



Sparda-Studie

Wohnen in Deutschland 2025

Regionale Auswertung für die Sparda-Bank Hamburg eG

Inhalt

1. Studienergebnisse für das Geschäftsgebiet Hamburg (Seite 3 – 28)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025? (Seite 5 & 6)
 - b) Fokus Hamburg: Wie viel kosten Immobilien in der Hansestadt und deren Umland? (Seite 7 – 10)
 - c) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt? (Seite 11 – 14)
 - d) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wieviel für mein Geld? (Seite 15 – 18)
 - e) Bevölkerungsbewegungen: Wo wohnen wir, wo arbeiten wir? (Seite 19 – 24)
 - f) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Seite 25 – 28)
2. Ergänzende sozioökonomische Daten für das Geschäftsgebiet Hamburg (Seite 29 – 43)
 - a) Baugenehmigungen und Wohnungsneubauten (Seite 29 – 31)
 - b) Einwohnerzahl und Altersquotient (Seite 32 – 34)
 - c) BIP pro Kopf und Kaufkraft (Seite 35 – 37)
 - d) Arbeitslosigkeit und Arbeitskosten (Seite 38 – 40)
 - e) Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort (Seite 41 – 43)
3. Anhang (Seite 44 – 49)

Kernergebnisse für das Geschäftsgebiet der Sparda-Bank Hamburg eG

360.000 €

wurden 2025 für den Kauf einer Immobilie in Deutschland durchschnittlich ausgegeben.

Die Hansestadt Hamburg ist mit einem Altersquotienten von **2,37** die jüngste Region im Geschäftsgebiet.

Um **112,8 %** stiegen die m²-Preise im Vergleich zu 2012 in den 20 Regionen im Durchschnitt.

Die Bevölkerung des Geschäftsgebiets wird bis 2040 mit **3,3 %** voraussichtlich überdurchschnittlich wachsen.

Die **Neubaubedarf** von Wohnungen ist insbesondere in **Hamburg** und **Flensburg** hoch.

In **13** der 20 Regionen des Geschäftsgebiets ist die **Arbeitslosigkeit** geringer als im bundesdeutschen Durchschnitt.

Die **Preise** in den **Top-Lagen** von **Hamburg** übersteigen **8.000 € je m²**. Pendler bekommen deutlich **mehr Fläche** für ihr Geld.

93 m² Wohnfläche erhielt man im Schnitt für 360.000 €.

In **60 %** der Regionen kostete ein m² weniger als im Bundesdurchschnitt.

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

3.860 € je m² mussten 2025 im Schnitt für Wohneigentum investiert werden.

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

Die **Kaufpreise** im Geschäftsgebiet sind im Durchschnitt 2025 gegenüber 2024 – nach verhaltener Entwicklung in den vorangegangenen zwei Jahren – um **1,5 %** gestiegen.


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

Das Geschäftsgebiet der Sparda-Bank Hamburg eG im Überblick

Die 20 Regionen des Geschäftsgebiets

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, 2025

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

Ergebnisübersicht: Aktuelle Kaufpreise

Was kostet eine eigene Immobilie im Jahr 2025?

1 a)

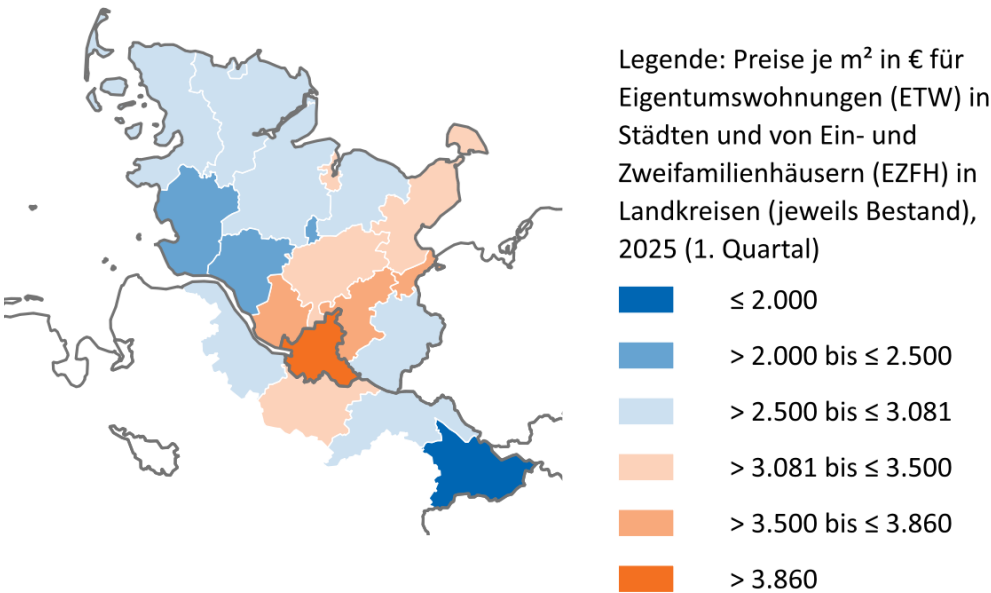
- Im Geschäftsgebiet liegt der durchschnittliche Kaufpreis für ein Eigenheim (Bestand) bei 3.860 € je m². Dieser Durchschnitt ist einwohnergewichtet. Ausschlaggebend für diesen hohen Wert ist insbesondere die Hansestadt Hamburg mit einem m²-Preis von 5.556 €. Mit rund 1,85 Millionen Einwohnern lebt dort gut ein Drittel der Gesamtbevölkerung des Geschäftsgebiets, was den Durchschnittspreis erheblich nach oben treibt.
- Der bundesdeutsche Durchschnitt für eine eigene Immobilie liegt bei 3.081 € je m². Damit zahlt man im Geschäftsgebiet durchschnittlich knapp 800 € mehr für den m².
- Die Preisunterschiede im Geschäftsgebiet sind jedoch erheblich. Nur Hamburg überschreitet den Durchschnitt von 3.860 € je m², während alle anderen Regionen darunter liegen.
- Neben Hamburg werden in sieben weiteren Regionen des Geschäftsgebiets m²-Preise gezahlt, die über dem Bundesdurchschnitt liegen. Insbesondere die an Hamburg angrenzenden Regionen weisen dabei erkennbare Ausstrahlungseffekte der Hansestadt auf. So erreicht der Kreis Stormarn mit 3.704 € je m² den zweithöchsten Wert im Geschäftsgebiet.
- Am wenigsten zahlt man für den m² im niedersächsischen Landkreis Lüchow-Dannenberg. Dort beträgt der durchschnittliche Kaufpreis lediglich 1.423 € je m².

Wie viel kostet ein m² Immobilie im Geschäftsgebiet?

Hamburg ist die mit Abstand teuerste Region im Geschäftsgebiet. In vielen direkt benachbarten Regionen lassen sich deutliche Ausstrahlungseffekte beobachten.

Hamburg ist der wesentliche Treiber des Durchschnittspreises

Preise je m² in € für ETW in Städten und EZFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2025 (1. Quartal)



Ø DE: 3.081 €

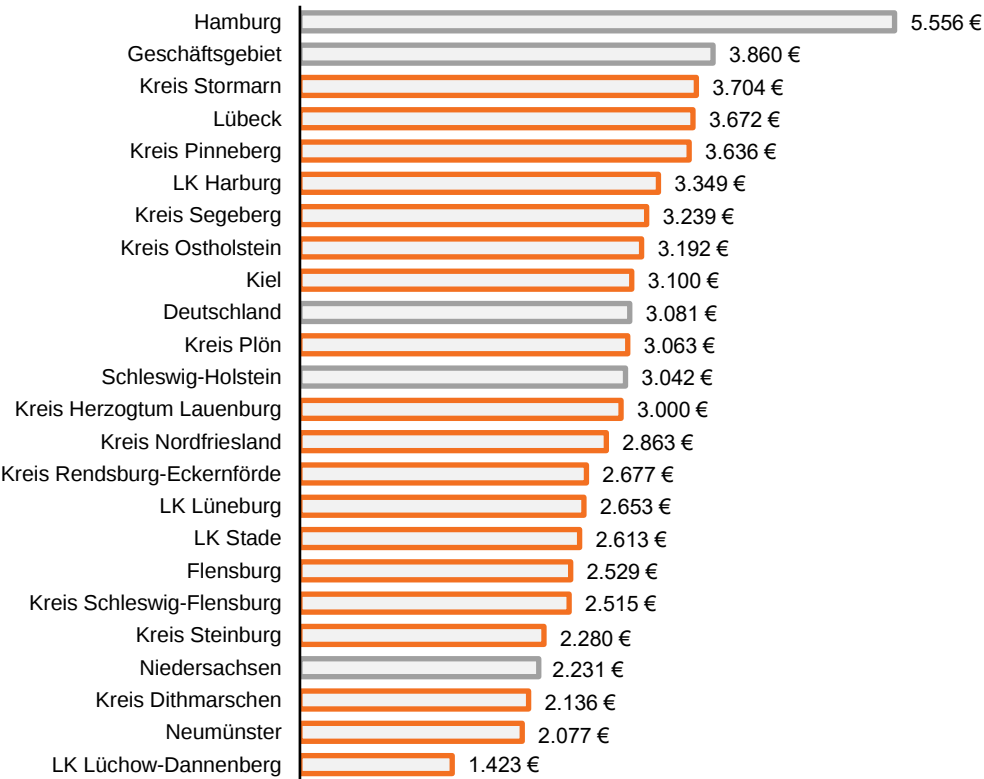
Ø Geschäftsgebiet: 3.860 €

Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 43).

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Preise je m² in € für ETW in Städten und EZFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2025 (1. Quartal)



Ergebnisübersicht: Fokus Hamburg

Wie viel kosten Immobilien in der Hansestadt und deren Umland?

1 b)

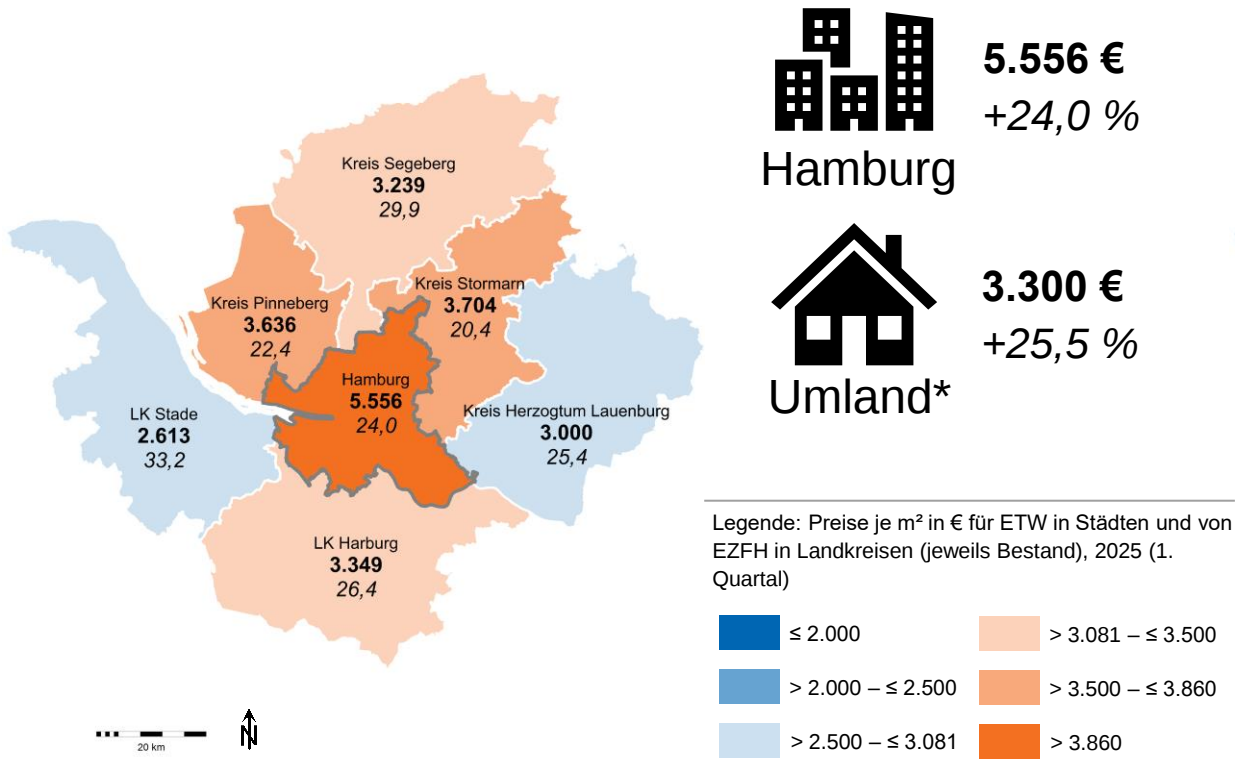
- Während man in Hamburg im Durchschnitt für einen m² Eigentumswohnung im Bestand 5.556 € zahlt, lassen sich im Vergleich dazu im direkten Umland (3.300 € je m²) durchschnittlich rund 41 % sparen, was 2.256 € pro m² entspricht.
- Seit 2019 sind die Preise im direkten Umland von Hamburg nur minimal stärker gestiegen als in der Stadt selbst. Während es in der Hansestadt 24,0 % Preissteigerung waren, betrug die durchschnittliche Preissteigerung im Umland 25,5 %.
- Im Landkreis Stade sind die Preise am stärksten gestiegen. Seit 2019 haben sie sich dort um rund ein Drittel erhöht (+33,2 %).
- Insgesamt pendeln nach Hamburg 401.666 Beschäftigte ein. Davon stammen rund 57 % aus dem direkten Umland der Hansestadt.
- Aus dem Kreis Pinneberg kommen die meisten Einpendler nach Hamburg (54.583 Beschäftigte). Es folgen der Landkreis Harburg (47.838 Beschäftigte) sowie der Kreis Stormarn (41.988 Beschäftigte).
- In neun Stadtteilen der Hansestadt Hamburg zahlt man sogar mehr als 8.000 € je m². In 14 Stadtteilen ist ein m² Wohneigentum hingegen für weniger als 4.000 € zu haben.

Wie viel kosten Immobilien in der Hansestadt und deren Umland?

Nach Hamburg pendeln über 401.000 Beschäftigte. Das Umland ist rund 41 % günstiger als die Hansestadt.

Preise und Preissteigerungen in Hamburg und im Umland

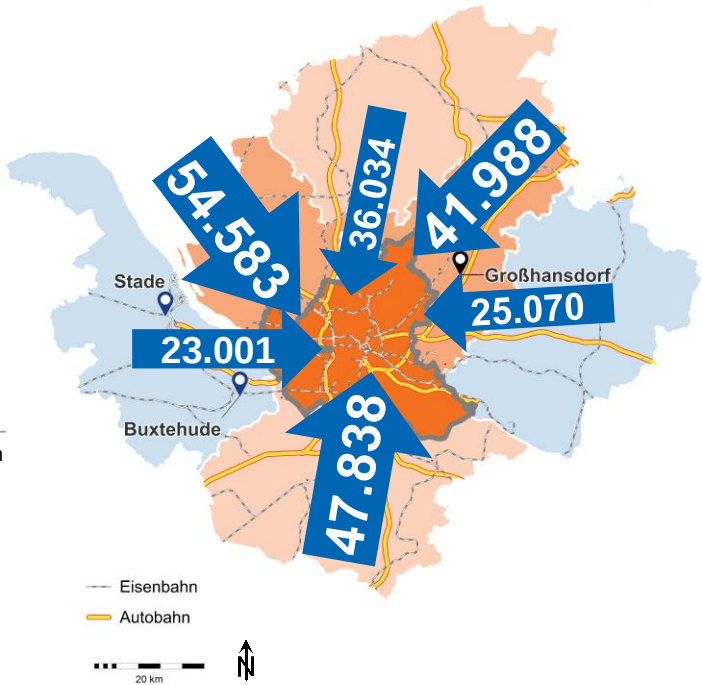
Preise je m² in €, 2025 (1. Quartal); Preisentwicklung in %, 2019 bis 2025 (1. Quartal)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Value Marktdaten, 2025

57 % der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen (Anzahl), 2024



Nachrichtlich: 401.666 Einpendler, 149.946 Auspendler (insgesamt nach/aus Hamburg)

Verkehrsverbindungen:

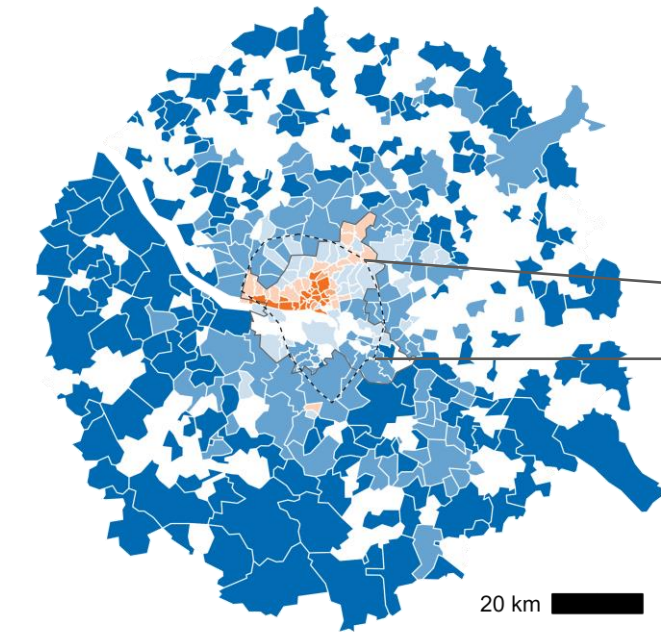
- Im Schnitt kann man im **Landkreis Stade** rund 53 % im Vergleich zur Hansestadt sparen. Aus der Stadt *Stade* fährt man jedoch eine knappe Stunde mit dem Regionalverkehr zum Hamburger Hauptbahnhof. Den Stadtteil Harburg erreicht man bereits in etwa 30 Minuten. Von Buxtehude benötigt man noch etwa 40 bzw. 20 Minuten.
- Aus *Großhansdorf* im **Kreis Stormarn** erreicht man den Hamburger Hauptbahnhof in 48 Minuten mit der U-Bahn (U1).

