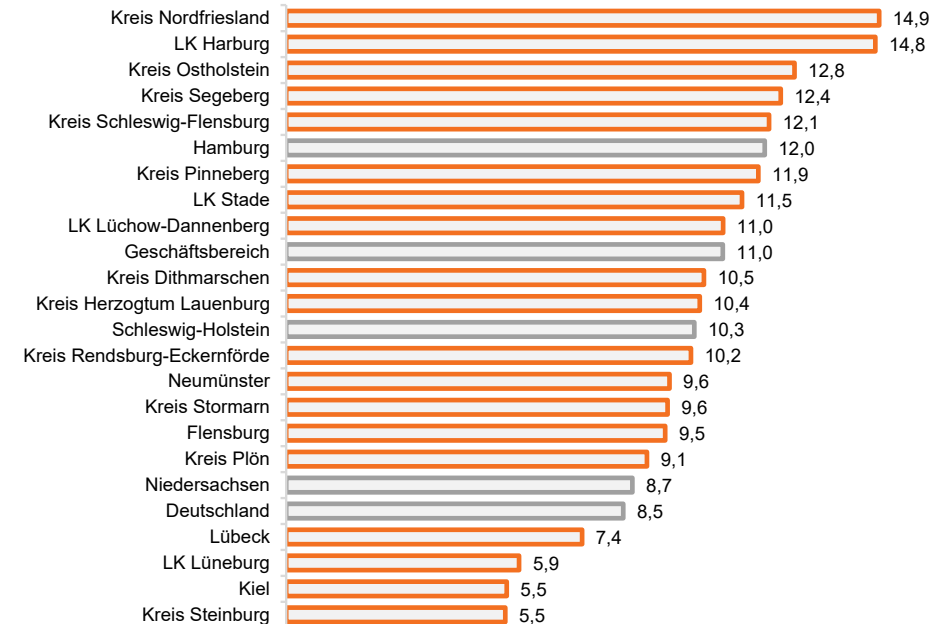
Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2019



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), 2019

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2019



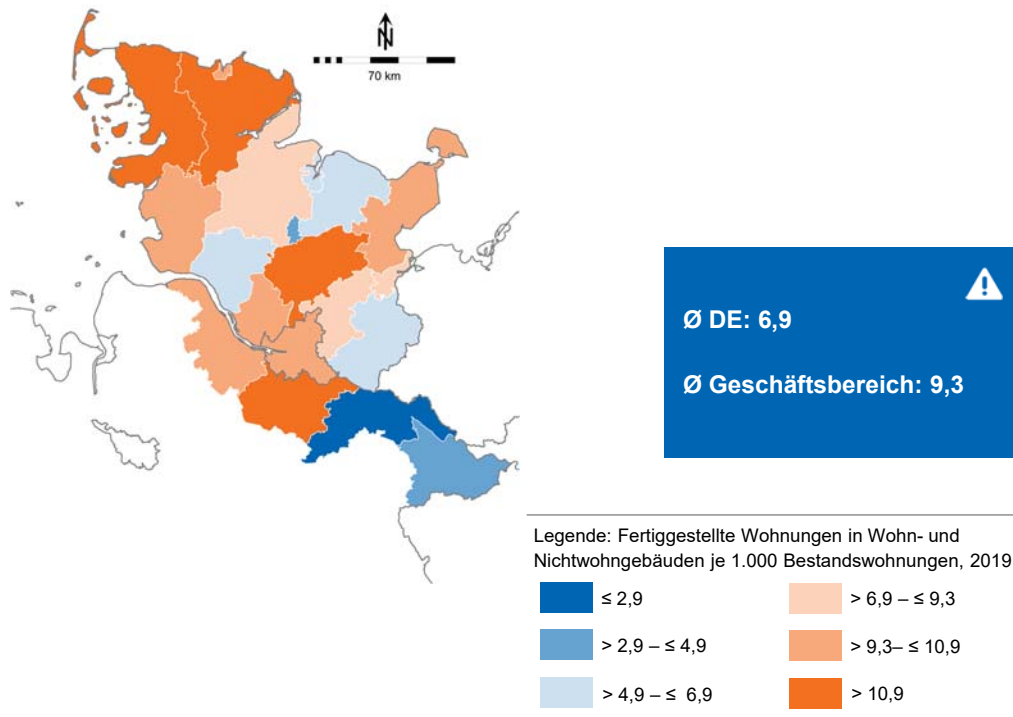


Wie viele neue Wohnungen werden im Geschäftsbereich gebaut?

## Der Landkreis Nordfriesland liegt auch bei den Baufertigstellungen an der Spitze. Der Landkreis Segeberg nördlich von Hamburg folgt auf Platz zwei.

### Überdurchschnittlich viele neue Wohnungen im Geschäftsbereich

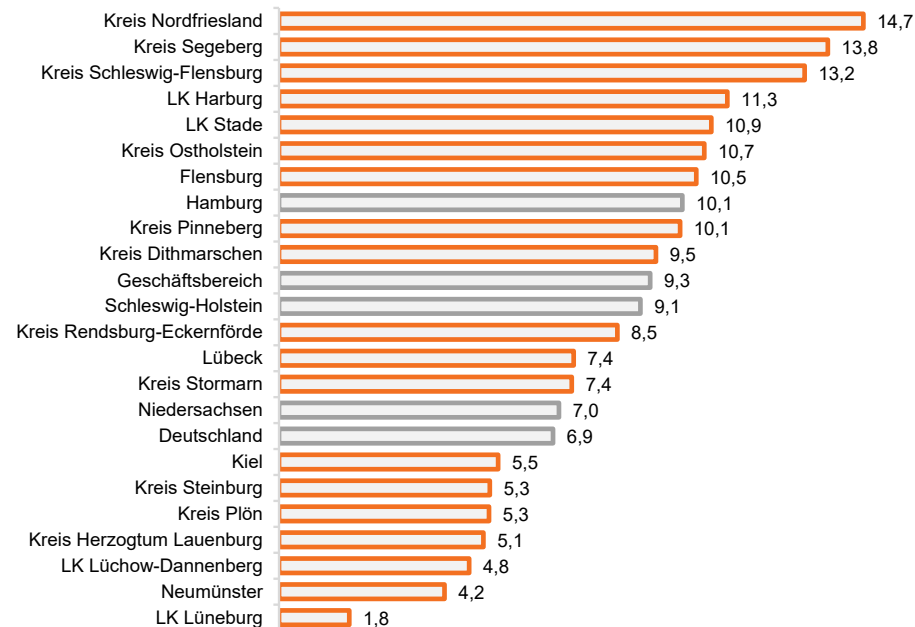
Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2019



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), 2019

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2019



# Ergebnisübersicht: Einwohnerzahl und Altersquotient

Wie verteilen sich die Einwohner und wie ist die Altersstruktur in den Regionen?