Wie weit müssen Hamburger pendeln?

30 Minuten Pendelzeit bringt in Hamburg deutliche Kaufpreisersparnis

Preise für Wohnimmobilien in Hamburg

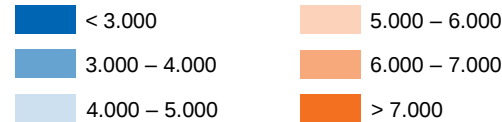
Preise je m², 2025



Wer in Hamburg bereit ist 30 bis 45 Minuten zu pendeln, **spart 51 %** im Vergleich zur Innenstadt.

30 Minuten Pendelradius entspricht ca. 15 Kilometern

Legende: Preise je m² in €

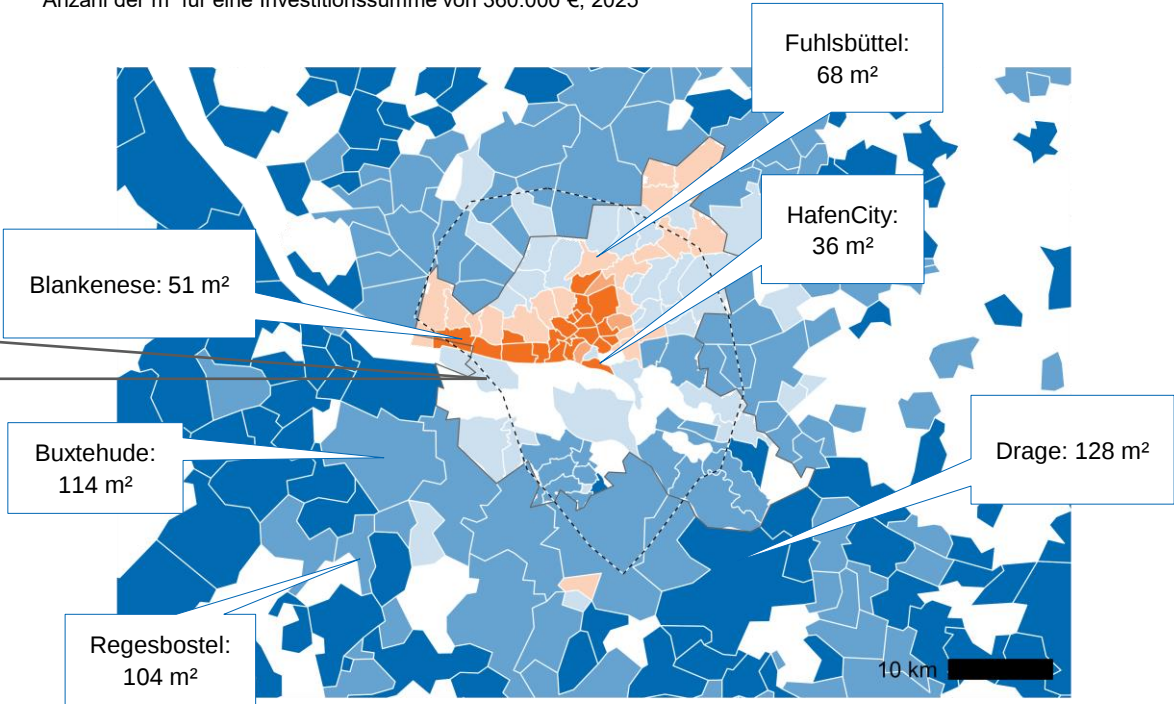


30 Min. Pendelradius

In neun Stadtteilen zahlt man mehr als 8.000 € je m². In 14 Stadtteilen ist ein m² Wohneigentum für weniger als 4.000 € zu haben.

Innerstädtische Unterschiede der Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 360.000 €, 2025



Für 360.000 Euro bekommt ein Hamburger in der Innenstadt 50 Quadratmeter Wohnfläche, 45 bis 60 Minuten außerhalb sind es 134 Quadratmeter.

Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland“ 2025 – Regionale Auswertung für die Sparda-Bank Hamburg eG

In welchen Hamburger Stadtteilen ist die Wohnfläche für 360.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

Erschwinglicheres Wohneigentum findet sich im erweiterten Umland

Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

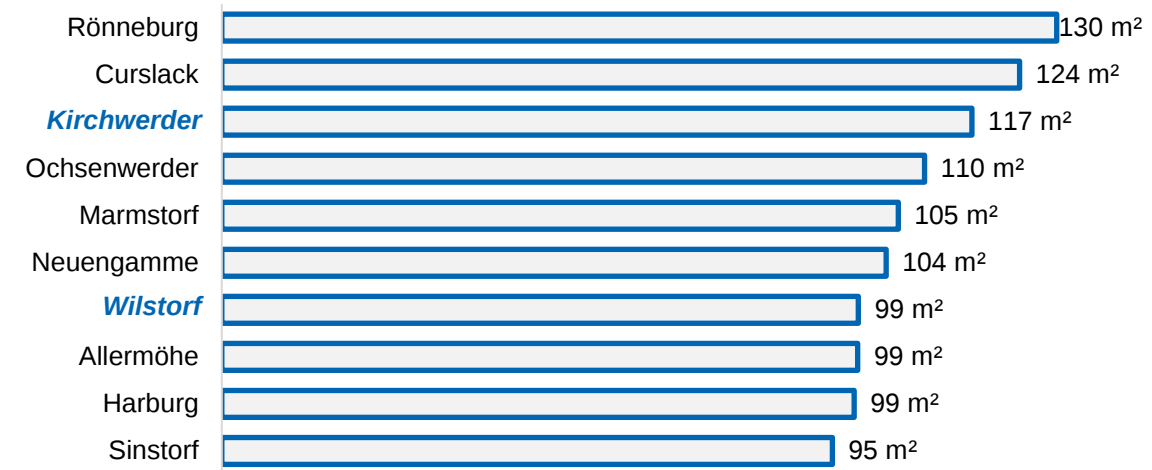
Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 360.000 €, 2025



Innerhalb der zehn teuersten Stadtteile variiert die Erschwinglichkeit. In Eppendorf bekommt man etwa 28 Prozent mehr Wohnraum als in Hafencity und immerhin 15 Prozent mehr als in Harvestehude oder Hoheluft-Ost.

Top 10 der Stadtteile mit der höchsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 360.000 €, 2025



Erschwingliche Stadtteile in Hamburg mit hoher Lebensqualität:

- Der Stadtteil **Wilstorf** liegt im Süden Hamburgs im Bezirk Harburg und gehört zu den ruhigeren Wohnlagen der Hansestadt. Geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie viel Grün, bietet Wilstorf besonders für Familien und Eigennutzer attraktive Kaufpreise im Vergleich zu zentraleren Stadtteilen. Mit dem idyllischen Stadtpark Harburg, dem Außenmühlenteich und verschiedenen Freizeitmöglichkeiten in direkter Umgebung ist der Erholungswert hoch. Die S-Bahn-Station sowie eine gute Busanbindung sorgen für eine schnelle Verbindung in die Hamburger Innenstadt.
- Hamburgs südlichster Stadtteil ist **Kirchwerder**, ein Stadtteil in den Hamburger Vierlanden, der durch seine ländliche Prägung und weiten Landschaften besticht. Umgeben von Marschland, Deichen und kleinen Bauernhöfen, findet man hier ein entschleunigtes Lebensumfeld – fernab vom Großstadtrubel. Gleichzeitig zählen die Kaufpreise in Kirchwerder zu den niedrigsten im gesamten Stadtgebiet. Wer Wert auf Natur, Wasser und Weitblick legt, findet hier erschwingliches Eigentum mit hoher Lebensqualität. Über die Elbbrücken ist auch die Hamburger Innenstadt gut erreichbar.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Ergebnisübersicht: Preisdynamik

Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2012 entwickelt?

1 c)

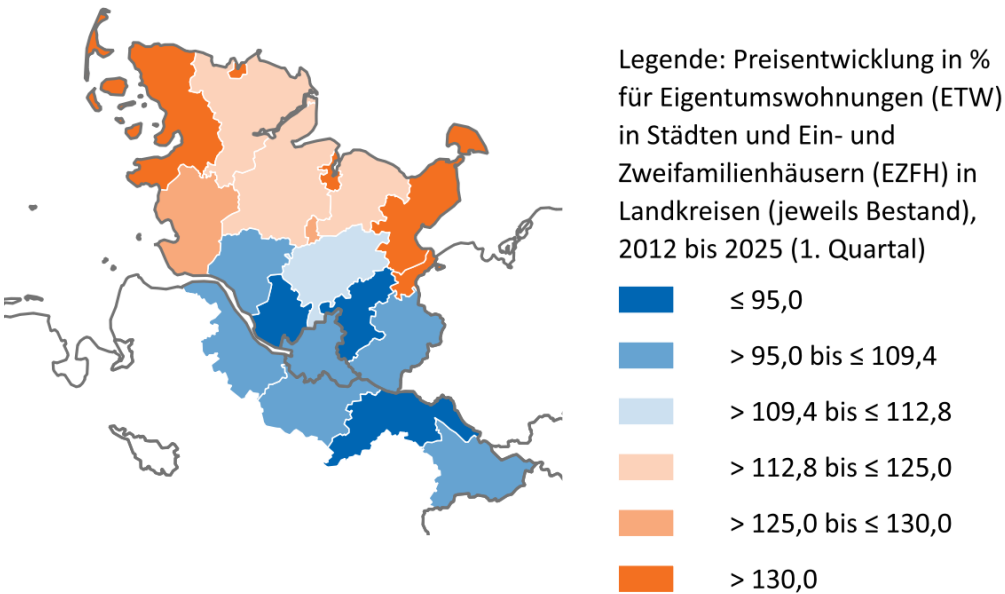
- Seit 2012 sind die Immobilienpreise in allen Regionen des Geschäftsgebiets gestiegen. Der durchschnittliche Anstieg betrug dabei 112,8 %.
- Verglichen mit dem bundesdeutschen Durchschnitt von 109,4 %, weist das Geschäftsgebiet der Sparda-Bank Hamburg somit eine überdurchschnittlich ausgeprägte Preisdynamik auf.
- Mit Abstand am stärksten sind die Preise in der Stadt Lübeck gestiegen. Dort betrug die Preissteigerung seit 2012 180,4 %. Mit Flensburg (152,9 %), Kiel (131,1 %) und Neumünster (126,8 %) liegen drei weitere Städte über dem Durchschnitt des Geschäftsgebiets. Als einzige Stadt im Geschäftsgebiet weist Hamburg (109,3 %) eine unterdurchschnittliche Preissteigerung auf – wenngleich sich auch in der Hansestadt die Preise mehr als verdoppelt haben. Eine Verdopplung der Immobilienpreise seit 2012 ließ sich insgesamt in 15 der 20 Regionen beobachten.
- Betrachtet man ausschließlich die Entwicklung seit 2024, betrug der durchschnittliche Preisanstieg im Geschäftsgebiet 1,5 %. Der Bundesdurchschnitt liegt im gleichen Zeitraum bei 2,3 %.
- Die deutlichsten Preissteigerungen seit 2024 verzeichneten der Kreis Dithmarschen (+9,6 %) und die Stadt Lübeck (+9,5 %). Gleichzeitig zeigen drei Regionen im Geschäftsgebiet eine rückläufige Preisentwicklung.
- Der jährliche Neubaubedarf von Wohnungen je 10.000 Einwohner bis 2030 ist im Geschäftsgebiet überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Während der bundesdeutsche Durchschnitt hier bei 37,7 liegt, sind es im Geschäftsgebiet 46,1 Wohnungen pro Jahr und 10.000 Einwohner bis 2030.

Wie haben sich die Immobilienpreise seit dem Jahr 2012 im Geschäftsgebiet entwickelt?

Mit 180 % sind die Preise in Lübeck mit Abstand am stärksten gestiegen. Die Preisentwicklung in der Hansestadt Hamburg entspricht mit 109 % dem Bundesdurchschnitt.

Norden mit überdurchschnittlicher Preisentwicklung

Preisentwicklung in % für ETW in Städten und EZFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2012 bis 2025 (1. Quartal)



Ø DE: 109,4 %

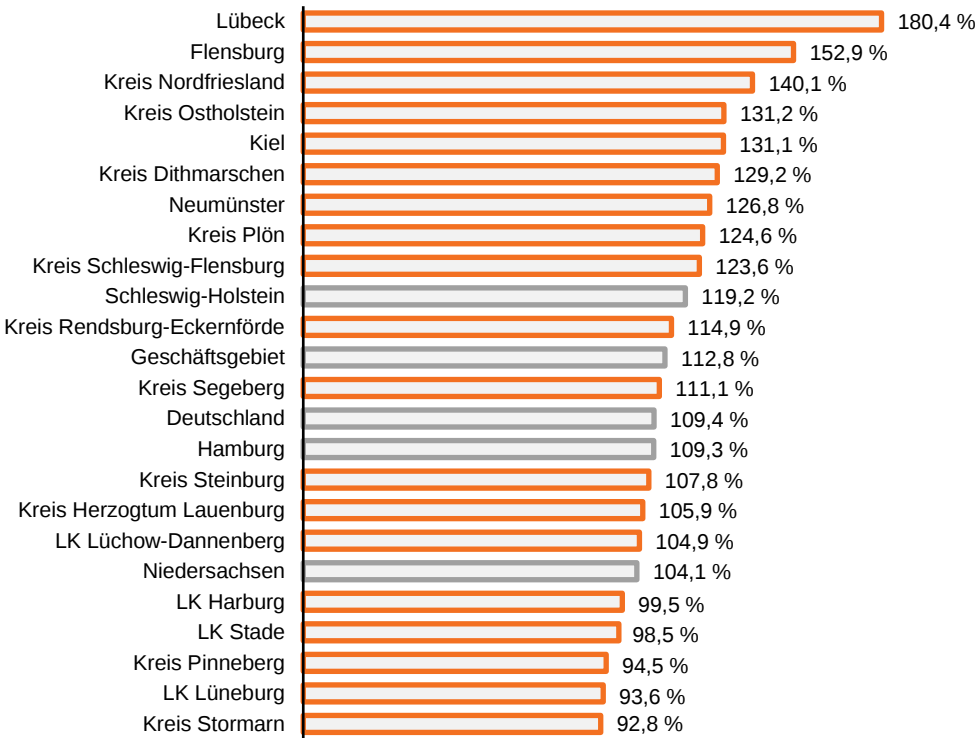
Ø Geschäftsgebiet: 112,8 %

Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 43).

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Preisentwicklung in % für ETW in Städten und EZFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2012 bis 2025 (1. Quartal)

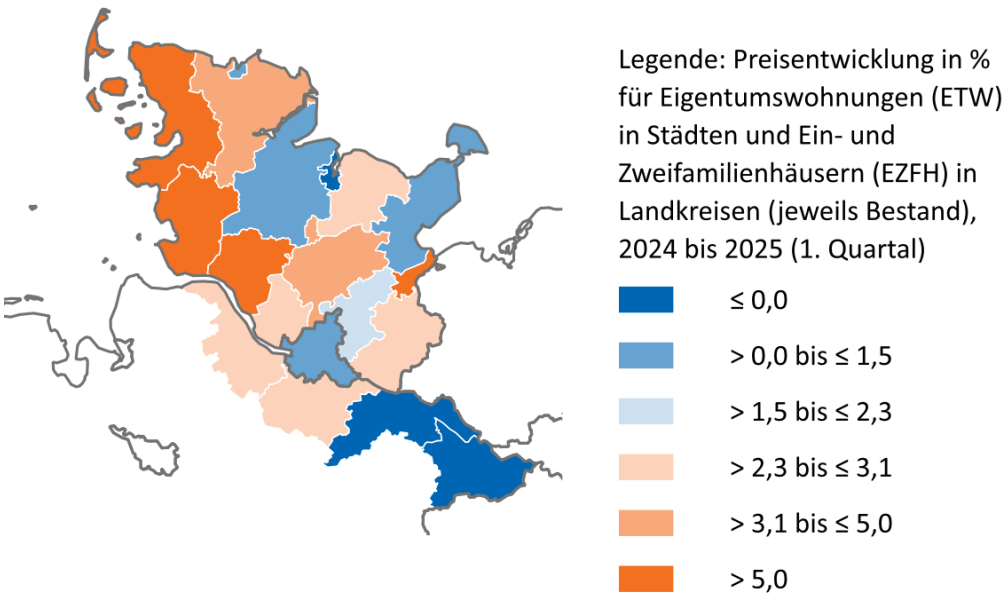


Wie haben sich die Immobilienpreise seit dem Jahr 2024 im Geschäftsgebiet entwickelt?

Der Kreis Dithmarschen und die Stadt Lübeck zeigen sich bei der jüngsten Preisentwicklung am dynamischsten. Im Landkreis Lüneburg sind die Preise rückläufig.

Starkes Gefälle zwischen Nordwesten und Südosten

Preisentwicklung in % für ETW in Städten und EZFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2024 bis 2025 (1. Quartal)



Ø DE: 2,3 %

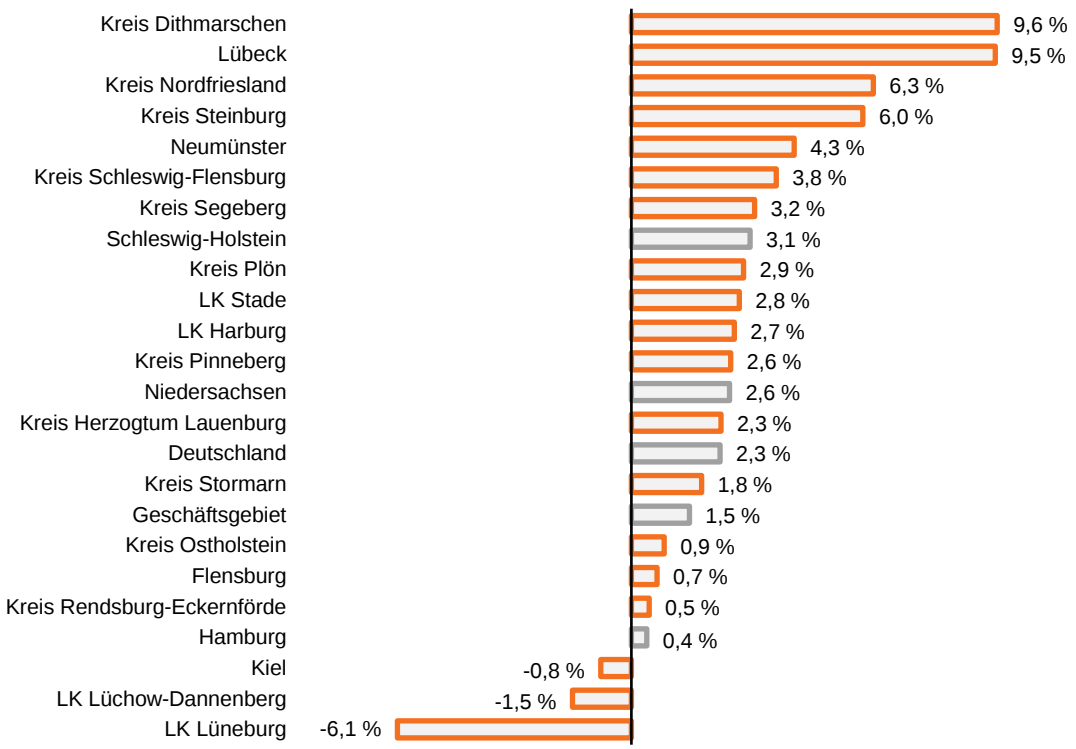
Ø Geschäftsgebiet: 1,5 %

Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 43).

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Preisentwicklung in % für ETW in Städten und EZFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2024 bis 2025 (1. Quartal)

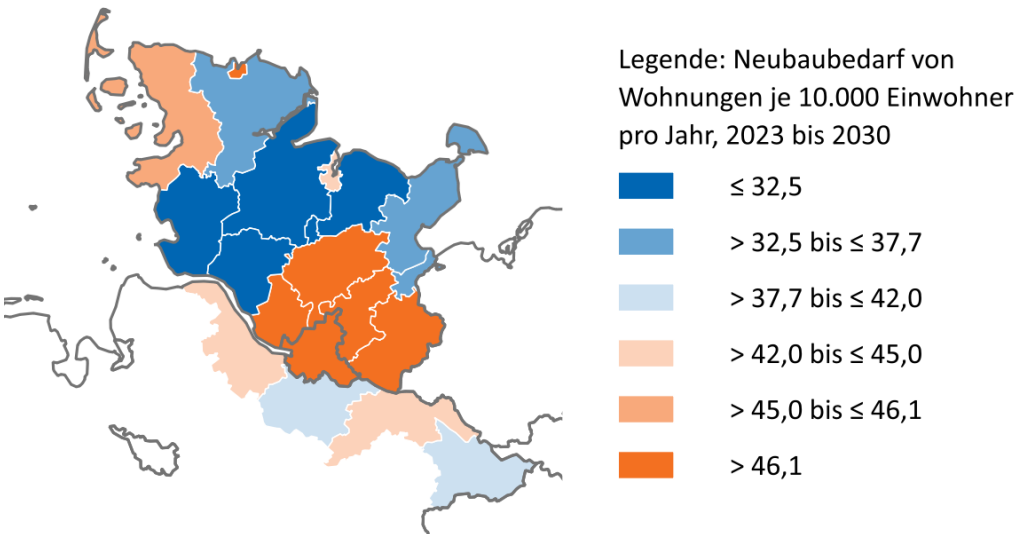


Wie wird sich der Neubaubedarf für Wohnungen bis 2030 entwickeln?

Die Hansestadt Hamburg sowie ihre nördlich angrenzenden Regionen weisen den größten Bedarf an neuen Wohnungen auf.

Neubaubedarf im Geschäftsgebiet überdurchschnittlich hoch

Neubaubedarf von Wohnungen je 10.000 Einwohner pro Jahr, 2023 bis 2030

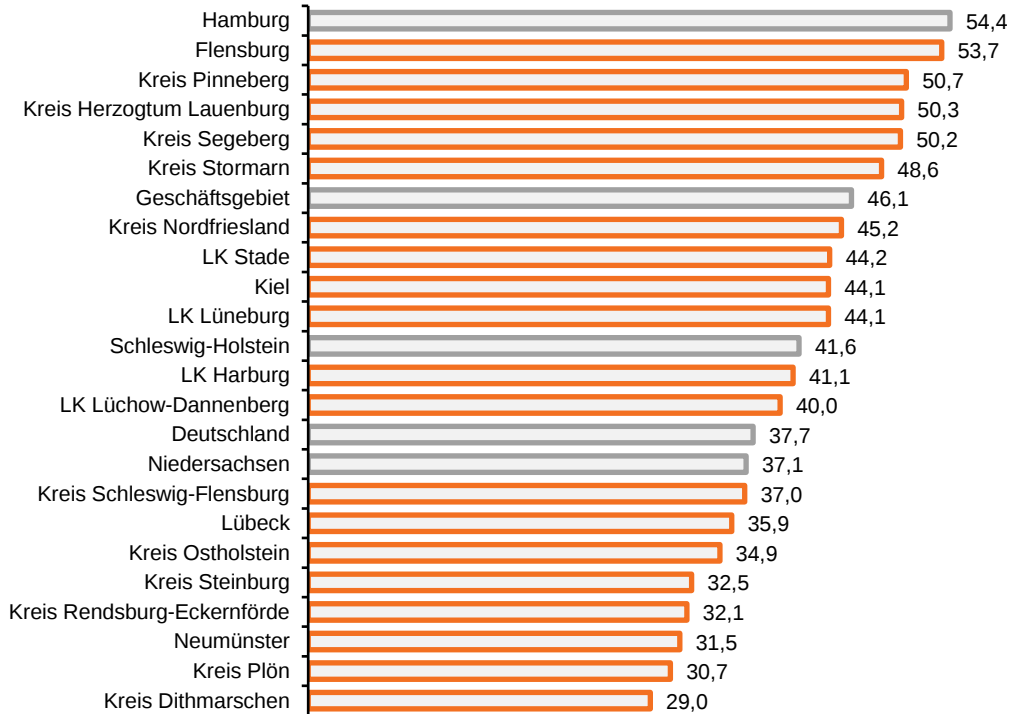


Ø DE: 37,7

Ø Geschäftsgebiet: 46,1

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Neubaubedarf von Wohnungen je 10.000 Einwohner pro Jahr, 2023 bis 2030



Quelle: BBSR-Wohnungsbedarfsprognose, 2025

Ergebnisübersicht: Erschwinglichkeit

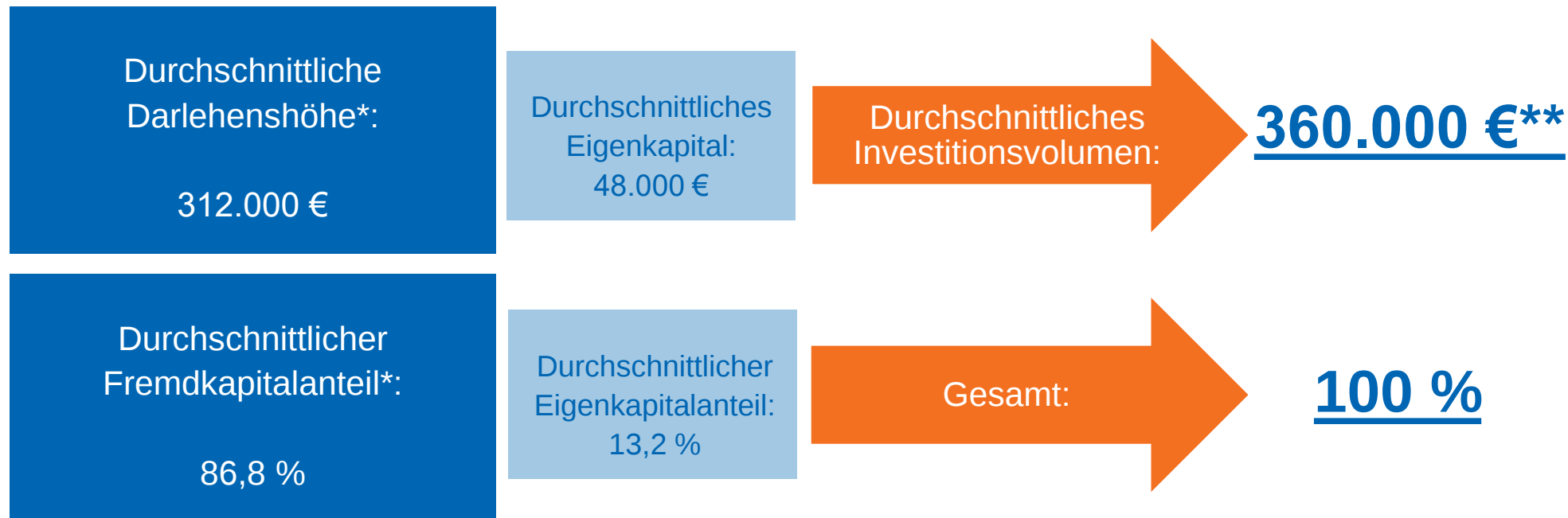
Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?

1 d)

- Im Jahr 2025 liegt die durchschnittliche Investitionssumme für eine Immobilie in Deutschland bei 360.000 €, was im Schnitt 6,4 Jahreshaushaltseinkommen (netto) entspricht. Als erschwinglich gelten dabei solche Immobilien, deren Kaufpreise sich mit dem durchschnittlichen Investitionsvolumen decken.
- Für 360.000 € bekommt man in Deutschland eine durchschnittliche Wohnfläche von 117 m².
- Für den Erwerb einer Wohnfläche von 117 m² müssen im Geschäftsgebiet der Sparda-Bank Hamburg im Schnitt 8,1 Jahreshaushaltseinkommen aufgewendet werden. Dies entspricht 1,7 Einkommen mehr als im deutschen Durchschnitt.
- Auch relativ zum Jahreshaushaltseinkommen gesehen, muss in der Stadt Hamburg mit Abstand am meisten für Wohneigentum investiert werden. Hier fallen im Schnitt 11,9 Einkommen für eine eigene Immobilie an.
- Mit einer Investition von 360.000 € lassen sich im Geschäftsgebiet durchschnittlich 93 m² Wohnfläche erwerben. Die regionale Varianz ist allerdings hoch.
- Während im Landkreis Lüchow-Dannenberg 253 m² als erschwinglich gelten, sind es in Hamburg lediglich 65 m². Die Wohnfläche, die für die gleiche Investitionssumme erhältlich ist, unterscheidet sich damit im Geschäftsgebiet um nahezu das Vierfache.

Wie berechnet sich das durchschnittliche Investitionsvolumen?

Das Investitionsvolumen für ein Eigenheim liegt in Deutschland im Schnitt bei 360.000 €.



* Stand: Februar 2025; ** Investitionsvolumen ohne Nebenkosten – diese müssen noch hinzugerechnet werden und werden in der Regel aus (weiterem) Eigenkapital bedient. Differenzen durch Rundungen möglich.

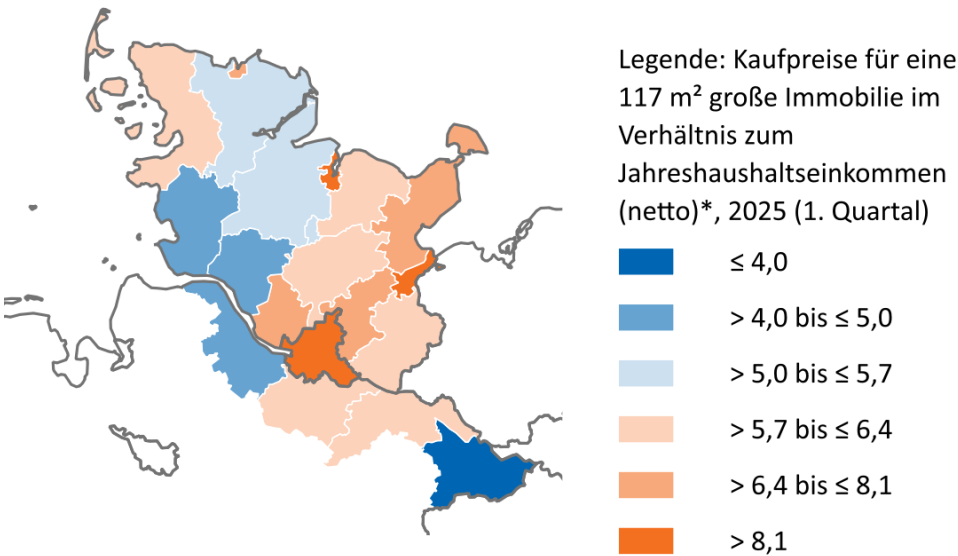
Quelle: Europace AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

Wie viel kostet ein Eigenheim im Geschäftsgebiet im Durchschnitt?

In Hamburg kostet ein 117 m² großes Eigenheim knapp zwölf Jahresnettoeinkommen und damit fast viermal so viel wie im niedersächsischen Landkreis Lüchow-Dannenberg.