2 b)

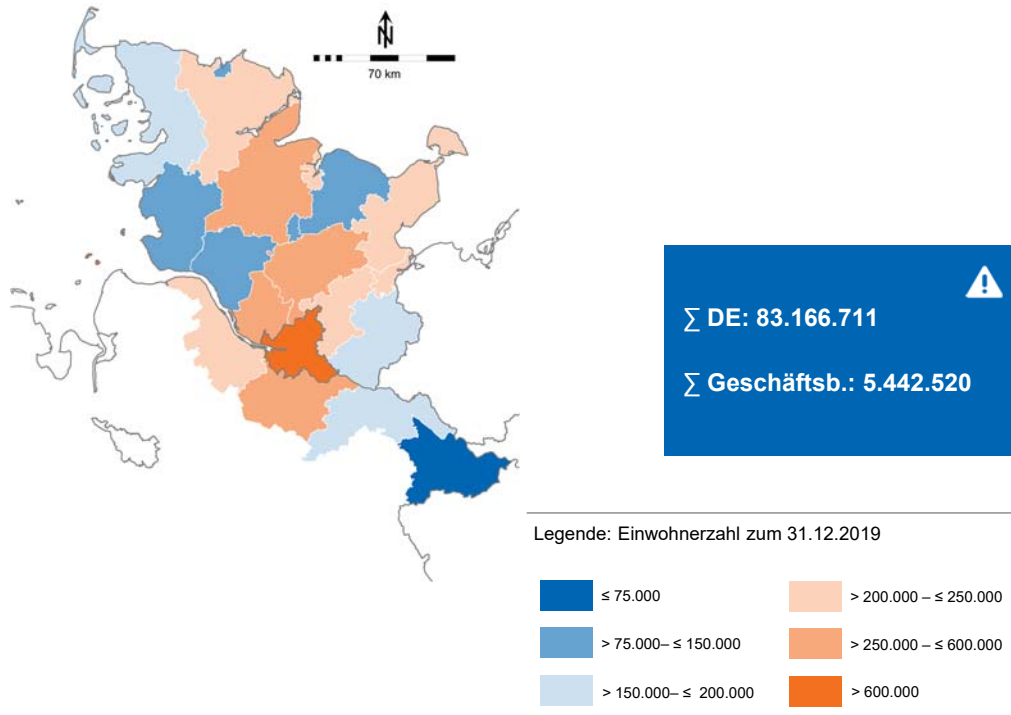
- Im Geschäftsbereich der Sparda-Bank Hamburg wohnen etwa 5,4 Millionen Menschen.
- Mit Abstand die meisten Einwohner hat die Stadt Hamburg, hier leben gut 1,8 Millionen Menschen.
- Der Geschäftsbereich ist etwas jünger als der Bundesdurchschnitt. Auf einen Einwohner ab 60 Jahren entfallen fast zwei Bewohner im Alter zwischen 20 bis unter 60 Jahren (Altersquotient: 1,95). Bundesweit beträgt diese Quote 1,86.
- Da viele jüngere Menschen unter anderem für ihre Ausbildung an Universitäten und Hochschulen in die Städte ziehen, weisen Großstädte in der Regel einen höheren Altersquotienten auf. Das trifft auch im Geschäftsbereich zu. Die drei jüngsten Regionen sind die Städte Hamburg, Kiel und Flensburg.
- Der jüngste (Land-)kreis ist mit einem Altersquotienten von 2,02 der Landkreis Lüneburg, die älteste Region ist der direkt angrenzende Landkreis Lüchow-Dannenberg mit einem Altersquotienten von 1,29.

Wie verteilen sich die Einwohner des Geschäftsbereiches auf die verschiedenen Regionen?

## Die meisten Menschen wohnen in Hamburg und den Kreisen Pinneberg und Segeberg. Neumünster ist die kleinste Stadt des Geschäftsbereichs (80.196 Einwohner).

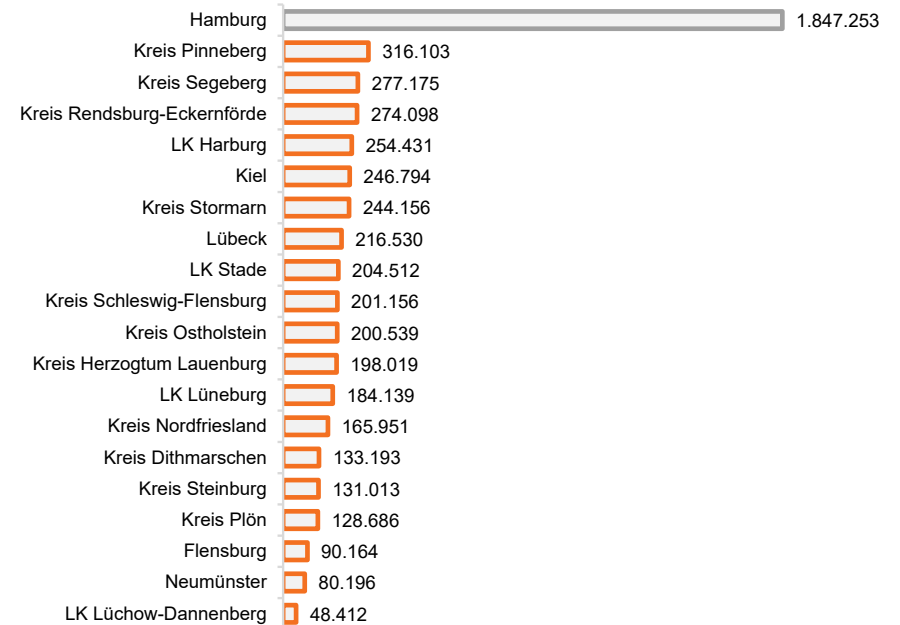
### Über 60 % der Bevölkerung wohnen in Hamburg oder dem direkten Umland

Einwohnerzahl zum 31.12.2019



### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Einwohnerzahl zum 31.12.2019