Wohneigentum in den Städten ist besonders teuer

Kaufpreise für eine 117 m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreshaushaltseinkommen (netto)*, 2025 (1. Quartal)



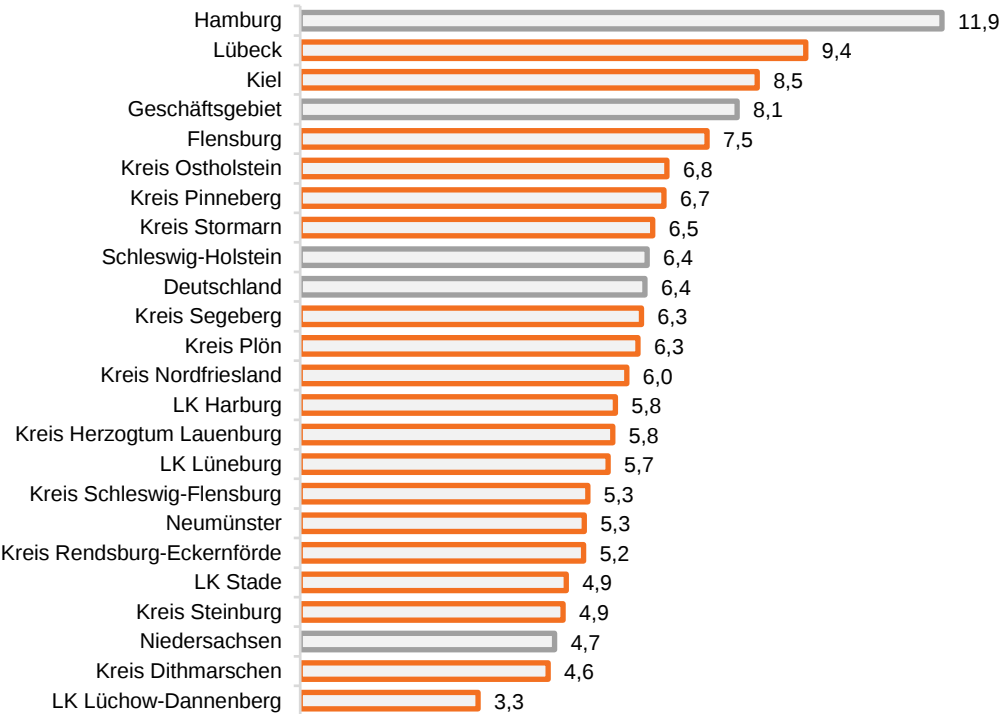
Ø DE: 6,4

Ø Geschäftsgebiet: 8,1

Quelle: Value Marktdaten, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Kaufpreise für eine 117 m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreshaushaltseinkommen (netto)*, 2025 (1. Quartal)



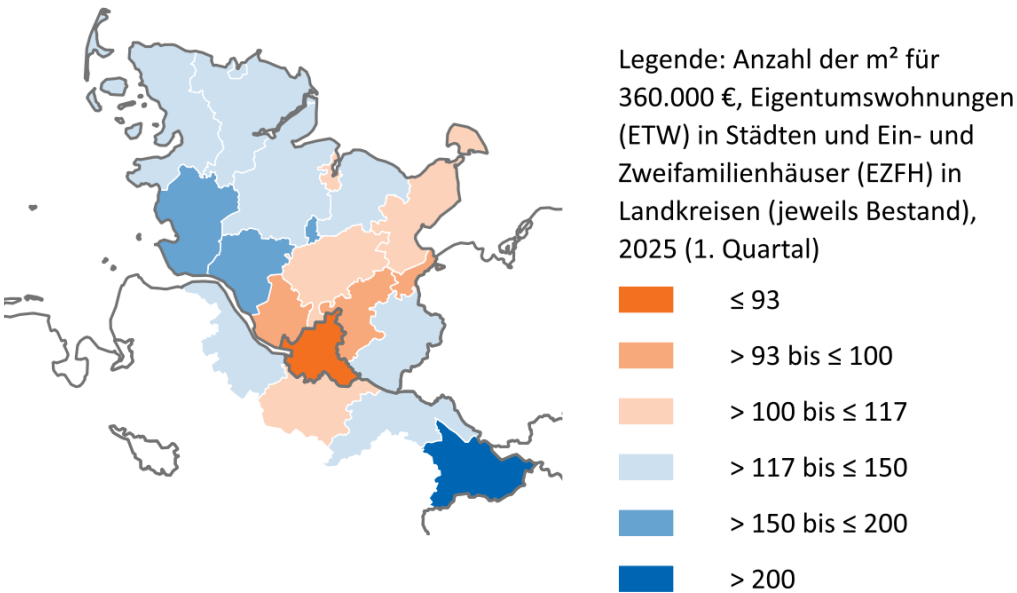
* Es wurde die regionale Kaufkraft je Haushalt (2024) zugrunde gelegt. Quelle: GfK (2024)
Orientierungspunkte sind: Index Deutschland: 100; Max.: 153 Landkreis Starnberg; Min.: 70 Flensburg

Wo bekommt ein Käufer im Geschäftsgebiet für die durchschnittliche Investitionssumme von 360.000 € am meisten Wohnfläche?

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gilt im Geschäftsgebiet deutlich weniger Wohnfläche als erschwinglich – maßgeblich getrieben durch die Hansestadt Hamburg und ihr Umland.

Große regionale Unterschiede bei der Erschwinglichkeit von Immobilien

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 360.000 €, 2025 (1. Quartal)



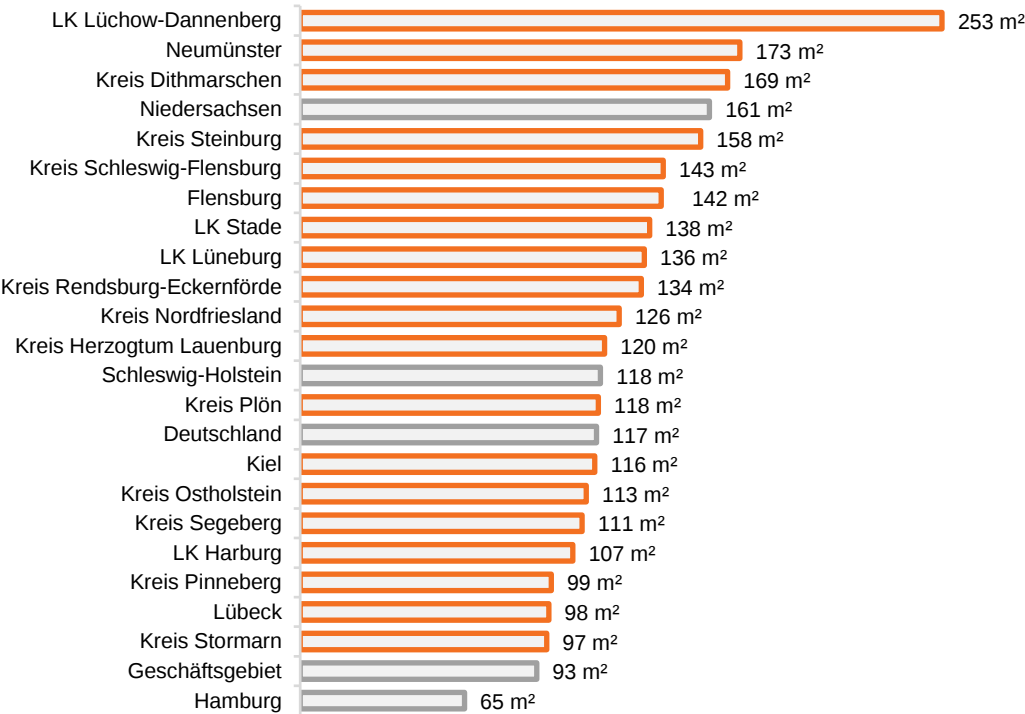
Ø DE: 117 m²

Ø Geschäftsgebiet: 93 m²

Quelle: Value Marktdaten, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2025; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 360.000 € in 2025 (1. Quartal).

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 360.000 €, 2025 (1. Quartal)



Ergebnisübersicht: Bevölkerungsbewegungen

Wo wohnen wir, wo arbeiten wir?

1 e)

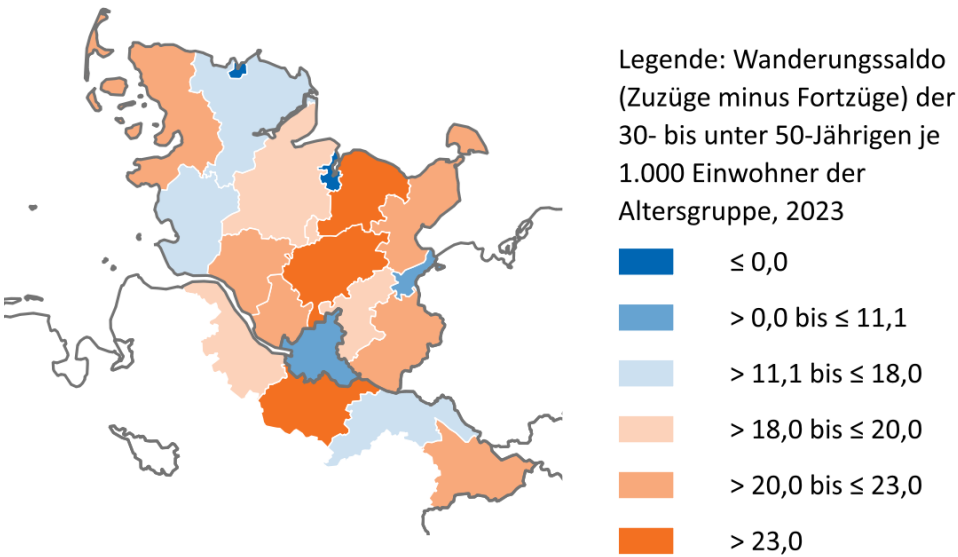
- Insgesamt ziehen ins Geschäftsgebiet Hamburg in den betrachteten Altersgruppen mehr Personen zu als ab. So liegen sowohl bei der älteren als auch bei der jüngeren Generation die Wanderungssalden im positiven Bereich und über dem jeweiligen Bundesdurchschnitt.
- Bei den 30- bis unter 50-Jährigen liegt der durchschnittliche Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner bei 11,1. In den beiden Städten Kiel und Flensburg wandern allerdings netto Personen dieser Altersgruppe ab (-10,1 bzw. -2,9 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe). Der höchste Wanderungssaldo lässt sich im Kreis Segeberg beobachten. Hier beträgt die Nettozuwanderung 24,9 Personen auf 1.000 Einwohner.
- Während bei den 30- bis unter 50-Jährigen insbesondere die Landkreise hohe Salden aufweisen, zieht es die 18- bis unter 30-Jährigen vor allem in die Städte. Den mit Abstand höchsten Wanderungssaldo in dieser Altersgruppe weist dabei Hamburg (68,1 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe) auf. Auch Kiel auf Platz zwei verzeichnet mit einer Zuwanderung von 58,2 Personen je 1.000 Einwohner einen Wert, welcher deutlich über dem Durchschnitt des Geschäftsgebiets (38,4 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe) und fast doppelt so hoch wie der Bundesdurchschnitt (30,1 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe) liegt.
- Während alle fünf Städte des Geschäftsgebiets Einpendler-Regionen darstellen, weist hingegen kein Landkreis einen positiven Pendlersaldo auf. In Summe ist der Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) mit 2,7 je 100 Beschäftigte im Geschäftsgebiet allerdings positiv.
- Bei der Entwicklung der Einwohnerzahl seit 2012 liegt das Geschäftsgebiet deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Auch bei der prognostizierten Entwicklung der Einwohnerzahl bis 2040, schneidet das Geschäftsgebiet stark überdurchschnittlich ab.

Wie sind die Wanderungsbewegungen im Geschäftsgebiet?

Die Bevölkerungsgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen zieht es vornehmlich in die Landkreise. Besonders Kiel verliert in dieser Altersgruppe. Hamburg weist einen leicht positiven Saldo auf.

Personen zwischen 30 und 50 Jahren bevorzugen die Landkreise

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023

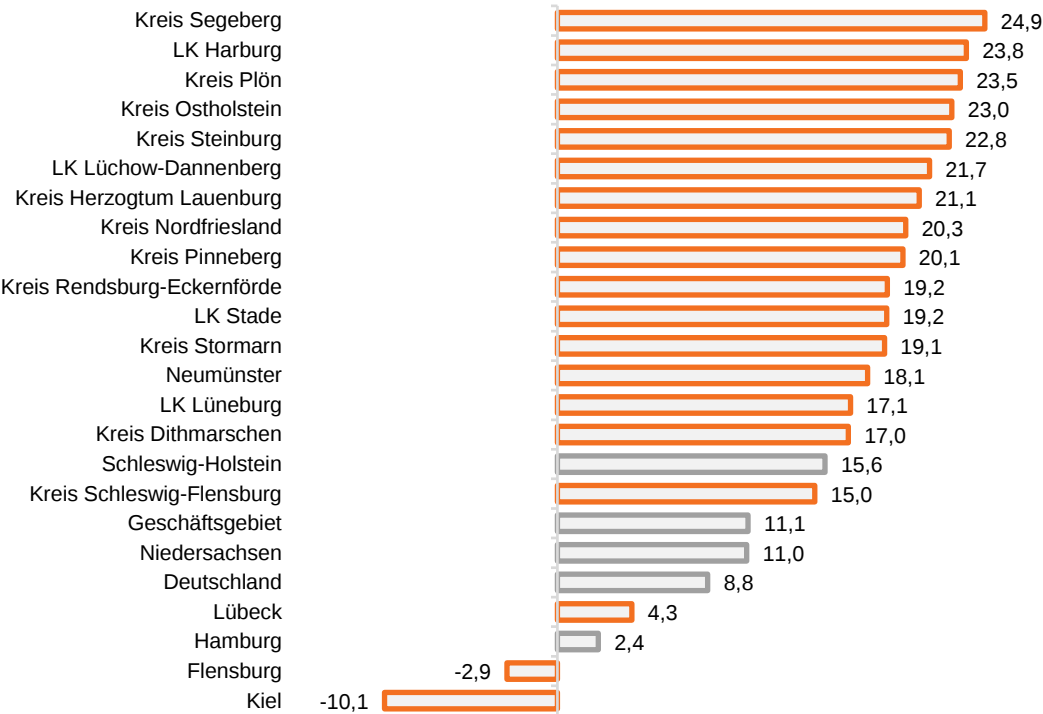


Ø DE: 8,8

Ø Geschäftsgebiet: 11,1

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023



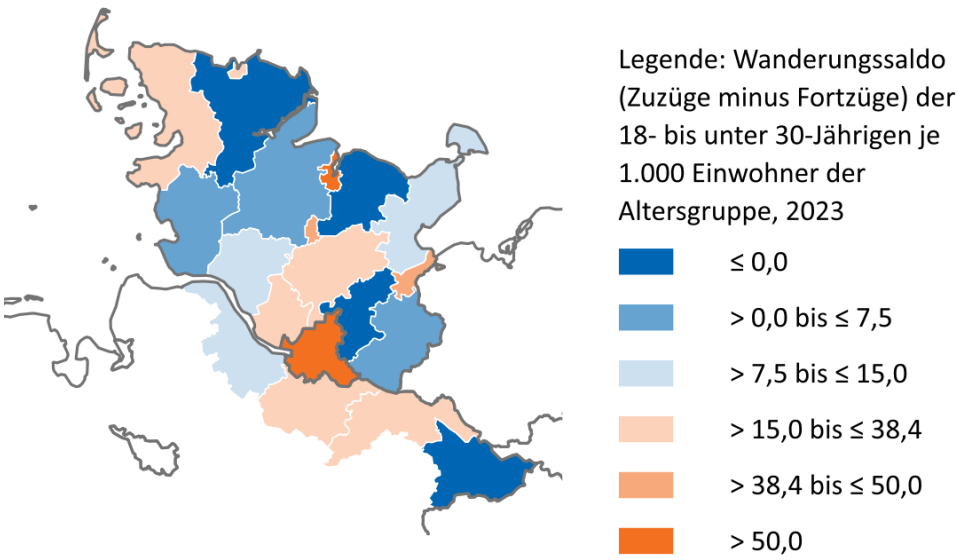
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2024

Wie sind die Wanderungsbewegungen im Geschäftsgebiet?

Die 18- bis unter 30-Jährigen wandern vornehmlich in die urbanen Räume. Hamburg und Kiel weisen die stärkste Zuwanderung in dieser Altersgruppe auf.

Städte ziehen die junge Generation besonders stark an

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023

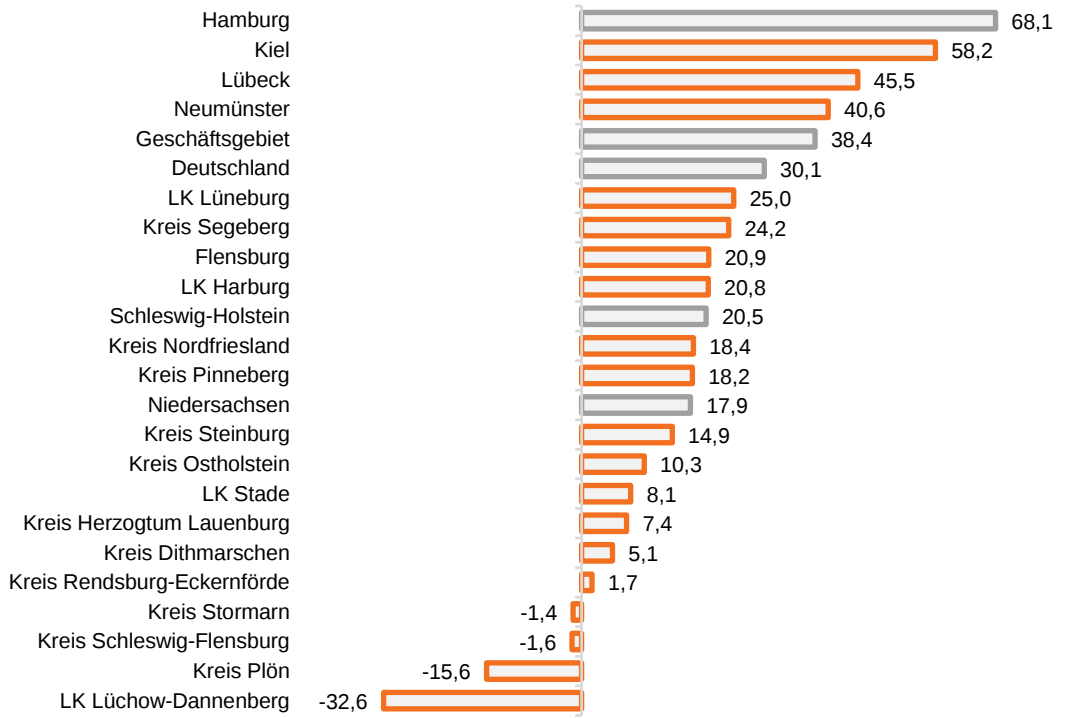


Ø DE: 30,1

Ø Geschäftsgebiet: 38,4

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023



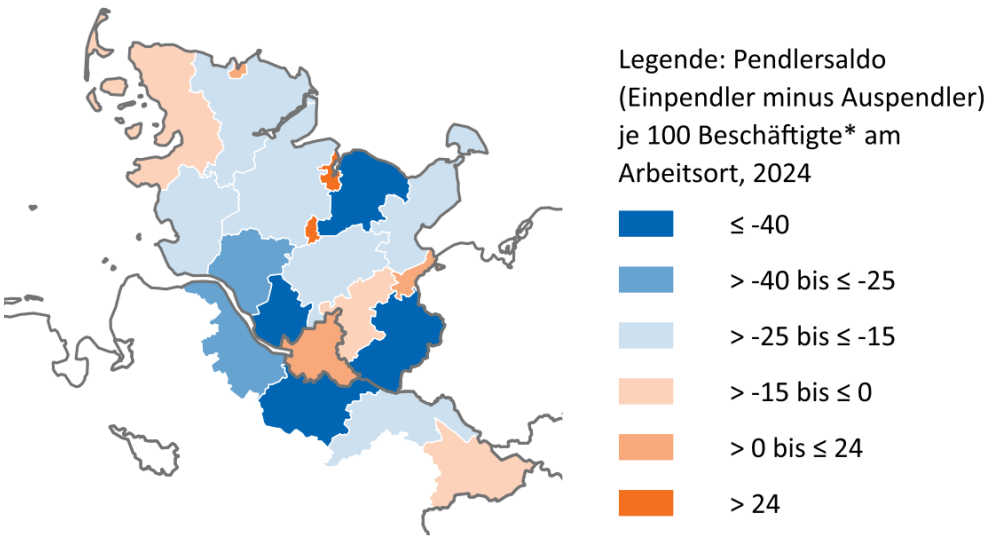
Quelle: Statistisches Bundesamt, 2024

Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo im Geschäftsgebiet?

Die Pendelbewegungen zeigen deutlich: Der Arbeitsplatz liegt für viele in der Stadt. Während alle Städte positive Salden aufweisen, sind diese bei den Landkreisen durchweg negativ.

25 Prozent der Regionen haben einen positiven Pendlersaldo

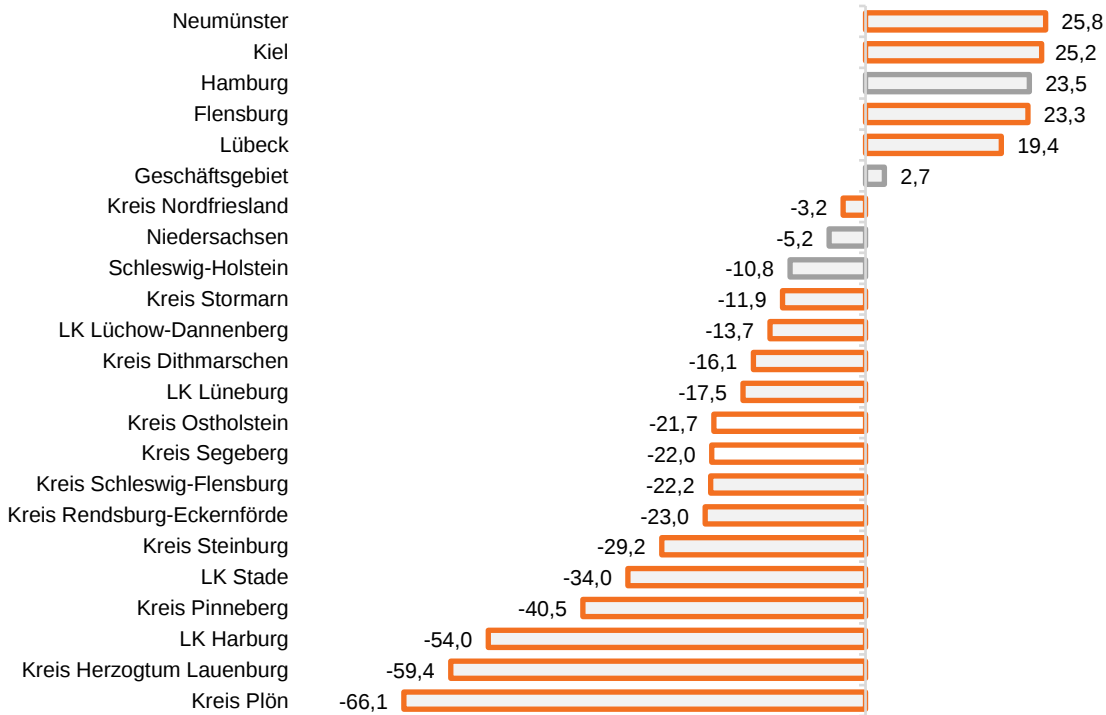
Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte* am Arbeitsort, 2024



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2025
* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte* am Arbeitsort, 2024



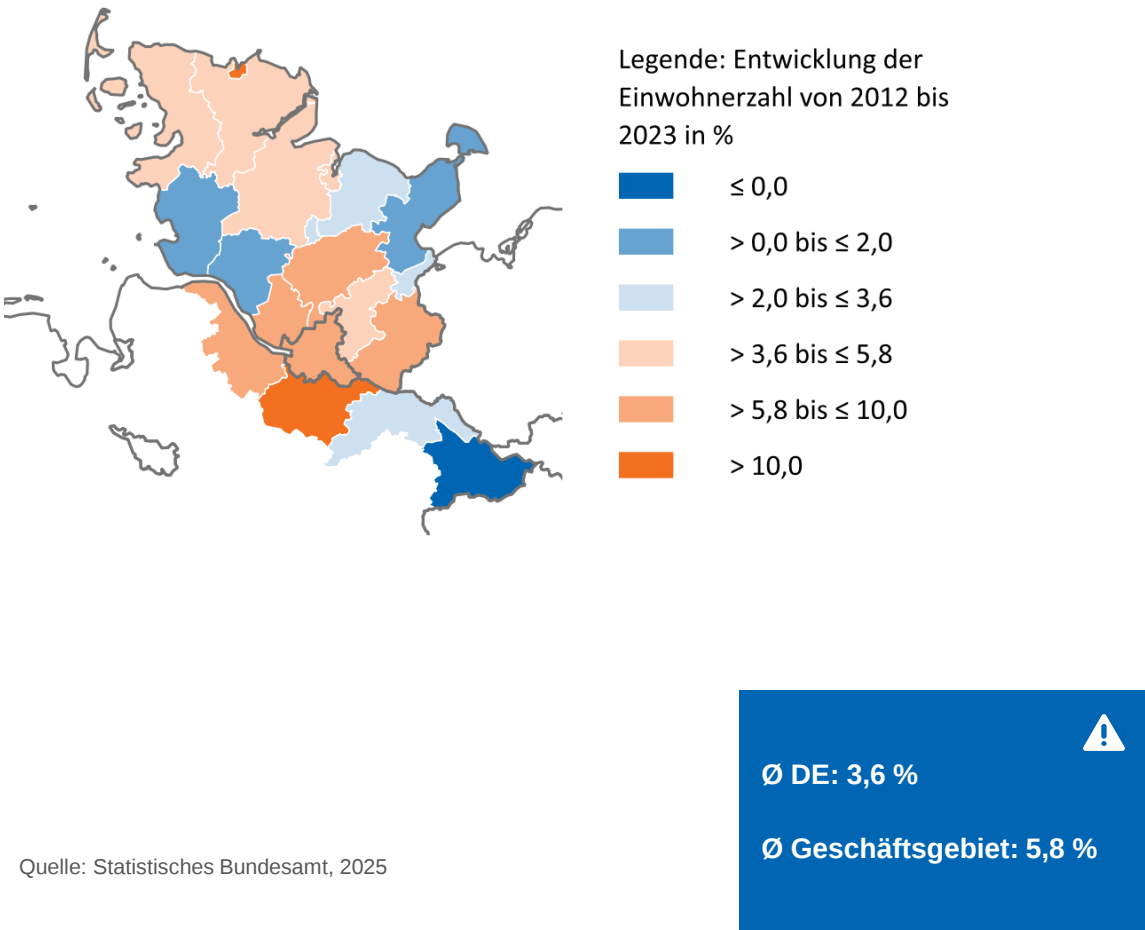
!
 Ø Geschäftsgebiet: 2,7

Wie hat sich die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2012 im Geschäftsgebiet entwickelt?

In Flensburg war der Bevölkerungsgewinn seit 2012 mit Abstand am ausgeprägtesten. Auch die Hansestadt Hamburg und ihr Umland wuchsen überdurchschnittlich stark.

In 19 der 20 Regionen ist die Einwohnerzahl seit 2012 gestiegen

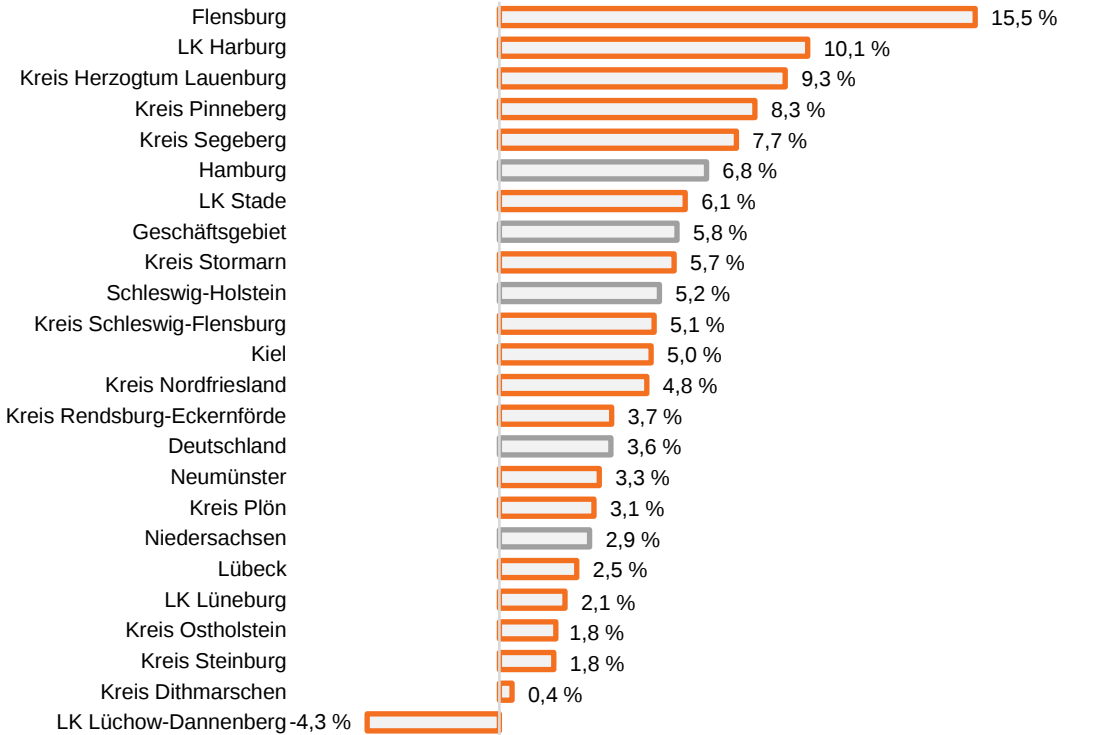
Entwicklung der Einwohnerzahl von 2012 bis 2023 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, 2025

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Entwicklung der Einwohnerzahl von 2012 bis 2023 in %

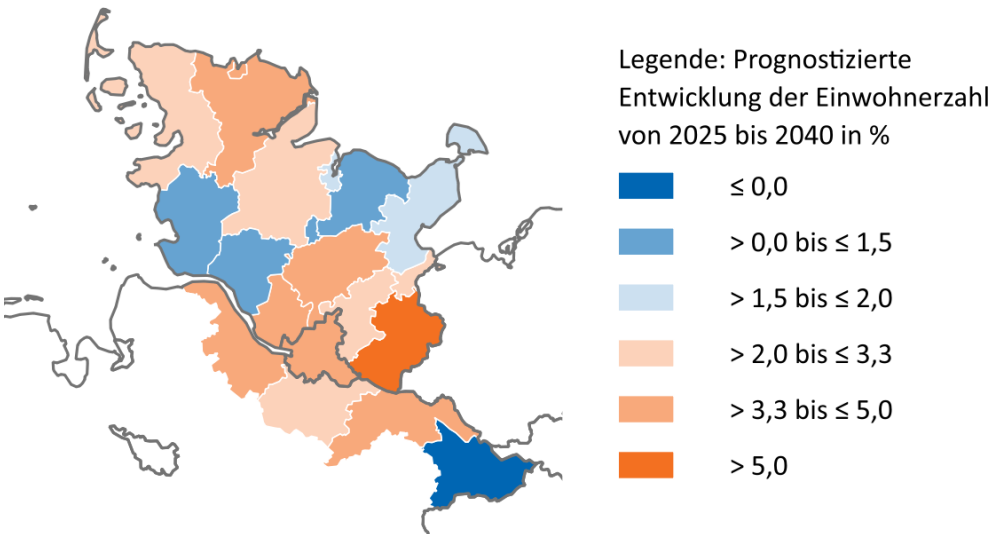


Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl bis 2040 im Geschäftsgebiet?

Im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt wird im Geschäftsgebiet in Zukunft ein überdurchschnittlich starker Anstieg der Einwohnerzahl erwartet.

Ein Rückgang der Bevölkerung wird nur in einer Region erwartet

Prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahl von 2025 bis 2040 in %



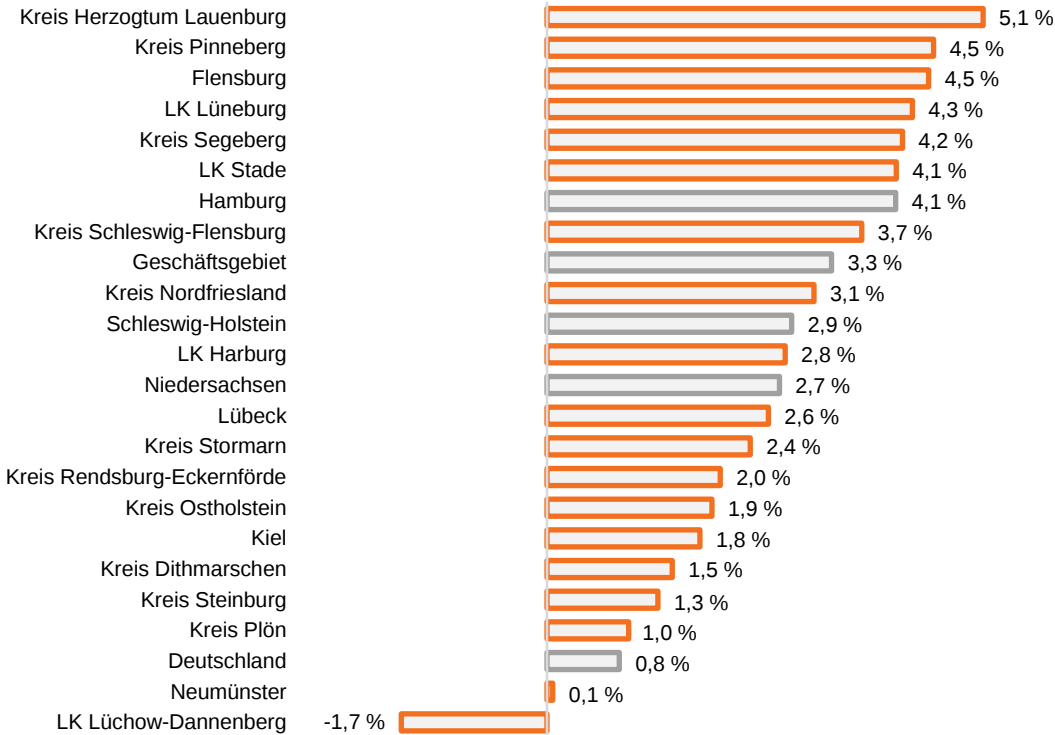
Ø DE: 0,8 %

Ø Geschäftsgebiet: 3,3 %

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2024

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahl von 2025 bis 2040 in %



Ergebnisübersicht: Zukunftsampel

Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln?