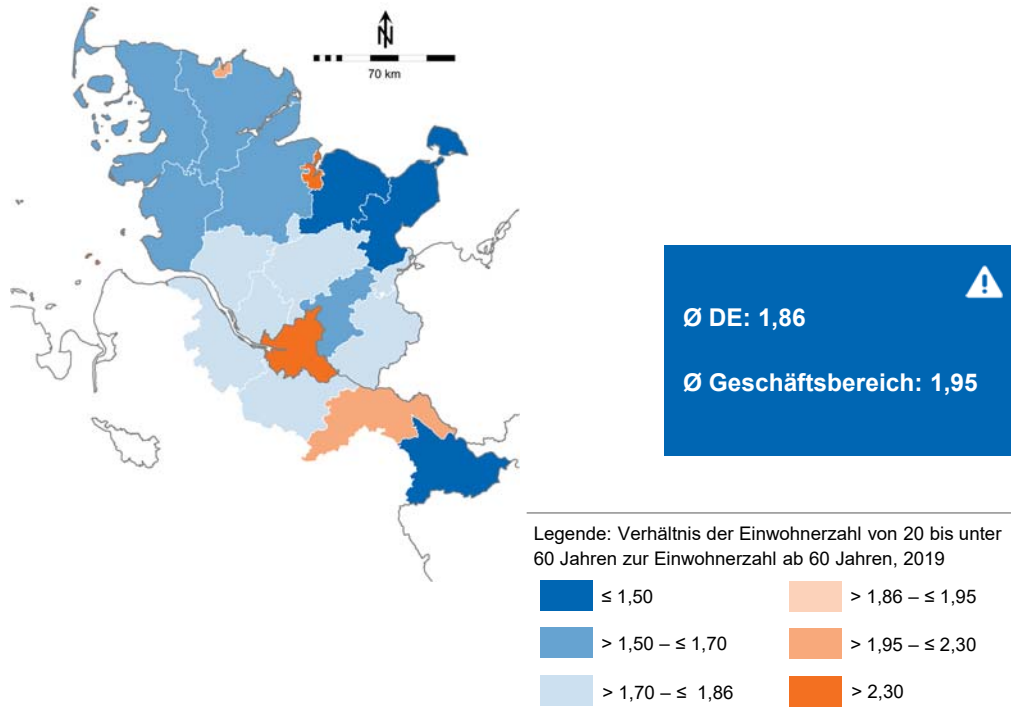
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), Statistisches Bundesamt (Genesis), 2019

Wie hoch ist der Altersquotient in den Regionen des Geschäftsbereiches?

## Hamburg hat die jüngste Bevölkerung. Auch Kiel, Flensburg und der Landkreis Lüneburg haben eine vergleichsweise junge Bevölkerung.

### Jüngere Bevölkerung als im Bundesdurchschnitt – dank Hamburg

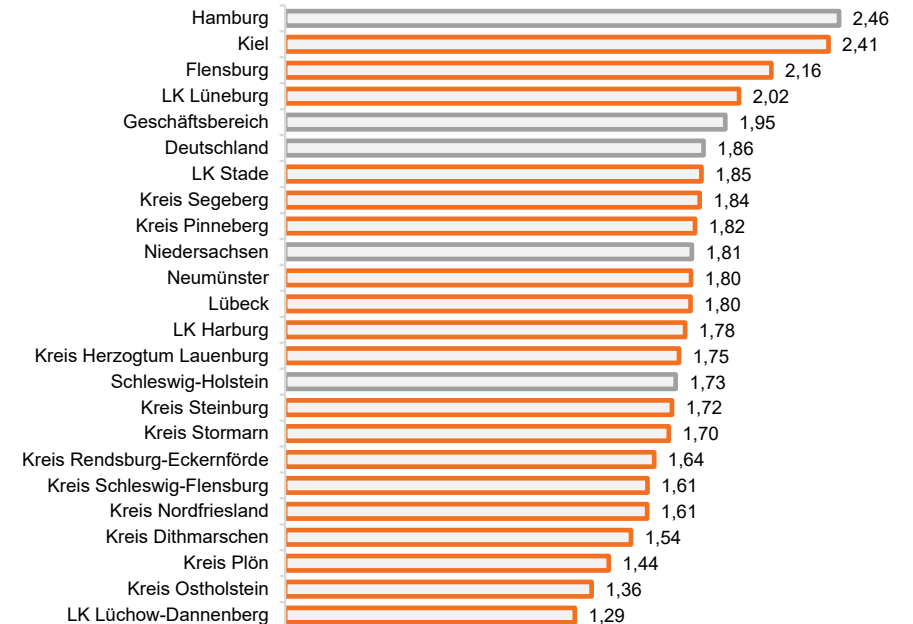
Verhältnis der Einwohnerzahl von 20 bis unter 60 Jahren zur Einwohnerzahl ab 60 Jahren, 2019



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), Statistisches Bundesamt (Genesis), 2019

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Verhältnis der Einwohnerzahl von 20 bis unter 60 Jahren zur Einwohnerzahl ab 60 Jahren, 2019



# Ergebnisübersicht: BIP pro Kopf und Kaufkraft

## Wie hoch ist der Wohlstand und die Kaufkraft in den Regionen?

2 c)

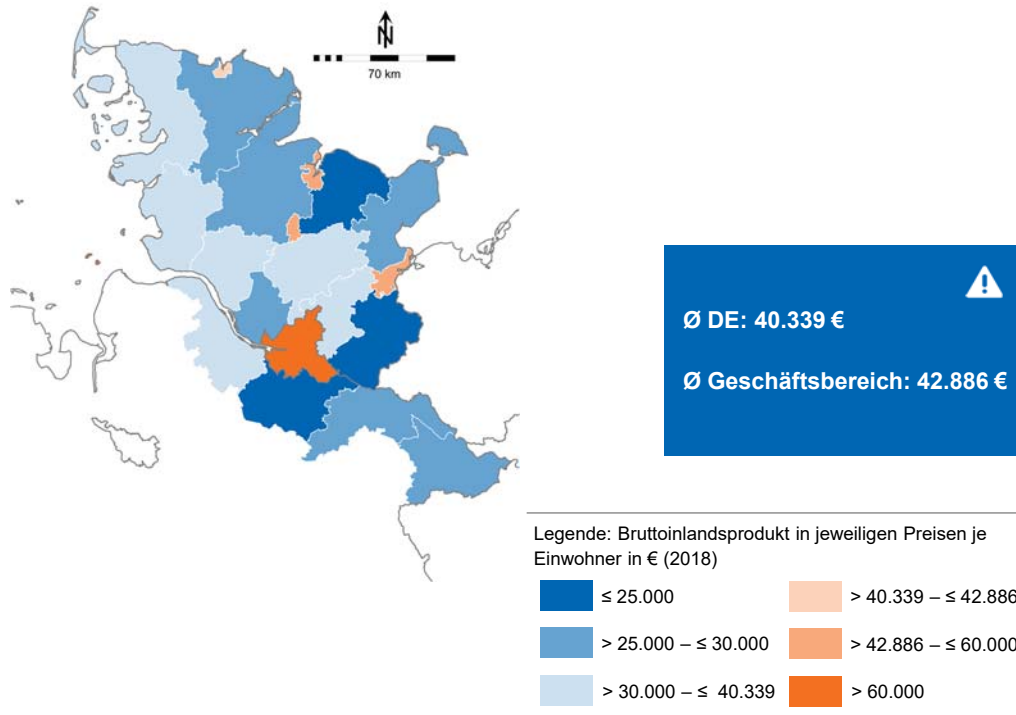
- Der Wohlstand gemessen mit dem Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf liegt im Geschäftsbereich (42.886 €) höher als im gesamten Bundesgebiets (40.339 €).
- In den Städten des Geschäftsbereichs wird am meisten erwirtschaftet. Dort ist das BIP pro Kopf höher als im bundesdeutschen Durchschnitt. Hamburg sticht noch einmal besonders hervor und landet mit einem BIP pro Kopf von 64.771 € auf dem ersten Platz.
- Der (Land-)kreis mit dem höchsten BIP pro Kopf ist der Kreis Dithmarschen (34.320 € pro Kopf).
- Die Kaufkraft pro Haushalt liegt beinahe gleichauf mit dem Bundesdurchschnitt. Die höchste Kaufkraft kann in fünf (Land-)kreisen rund um Hamburg verzeichnet werden. Am höchsten ist die Kaufkraft im Landkreis Harburg. Dort liegt sie etwa 24 % über dem Bundesdurchschnitt.