1 f)

- Die Zukunftsampel als Entwicklungsprognose basiert auf zwei Subindizes (regionale Leistungsfähigkeit und regionale Zukunftsfähigkeit) sowie auf der Verflechtung mit wirtschaftlichen Kraftzentren, die Ausstrahlungseffekte generieren.
- In Ballungsräumen besteht weiterhin hoher Neubaubedarf (siehe Folie 12) durch starken Zuzug (siehe Folie 22). Ballungsräume strahlen eine hohe Attraktivität aus und versprechen attraktive Arbeitsplätze.
- Gerade die Entwicklung des Umlands der großen Agglomerationszentren wird zunehmend von Ausstrahleffekten bestimmt. Im Geschäftsgebiet zeigt sich das insbesondere rund um Hamburg.
- Die Hansestadt Hamburg hat die höchste regionale Leistungsfähigkeit. An zweiter Stelle folgt – mit einigem Abstand – der benachbarte Kreis Stormarn.
- Die höchste regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur hat derweil die Stadt Flensburg. Knapp dahinter liegen Kiel und Hamburg.
- Die beste Entwicklungsprognose gemäß der Zukunftsampel hat die Stadt Hamburg. Ebenfalls hervorragend sind die Aussichten in den benachbarten Kreisen Stormarn und Segeberg. Sieben weitere Regionen des Geschäftsgebiets haben überdurchschnittliche Aussichten. Neben den Städten Flensburg und Kiel zählen dazu auch weitere Regionen in Hamburgs Umland.

Der Immobilienmarkt als Spiegelbild zukünftiger Attraktivität.

Die Zukunftsampel 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 Zukunftsampel (Seite 26) – wird auf Basis zweier gleichgewichteter Subindizes gebildet. Die Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH hat die Zukunftsampel entwickelt.

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

1. Regionalranking 2024:
Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit.
2. Zukunftsindex 2030:
Index zur Messung der regionalen Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur.

Zusätzlich werden bei der Zukunftsampel Ausstrahlungseffekte von Metropolen berücksichtigt. Die Ausstrahlungseffekte der Metropolen* werden über Pendlerverflechtungen berechnet (mindestens 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort pendeln in eine Metropole).

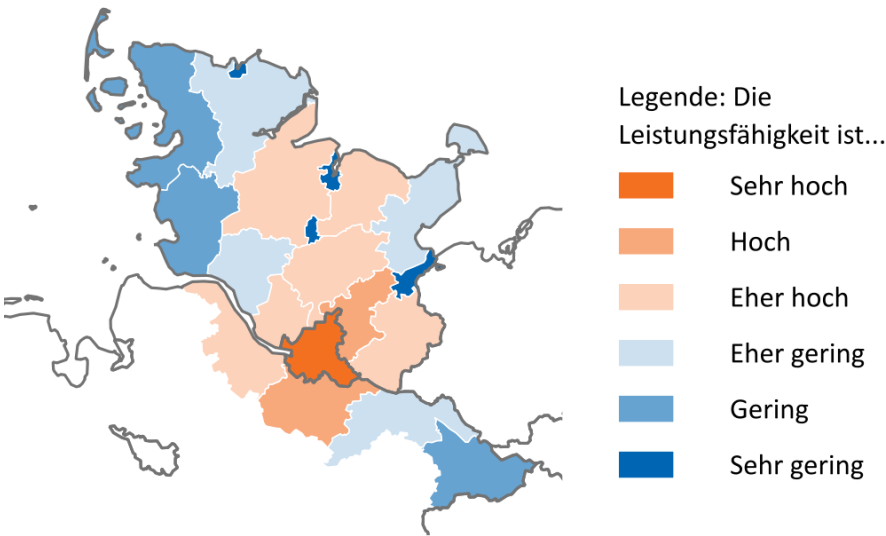
* Die sieben größten Städte Deutschlands nach Einwohnerzahl

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

Die höchste Leistungsfähigkeit im Geschäftsgebiet hat die Hansestadt Hamburg. Bei der Zukunftsfähigkeit liegt Flensburg ganz vorne.

Regionalranking 2024 – Niveauvergleich

Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit

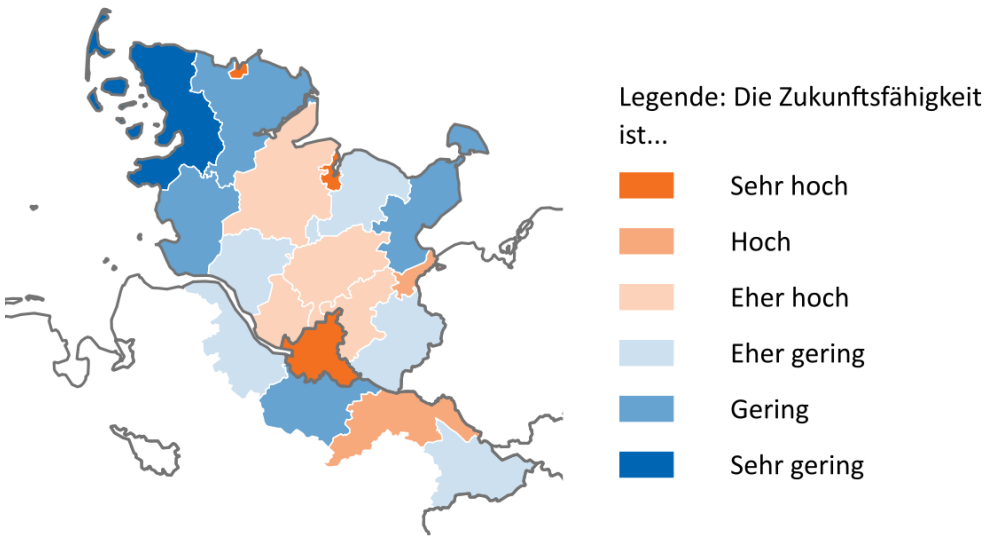


Das Regionalranking:
Anhand von 14 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität werden die Regionen in Deutschland bewertet.

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

Zukunftsindex 2030

Index zur Messung der regionalen Zukunftsfähigkeit



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.

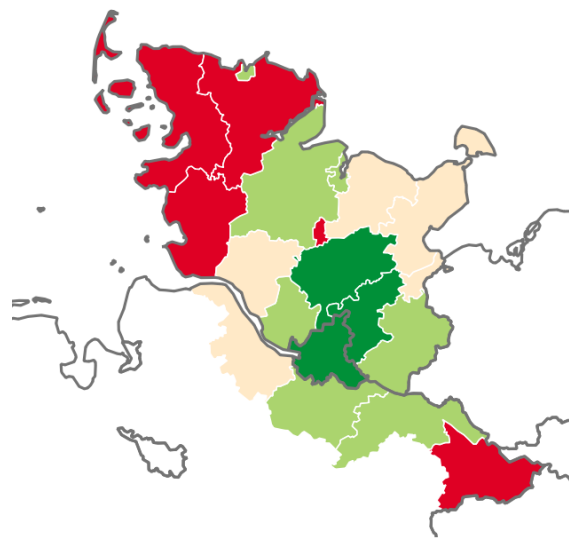
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2024, 2025

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

Mit Abstand die besten Zukunftsaussichten hat Hamburg. Von den Ausstrahlungseffekten der Hansestadt wird voraussichtlich auch das Umland profitieren.

Zukunftsampel

Index zur Messung der Entwicklungsprognose



Legende: Zukunftsampel

-  Hervorragende Aussichten
-  Überdurchschnittliche Aussichten
-  Unterdurchschnittliche Aussichten
-  Negative Aussichten

Die Zukunftsampel:

Die Entwicklungsprognose zur wirtschaftlichen Lage von Regionen beruht auf den zuvor betrachteten zwei Indizes – regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit. Zudem werden hohe Pendlerverflechtungen mit Metropolen berücksichtigt.



- Für 10 der insgesamt 20 Regionen im Geschäftsgebiet prognostiziert die Zukunftsampel eine positive Entwicklung (überdurchschnittlich oder hervorragend).
- Hervorragende Aussichten haben Hamburg sowie die angrenzenden Kreise Stormarn und Segeberg. Sieben weiteren Regionen, darunter den beiden Städten Kiel und Flensburg, wird eine überdurchschnittliche Entwicklung attestiert.
- In Hamburg ist beispielsweise der Anteil digital affiner Unternehmen stark ausgeprägt. Ebenso arbeiten in der Hansestadt viele hochqualifizierte Beschäftigte. Die Metropole punktet zudem mit einer guten Breitbandversorgung und ausgeprägten Kunst- und Kulturbranchen.
- Bei den drei im Norden des Geschäftsgebiets gelegenen Kreisen Nordfriesland, Dithmarschen und Schleswig-Flensburg fällt die Prognose negativ aus. Gleiches gilt für die Stadt Neumünster sowie den Landkreis Lüchow-Dannenberg.

Ø DE: 50,0

Ø Geschäftsgebiet: 48,1

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2025

Ergebnisübersicht: Baugenehmigungen und Wohnungsneubauten

Wo entsteht neuer Wohnraum in den Regionen?

2 a)

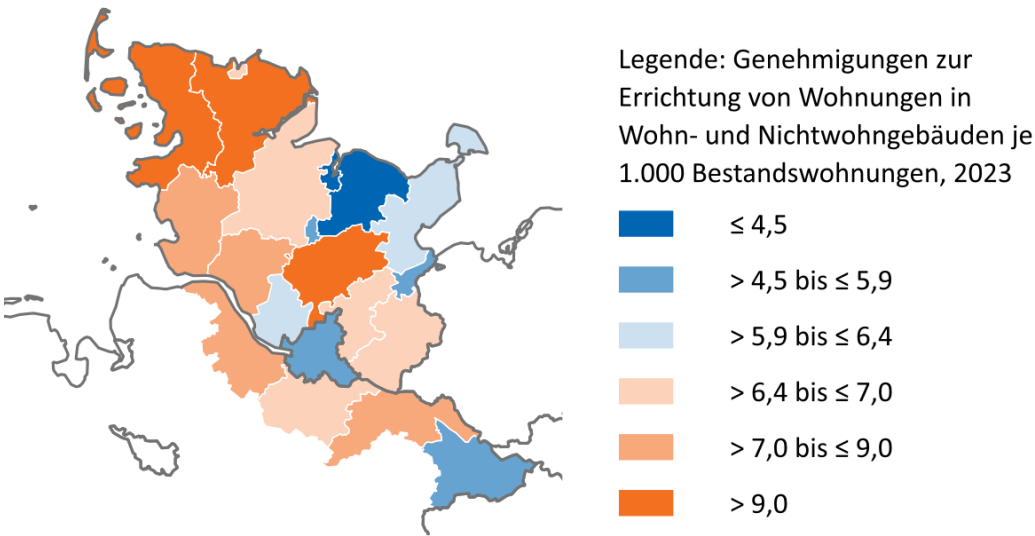
- Die meisten Baugenehmigungen relativ zum Wohnungsbestand werden in den Kreisen Nordfriesland, Schleswig-Flensburg und Segeberg erteilt. Die drei Kreise sind mit dafür verantwortlich, dass das Geschäftsgebiet mit 6,4 Baugenehmigungen je 1.000 Bestandswohnungen über dem Bundesdurchschnitt (5,9 Baugenehmigungen je 1.000 Bestandswohnungen) liegt.
- In der Hansestadt Hamburg werden mit 5,3 Baugenehmigungen je 1.000 Bestandswohnungen unterdurchschnittlich viele Genehmigungen ausgestellt.
- Auch bei den Baufertigstellungen relativ zum Bestand liegen die Kreise Schleswig-Flensburg, Segeberg und Nordfriesland an der Spitze im Geschäftsgebiet. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 6,7 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Wohnungen des Bestands. Im Geschäftsgebiet werden durchschnittlich 7,3 Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen gebaut.
- Wie bereits bei den Baugenehmigungen schneidet Hamburg mit 6,0 Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen auch bei den Baufertigstellungen unterdurchschnittlich ab.

Wie viele Baugenehmigungen werden im Geschäftsgebiet erteilt?

Insgesamt werden überdurchschnittlich viele Baugenehmigungen erteilt. Die sieben Regionen mit den meisten Genehmigungen relativ zum Bestand sind allesamt Landkreise.

Im Kreis Nordfriesland gibt es in Relation die meisten Baugenehmigungen

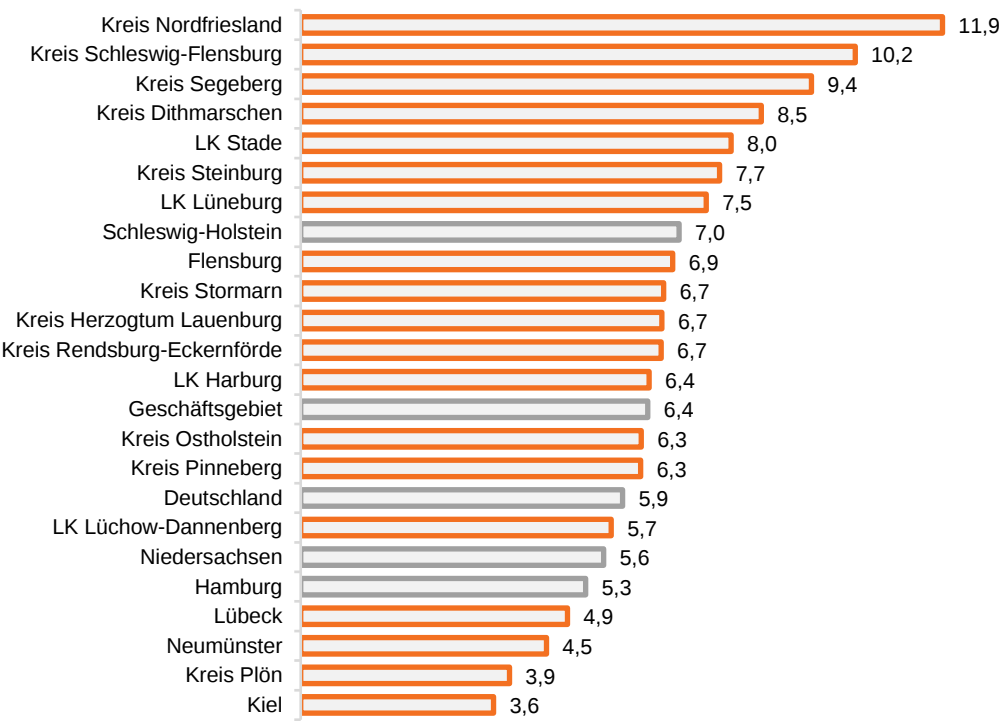
Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2023



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), 2024

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2023



Ø DE: 5,9

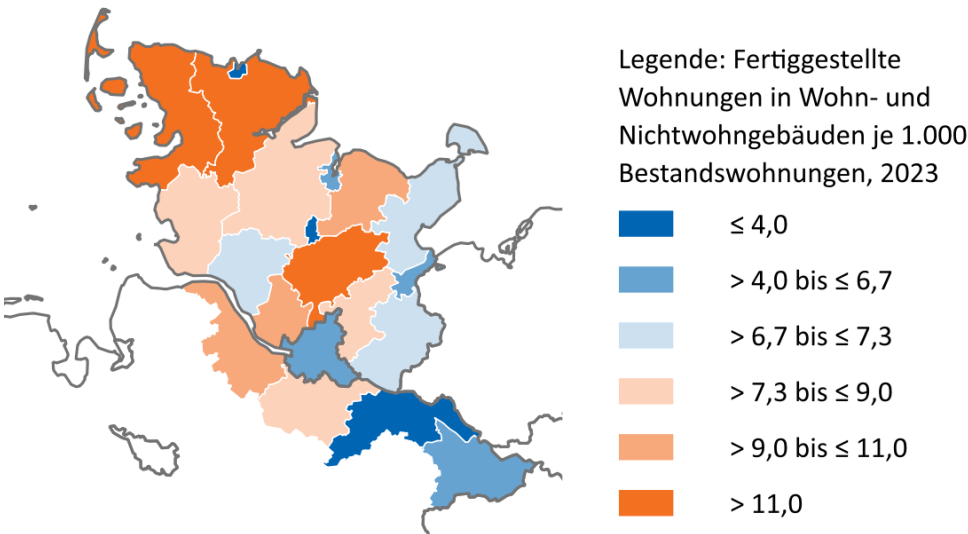
Ø Geschäftsgebiet: 6,4

Wie viele neue Wohnungen werden im Geschäftsgebiet gebaut?

Neben den beiden nördlichsten Kreisen Schleswig-Flensburg und Nordfriesland, liegen auch einige Landkreise in der Nachbarschaft von Hamburg bei den Baufertigstellungen weit vorne.

Insgesamt werden überdurchschnittlich viele Wohnungen fertiggestellt

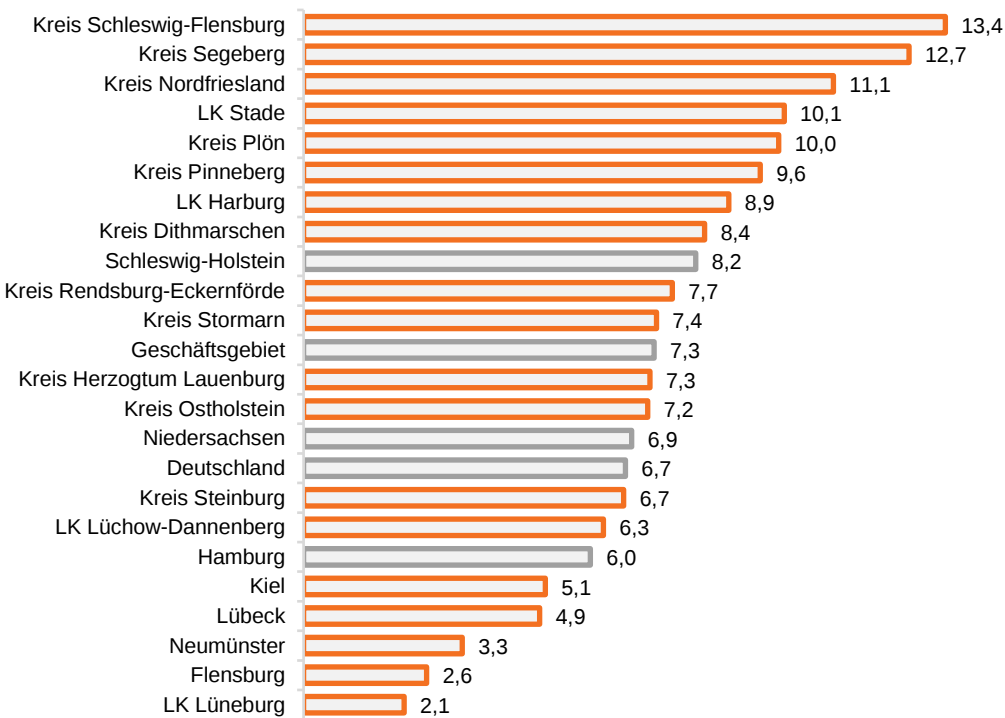
Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2023



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), 2024

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2023



Ø DE: 6,7

Ø Geschäftsgebiet: 7,3

Ergebnisübersicht: Einwohnerzahl und Altersquotient

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

2 b)

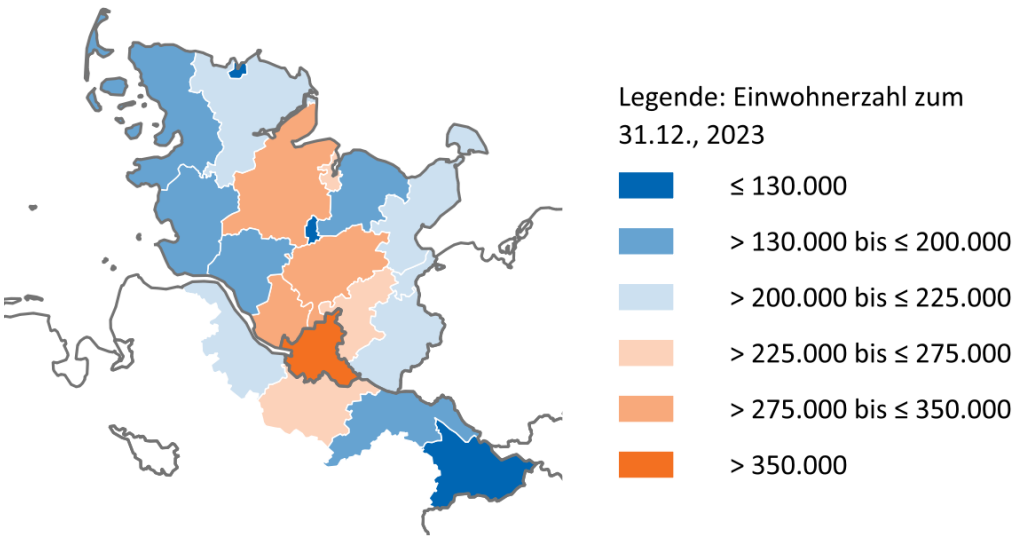
- Insgesamt wohnen im Geschäftsgebiet der Sparda-Bank Hamburg knapp über 5,5 Millionen Menschen – gut 1,85 Millionen davon alleine in Hamburg. Damit ist die Hansestadt die mit Abstand bevölkerungsreichste Region im Geschäftsgebiet.
- Mit den Kreisen Pinneberg und Segeberg, die zusammen mehr als 600 Tsd. Einwohner zählen, folgen zwei Regionen in direkter Nachbarschaft zu Hamburg auf den folgenden Plätzen.
- Die Bevölkerung im Geschäftsgebiet ist jünger als im bundesweiten Durchschnitt. Der Altersquotient des Geschäftsgebiets von 1,82 bedeutet, dass im Geschäftsgebiet auf einen Einwohner ab 60 Jahren rechnerisch 1,82 Einwohner im Alter zwischen 20 bis unter 60 Jahren entfallen. Im Vergleich dazu liegt der Altersquotient deutschlandweit bei 1,71.
- Die jüngsten Regionen im Geschäftsgebiet sind die Städte Hamburg (2,37), Kiel (2,24) und Flensburg (2,11). In größeren Städten fällt der Altersquotient in der Regel höher aus, was unter anderem darauf zurückzuführen ist, dass viele junge Menschen für ihre akademische Ausbildung an Universitäten und Hochschulen in die Städte migrieren.
- Unter den Landkreisen verzeichnet Lüneburg mit einem Altersquotienten von 1,81 die jüngste Bevölkerungsstruktur. Die älteste Region im Geschäftsgebiet stellt hingegen der unmittelbar angrenzende Landkreis Lüchow-Dannenberg dar, dessen Altersquotient bei 1,15 liegt.

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

In Hamburg wohnen mit Abstand die meisten Menschen. Es folgen die anliegenden Kreise Pinneberg und Segeberg. Der Landkreis Lüchow-Dannenberg hat die wenigsten Einwohner.

Rund 61 % der Bevölkerung sind in Hamburg und Umland ansässig

Einwohnerzahl zum 31.12.2023



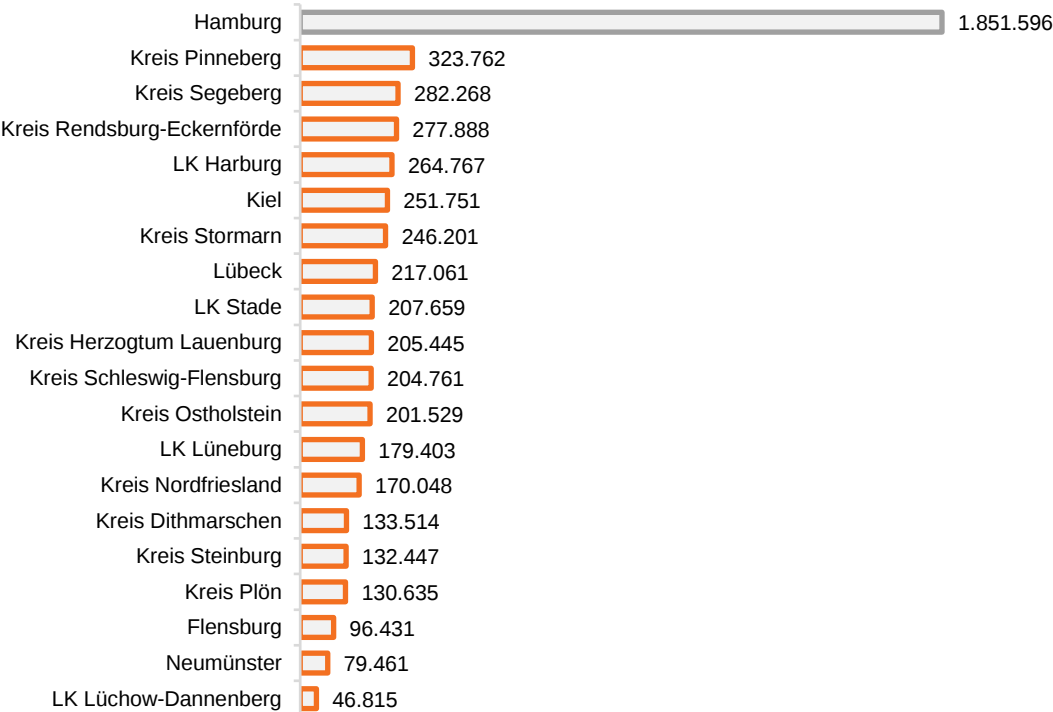
Σ DE: 83.456.045

Σ Geschäftsbb.: 5.503.442

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), Statistisches Bundesamt (Genesis), 2024

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Einwohnerzahl zum 31.12.2023

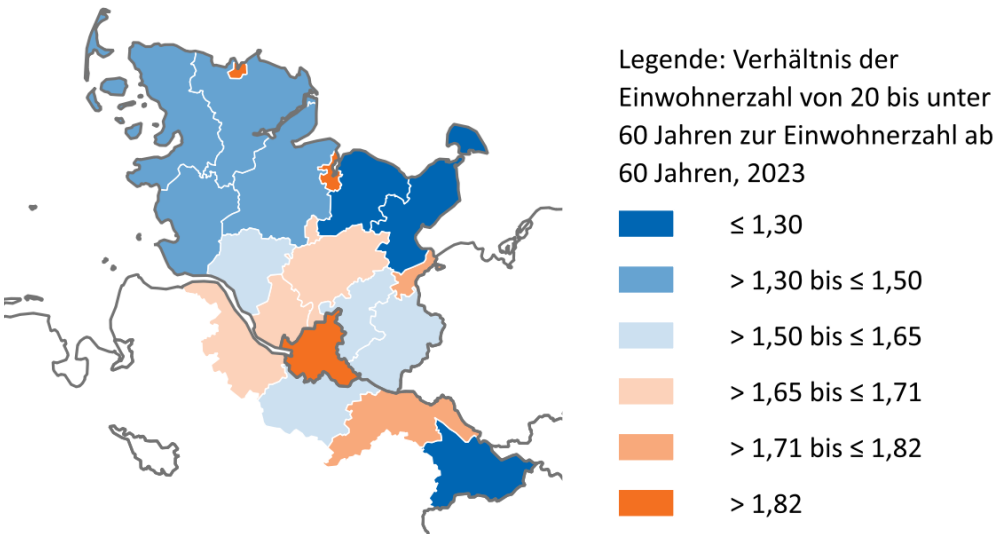


Wie hoch ist der Altersquotient in den Regionen des Geschäftsgebiets?

In den Städten Hamburg, Kiel und Flensburg ist die Bevölkerung am jüngsten. Es folgt mit Lüneburg der bestplatzierte Landkreis.

Bevölkerung insgesamt jünger als im Bundesdurchschnitt

Verhältnis der Einwohnerzahl von 20 bis unter 60 Jahren zur Einwohnerzahl ab 60 Jahren, 2023



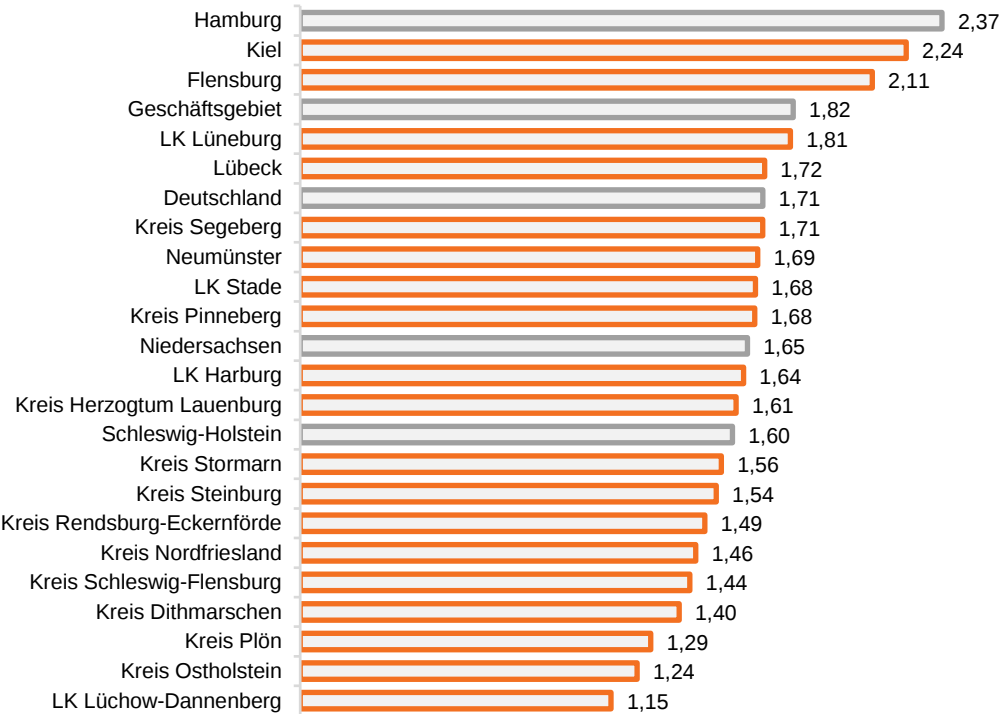
Ø DE: 1,71

Ø Geschäftsgebiet: 1,82

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), Statistisches Bundesamt (Genesis), 2024

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Verhältnis der Einwohnerzahl von 20 bis unter 60 Jahren zur Einwohnerzahl ab 60 Jahren, 2023



Ergebnisübersicht: BIP pro Kopf und Kaufkraft

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

2 c)

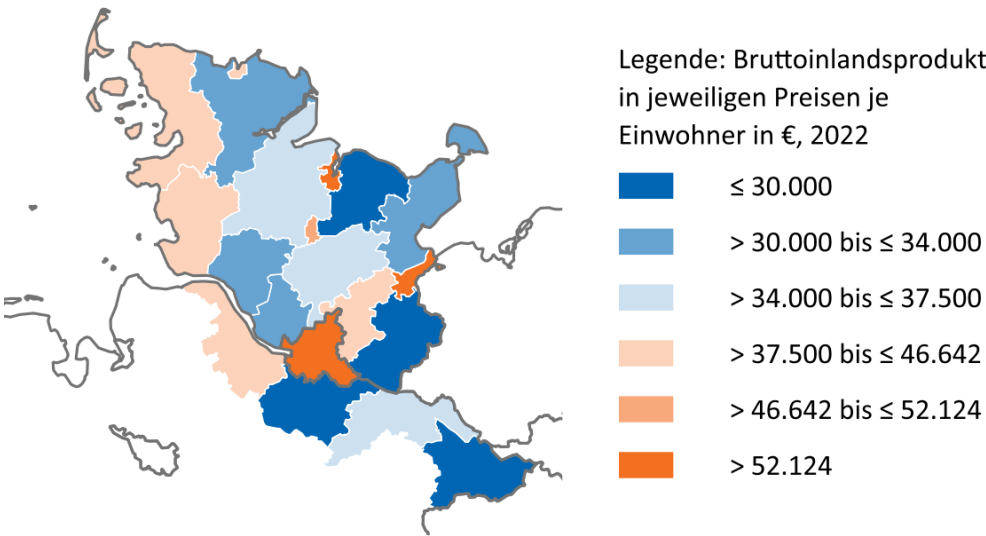
- Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf fällt im Geschäftsgebiet insgesamt überdurchschnittlich aus. Während der Wert deutschlandweit bei 46.642 € je Einwohner liegt, kommt das Geschäftsgebiet auf 52.124 € je Einwohner.
- Das mit großem Abstand höchste BIP pro Kopf wird in Hamburg (80.915 €) erwirtschaftet. Es folgen Lübeck (57.559 €) und Kiel (52.746 €). Diese drei Städte sind dabei die einzigen Regionen, die den Durchschnitt des Geschäftsgebiets übersteigen.
- Das BIP pro Kopf der Stadt Neumünster liegt unter dem Durchschnitt des Geschäftsgebiets, ist allerdings im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich. Alle weiteren 16 Regionen des Geschäftsgebiets liegen unter dem Bundesdurchschnitt.
- Bei der Kaufkraft pro Haushalt ergibt sich ein Muster, welches dem beim BIP pro Kopf entgegengesetzt ist. Während die Städte im Geschäftsgebiet eine vergleichsweise geringe Kaufkraft aufweisen und alle unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen, stechen die umliegenden Landkreise mit höheren Werten hervor. Unter der Kaufkraft versteht man das verfügbare Einkommen für Konsumzwecke, welches in Städten beispielsweise durch höhere Wohnkosten geringer ausfällt.
- Den höchsten Indexwert für die Kaufkraft pro Haushalt im Geschäftsgebiet Hamburg erzielt der Landkreis Harburg (118,9). Dies bedeutet, dass dort die Kaufkraft 18,9 % über dem Bundesdurchschnitt (Deutschland = 100) liegt.