Wie hoch ist das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf in den Regionen des Geschäftsbereiches?

## Das höchste Bruttoinlandsprodukt pro Kopf wird in den Städten erwirtschaftet. Hamburg liegt deutlich vor den weiteren Städten des Geschäftsbereichs.

### Dithmarschen mit dem höchsten BIP pro Kopf unter den Landkreisen

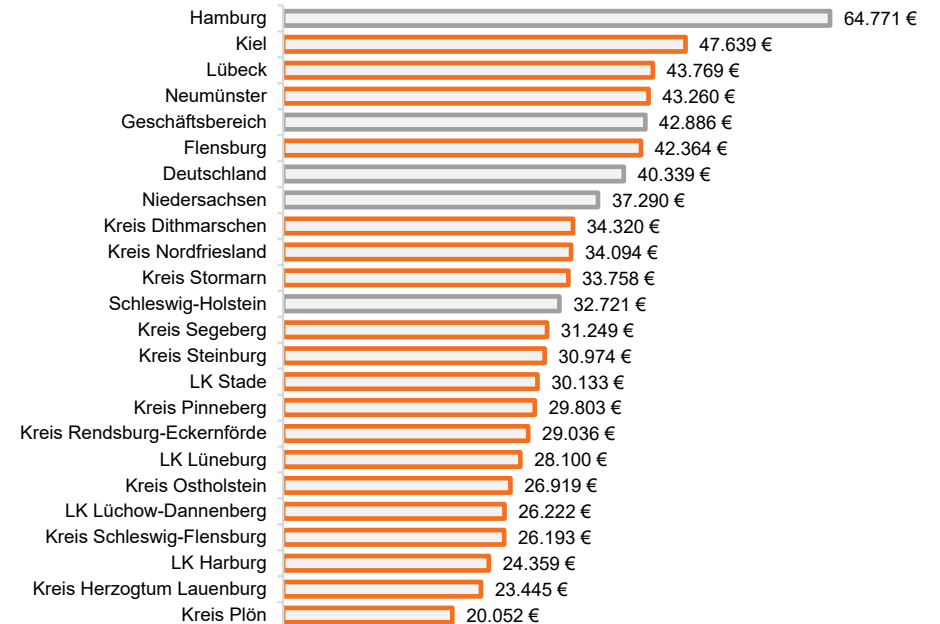
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner in €, 2018



Quelle: VGR der Länder, 2018

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner in €, 2018

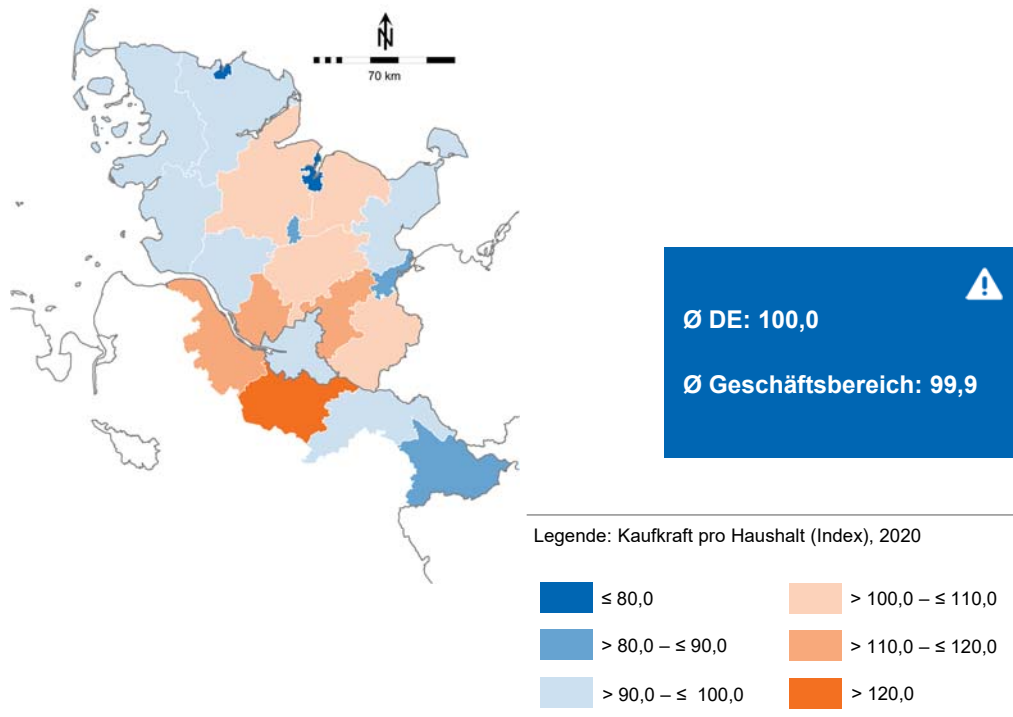


Wie hoch ist die Kaufkraft der Haushalte in den Regionen des Geschäftsbereiches?

## Im Landkreis Harburg liegt die Kaufkraft pro Haushalt 24 % über dem Bundesdurchschnitt.

### Die höchste Kaufkraft gibt es im Umland Hamburgs

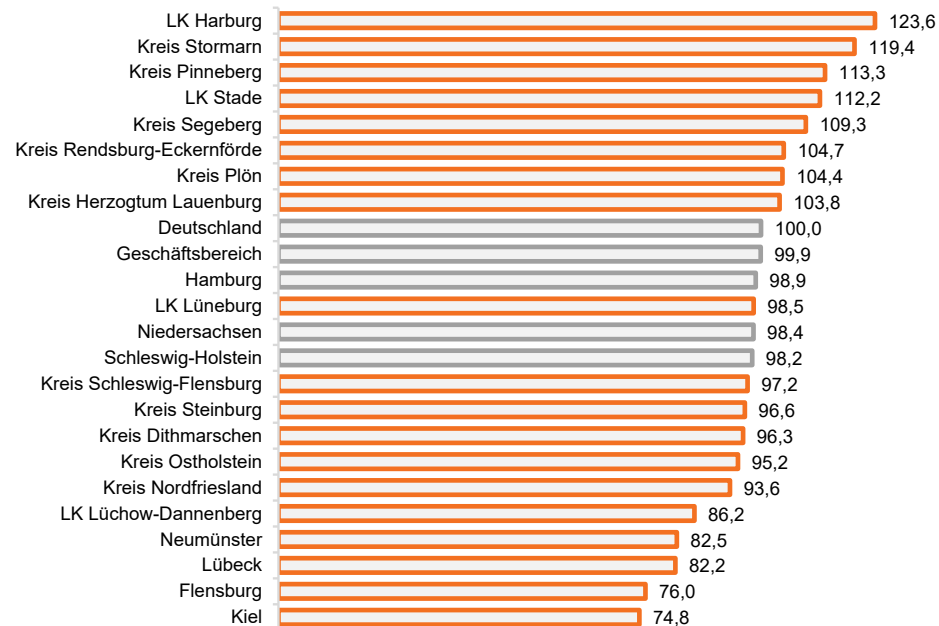
Kaufkraft pro Haushalt (Index), 2020



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), 2020

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Kaufkraft pro Haushalt (Index), 2020



# Ergebnisübersicht: Arbeitslosigkeit und -kosten

## Wie hoch sind Arbeitslosenquote und Arbeitskosten in den Regionen?

2 d)

- Die Arbeitslosigkeit des Geschäftsbereichs variiert stark. Am geringsten ist sie im Kreis Stormarn (3,8 %), am höchsten in der Stadt Flensburg (9,1 %).
- In allen fünf Städten und im Landkreis Lüchow-Dannenberg ist die Arbeitslosigkeit im Vergleich zum gesamten Geschäftsbereich (6,4 %) überdurchschnittlich.
- Die durchschnittliche Arbeitslosenquote des Geschäftsbereichs liegt mit 6,4 % etwas über dem Bundesdurchschnitt von 5,9 %.
- Mit Abstand die höchsten Entgelte werden in Hamburg gezahlt. Als einzige Region übertrifft die Hansestadt mit einem durchschnittlichen Entgelt von 51.427 € sowohl das bundesdeutsche Mittel (43.569 €) als auch den Durchschnitt des Geschäftsbereichs (43.485 €).
- Auf den folgenden fünf Plätzen liegen Kiel, Lübeck und die drei nördlich an Hamburg angrenzenden Kreise.

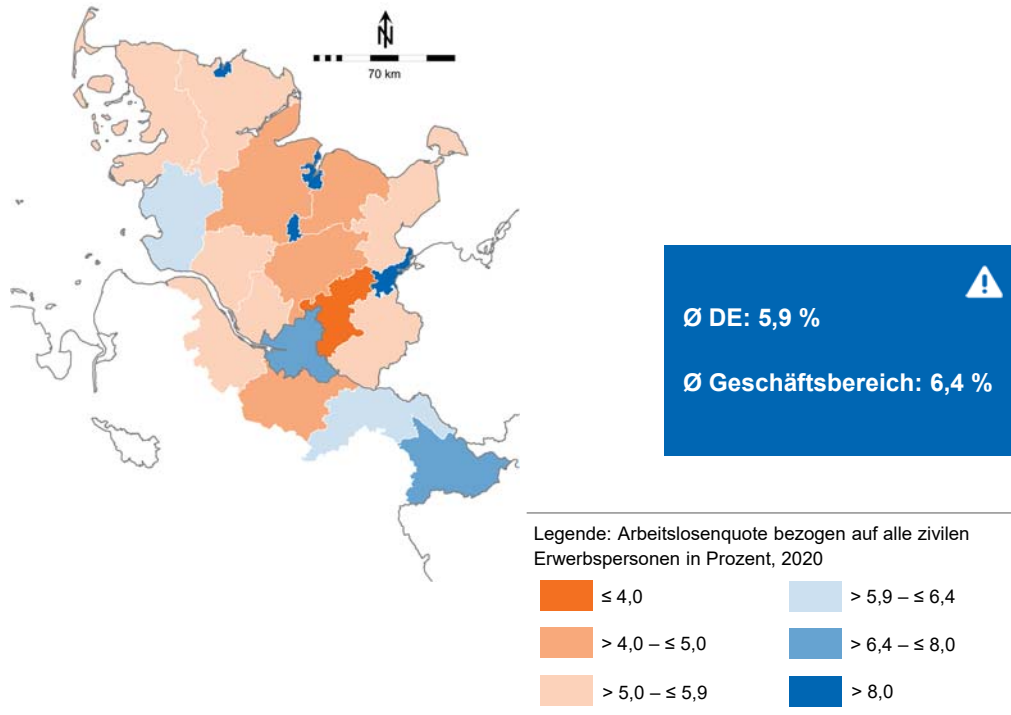


Wie hoch ist die Arbeitslosigkeit in den Regionen des Geschäftsbereiches?

## Die Arbeitslosigkeit ist im Landkreis Stormarn am geringsten (3,8 %). Die höchste Arbeitslosigkeit hat die Stadt Flensburg mit 9,1 %.

### Arbeitslosigkeit variiert im Geschäftsbereich stark

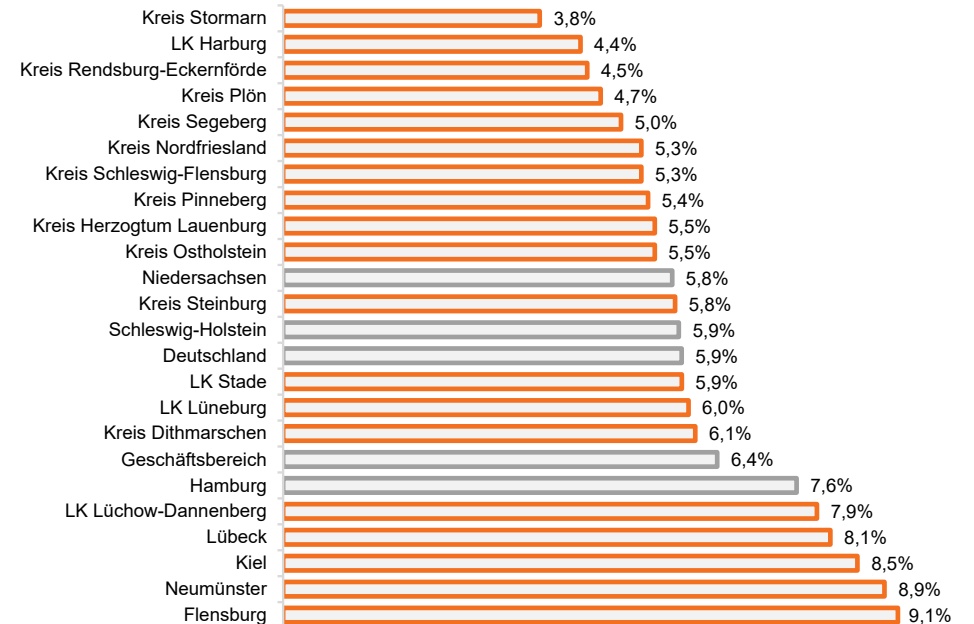
Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Prozent, 2020



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Prozent, 2020

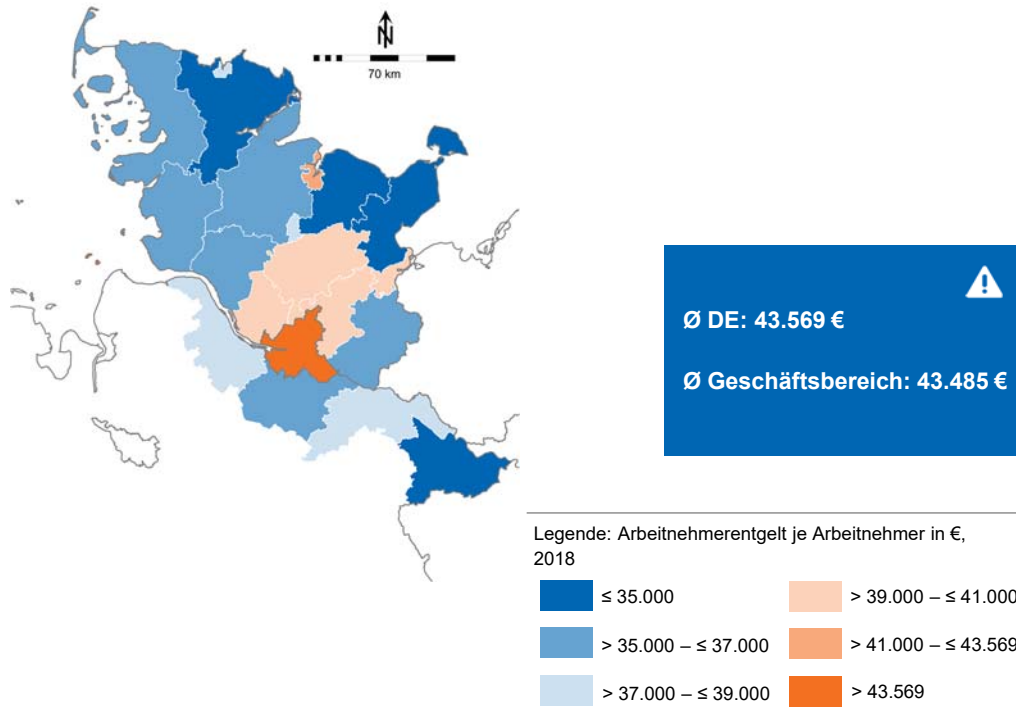


In welchen Regionen im Geschäftsbereich sind die Arbeitskosten am höchsten?

## In Hamburg werden mit Abstand die höchsten Entgelte gezahlt. Als einzige Region des Geschäftsbereichs übertrifft sie den Bundesdurchschnitt.

### Kiel folgt auf Hamburg

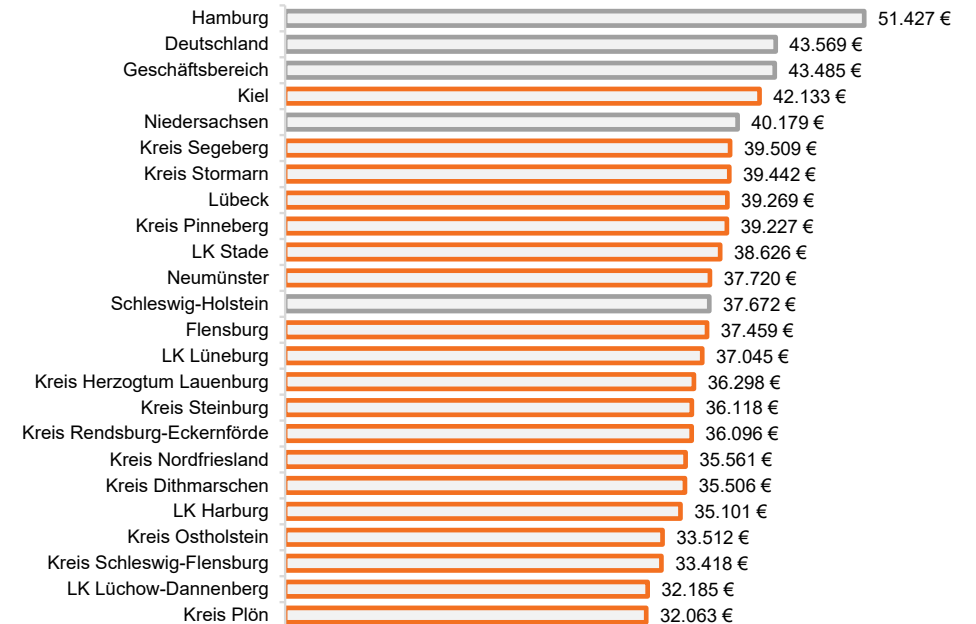
Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer in €, 2018



Quelle: VGR der Länder, 2018

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer in €, 2018



# Ergebnisübersicht: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

## Wo wohnen und arbeiten die Beschäftigten?

2 e)

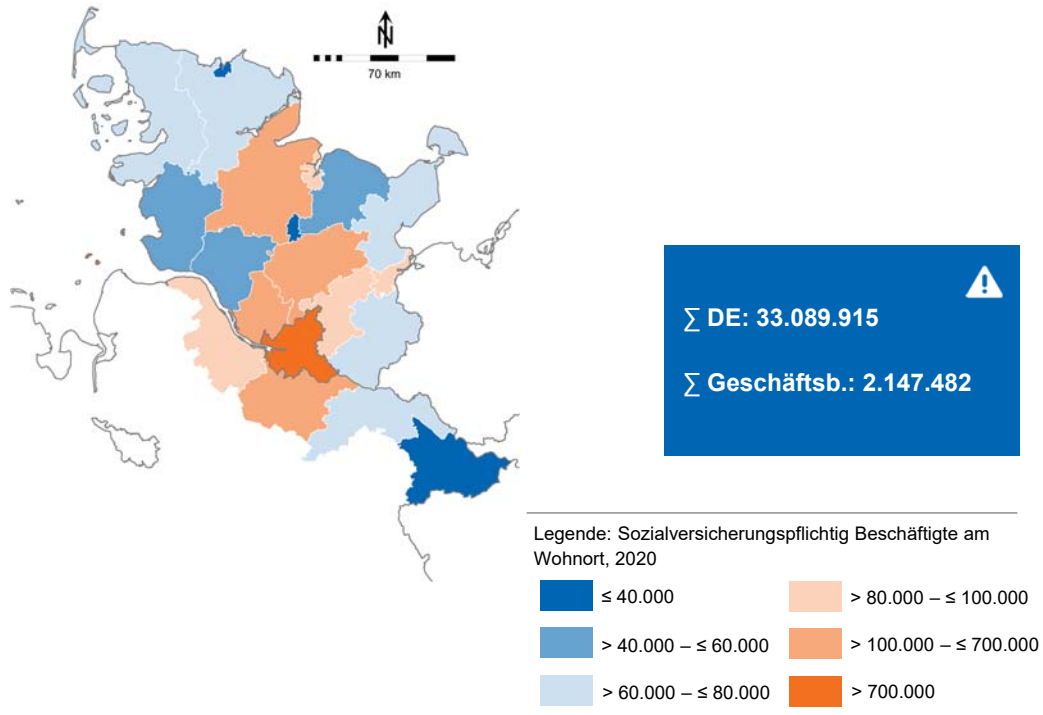
- Im Geschäftsbereich der Sparda-Bank Hamburg wohnen gut 2,1 Millionen Beschäftigte. Am Arbeitsort sind sogar über 2,2 Millionen Beschäftigte gemeldet.
- In Hamburg wohnen knapp 770.000 Beschäftigte. Für noch mehr Beschäftigte ist die Hansestadt der Arbeitsort. Knapp eine Million, und damit etwa 45 % aller Beschäftigten des Geschäftsbereichs, arbeiten hier.
- Neben Hamburg arbeiten auch in Kiel (125.487) und Lübeck (100.231) besonders viele Menschen.
- Der (Land-)kreis mit den meisten am Arbeitsort gemeldeten Beschäftigten ist der Kreis Pinneberg.

In welcher Region im Geschäftsbereich wohnen die meisten Beschäftigten?

## In Hamburg wohnen knapp 770.000 Beschäftigte. Der Kreis Pinneberg folgt mit 129.000 Beschäftigten.

### Über ein Drittel der Beschäftigten wohnt in Hamburg

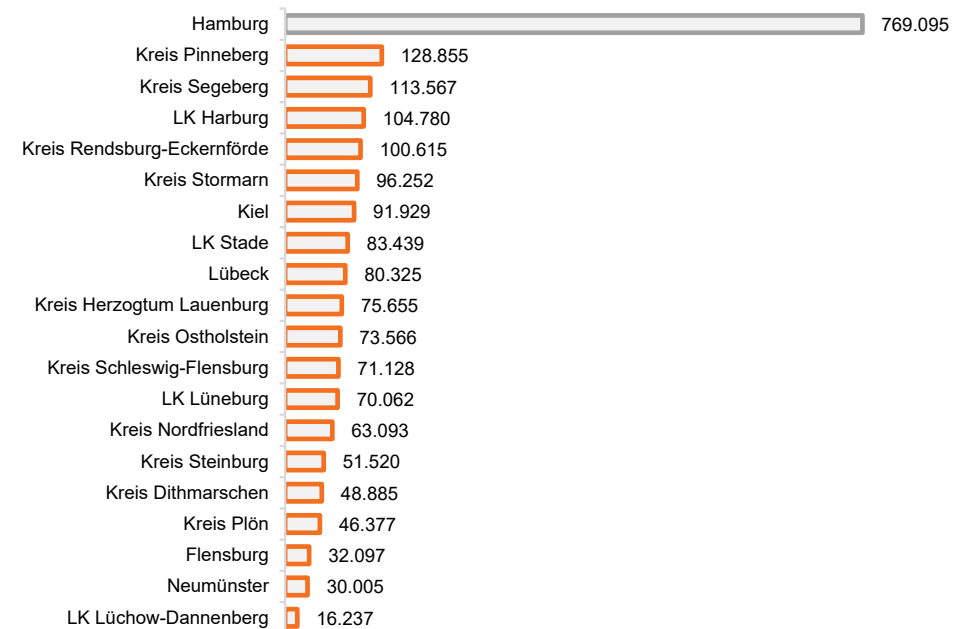
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, 2020



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, 2020

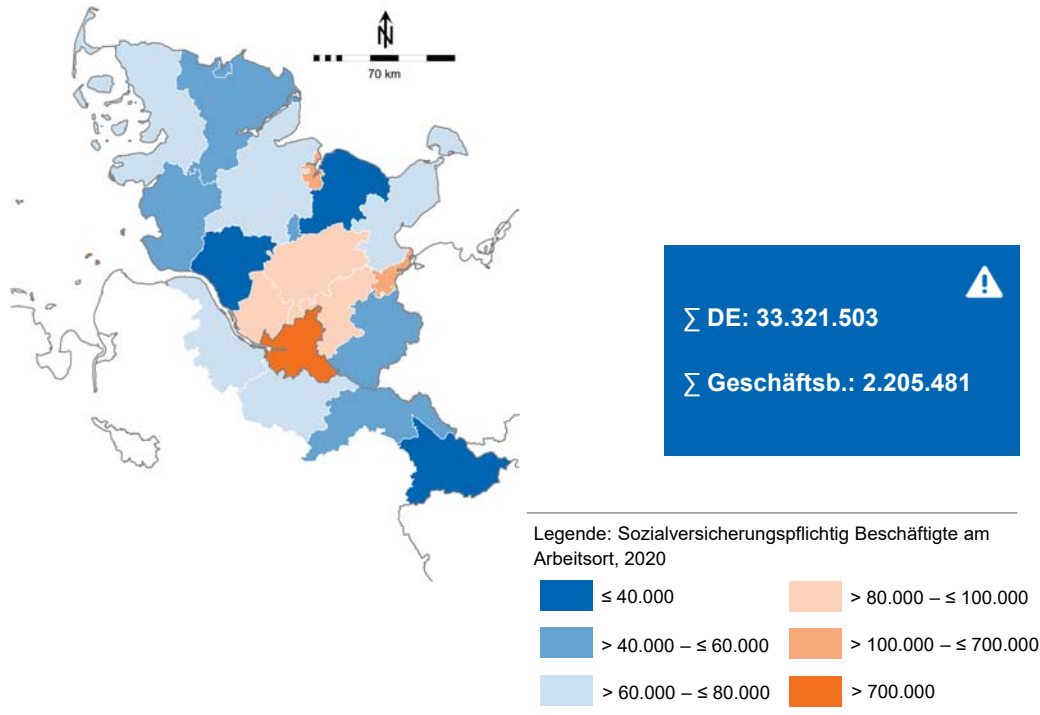


In welcher Region des Geschäftsbereiches arbeiten die meisten Beschäftigten?

## Am Arbeitsort hat Hamburg knapp eine Millionen Beschäftigte. Das entspricht 45 % der Beschäftigten des Geschäftsbereiches.

### 85 % der Regionen haben weniger als 100.000 Beschäftigte

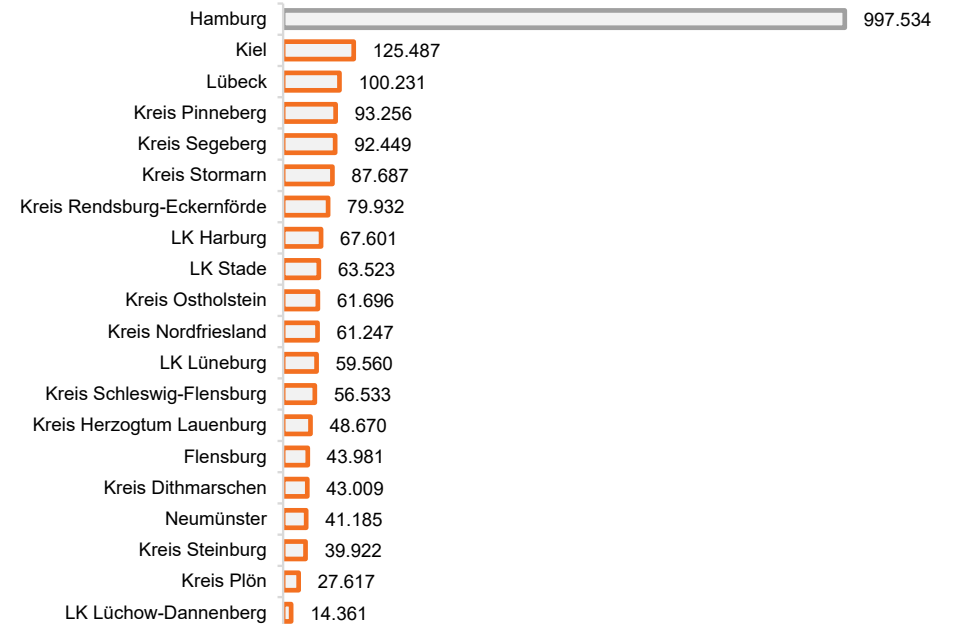
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2020



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2020

### Die Top-Regionen im Geschäftsbereich

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2020



# Methodik zur Berechnung der Flächenschwinglichkeit und der Preise für Wohneigentum

## Berechnung der Flächenschwinglichkeit (m<sup>2</sup> für Investitionsvolumen von 354.000 €)

- Für den Kauf einer Immobilie wurden im Jahr 2020 durchschnittlich 354.000 € ausgegeben.
- Es wird gezeigt, wie groß die Immobilien sind, die man sich mit dieser durchschnittlichen Investitionssumme in den jeweiligen Kreisen und Städten Deutschlands leisten kann.
- Die Analyse beruht auf zwei Datenquellen.
  1. Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B, aus der die m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH) für das Jahr 2020 stammen.
  2. Die Datenbank der Europace AG, aus der das durchschnittliche Transaktionsvolumen und der durchschnittliche Beleihungsauslauf in die Analyse einfließen.

## Berechnung der Preise und der Preisdynamik

- Grundlage der Berechnungen ist eine Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B.
- Die Datenbank beinhaltet m<sup>2</sup>- und Mietpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH), die auf aggregierten, qualitätsbereinigten Angebotsmikrodaten basieren.
- Der Betrachtungszeitraum der Daten beläuft sich von Q1/2005 bis Q4/2020 auf Quartalsbasis.
- Eine flächendeckende Datenverfügbarkeit aller 401 Landkreise und kreisfreien Städte ist gegeben.
- Bei der Datenanalyse werden für alle kreisfreien Städte die m<sup>2</sup>-Preise von Eigentumswohnungen berücksichtigt. In den Landkreisen werden Preise für Einfamilienhäuser zugrunde gelegt. Die ausgewiesenen Preise am aktuellen Rand bilden den Durchschnitt der Quartale Q1/2020 bis Q4/2020 ab. Zur Berechnung der Preisdynamik wird der Durchschnitt der Quartale Q1/2005 bis Q4/2005 herangezogen.

## **Ansprechpartner:**

**Jascha Hausmann**

Persönlicher Referent Vorstand & Public Affairs

Verband der Sparda-Banken e.V.  
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37  
60327 Frankfurt am Main

Tel: +49 (0) 69 / 79 20 94 - 160  
Fax: +49 (0) 69 / 79 20 94 - 190  
E-Mail: [jascha.hausmann@sparda-verband.de](mailto:jascha.hausmann@sparda-verband.de)

## **Autoren:**

**Benita Zink**

**Johannes Ewald**

**Hanno Kempermann**

**Pekka Sagner**

IW Consult / Institut der deutschen Wirtschaft  
Konrad-Adenauer-Ufer 21  
50668 Köln

Die in der Studie verwendete männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Mehrfachbezeichnung wird ausschließlich zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.