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

Flensburg liegt beim Bruttoinlandsprodukt pro Kopf als einzige Stadt des Geschäftsgebiets unter dem bundesdeutschen Durchschnitt – ebenso alle Landkreise.

In Hamburg wird mit Abstand das höchste BIP pro Kopf erwirtschaftet

Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner in €, 2022

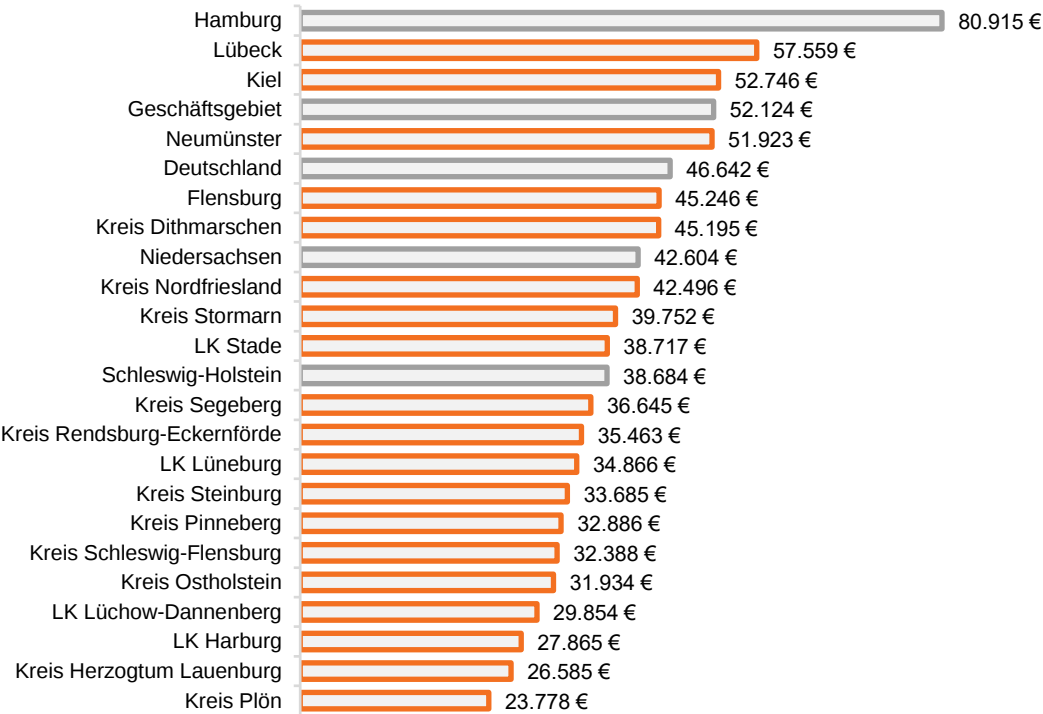


Ø DE: 46.642 €
Ø Geschäftsgebiet: 52.124 €

Quelle: VGR der Länder, 2024

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner in €, 2022

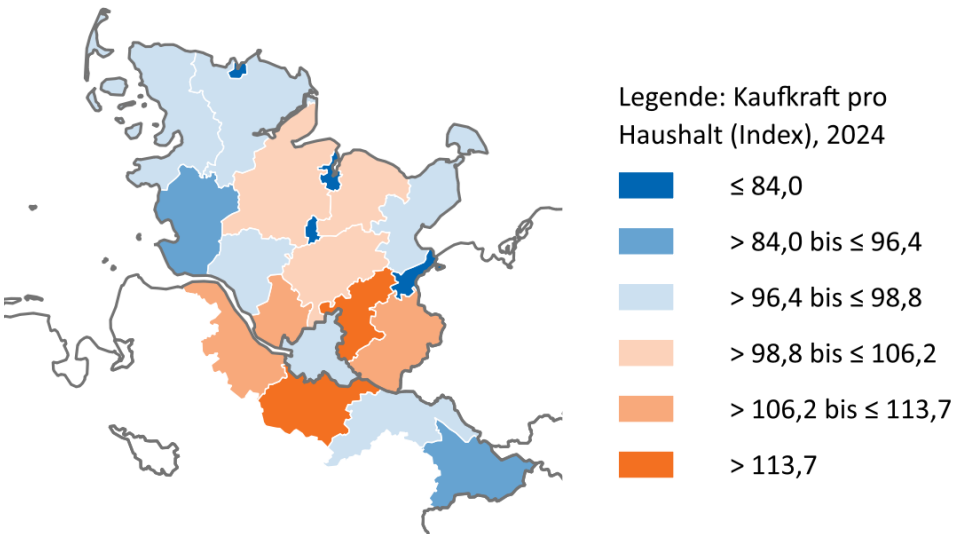


Wie hoch ist die Kaufkraft der Haushalte in den Regionen des Geschäftsgebiets?

Die höchste Kaufkraft pro Haushalt haben die Bewohner der Landkreise rund um Hamburg. Harburg liegt an der Spitze. Alle Städte befinden sich unter dem Bundesdurchschnitt.

Starker Kontrast zwischen Stadt und Land

Kaufkraft pro Haushalt (Index), 2024



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), 2024

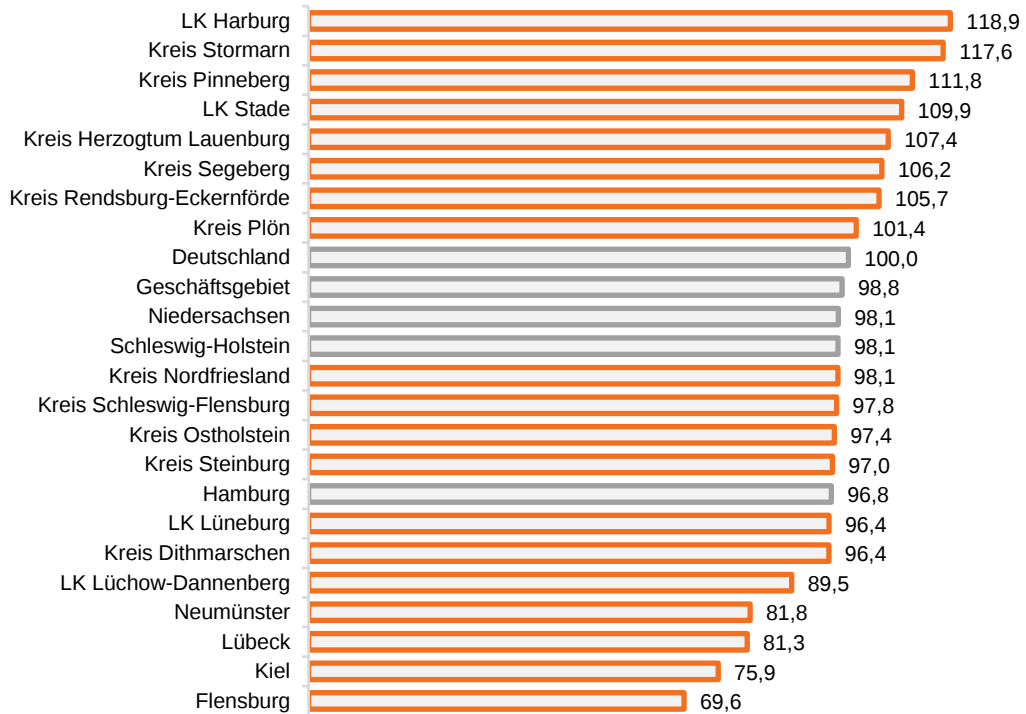


Ø DE: 100,0

Ø Geschäftsgebiet: 98,8

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Kaufkraft pro Haushalt (Index), 2024



Ergebnisübersicht: Arbeitslosigkeit und -kosten

Wie hoch sind Arbeitslosenquote und Arbeitskosten in den Regionen?

2 d)

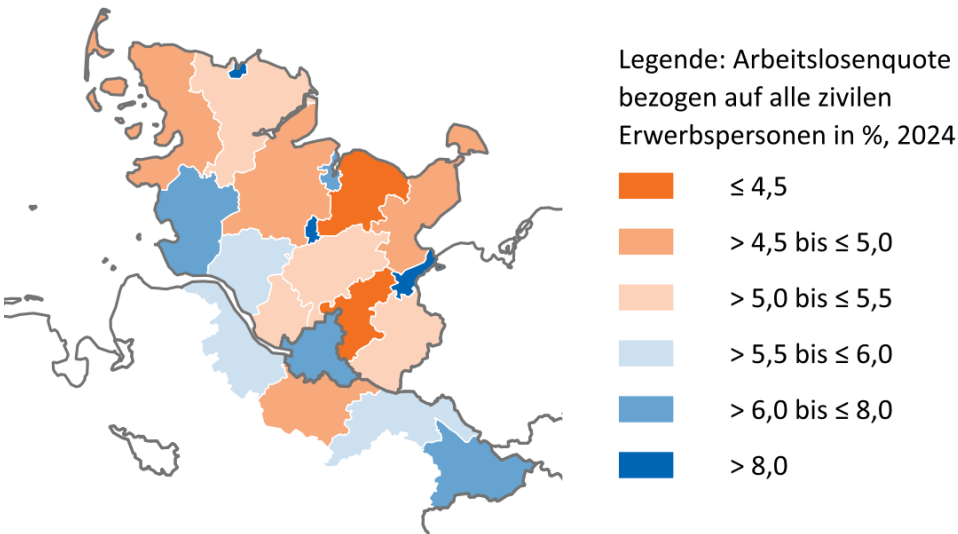
- Insgesamt liegt die Arbeitslosenquote im Geschäftsgebiet Hamburg mit 6,5 % leicht über dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.
- Am geringsten fällt die Arbeitslosenquote im Kreis Stormarn (4,2 %) aus. Neben Stormarn liegen ebenso die Kreise Plön (4,4 %) und Rendsburg-Eckernförde (4,6 %) sowie der Landkreis Harburg (4,6 %) unter der Marke von 5,0 %.
- Neumünster (8,6 %) verzeichnet die höchste Arbeitslosenquote. Auf Neumünster folgen mit Flensburg (8,3 %), Lübeck (8,1 %), Hamburg (8,0 %) und Kiel (7,9 %) die vier weiteren Städte des Geschäftsgebiets. Städte weisen bundesweit im Schnitt höhere Arbeitslosenquoten auf. Zwar ist das Arbeitsplatz- und Lohnniveau dort in der Regel höher, jedoch trifft auch eine größere Zahl an Arbeitsuchenden auf das Angebot.
- Bei den Arbeitskosten schneidet das Geschäftsgebiet Hamburg durchschnittlich gemessen am Wert Deutschlands ab. Die Entgelte je Arbeitnehmer übertreffen einzig in Hamburg mit 57.625 € den Durchschnittswert des Geschäftsgebiets (48.999 €) sowie des Bundesdurchschnitts von 48.450 €.
- Nach Hamburg werden in Kiel, dem Kreis Segeberg und Lübeck die höchsten Entgelte gezahlt. Der Kreis Segeberg ist damit der Landkreis mit den höchsten Entgelten im Geschäftsgebiet.

Wie hoch ist die Arbeitslosigkeit in den Regionen des Geschäftsgebiets?

Im bundesdeutschen Vergleich fällt die Arbeitslosigkeit im Geschäftsgebiet insgesamt leicht überdurchschnittlich aus. In den fünf Städten ist sie am höchsten.

Große regionale Unterschiede bei der Arbeitslosenquote

Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Prozent, 2024





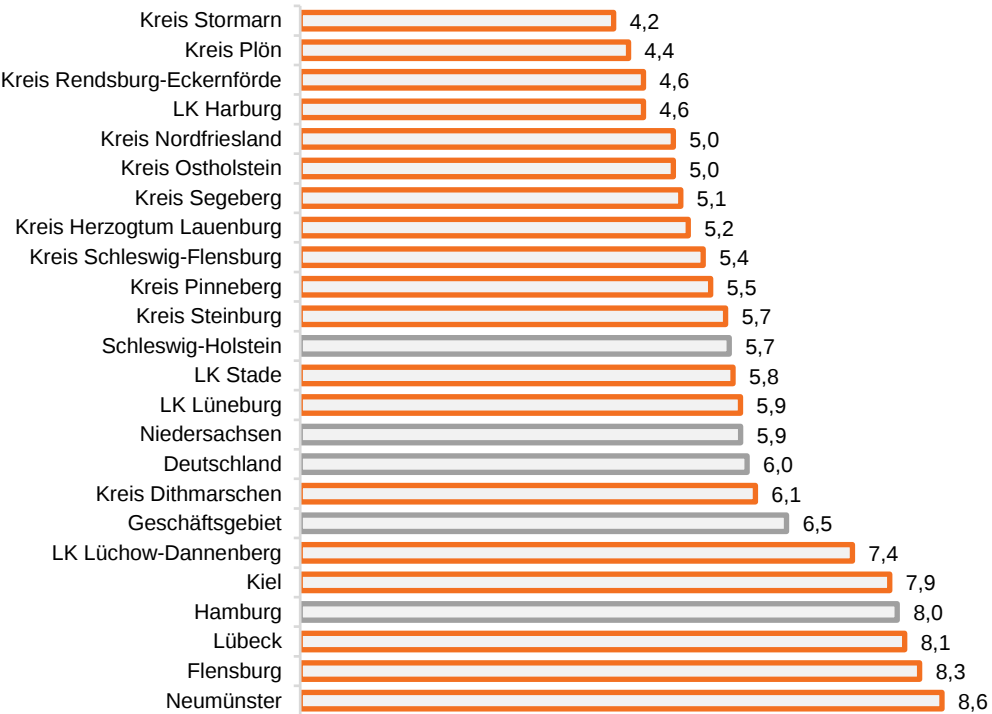
Ø DE: 6,0 %

Ø Geschäftsgebiet: 6,5 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2025

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Prozent, 2024

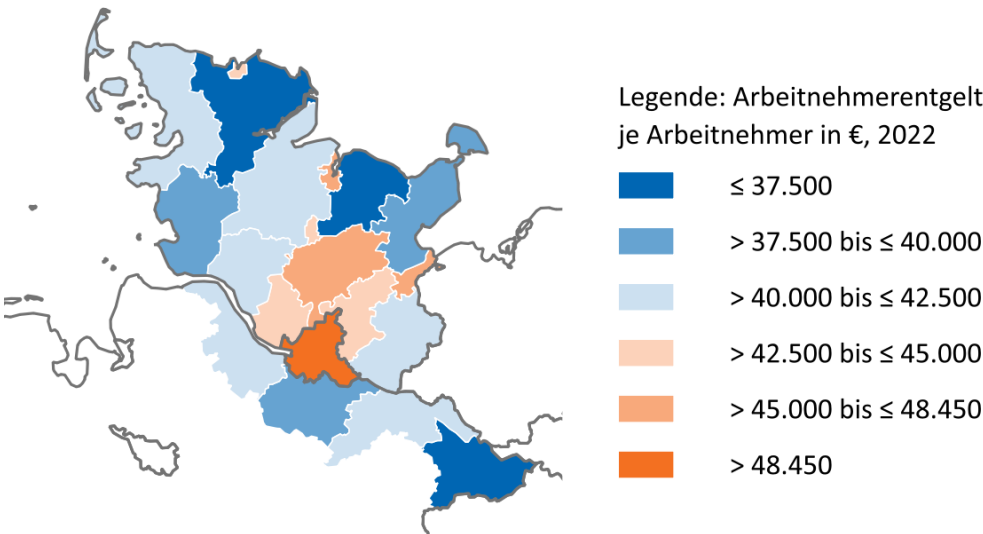


In welchen Regionen im Geschäftsgebiet sind die Arbeitskosten am höchsten?

Als einzige Region im Geschäftsgebiet übertrifft Hamburg beim Arbeitnehmerentgelt den Bundesdurchschnitt. Das Geschäftsgebiet liegt dadurch auch insgesamt über dem Schnitt.

Die mit Abstand höchsten Entgelte werden in Hamburg gezahlt

Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer in €, 2022

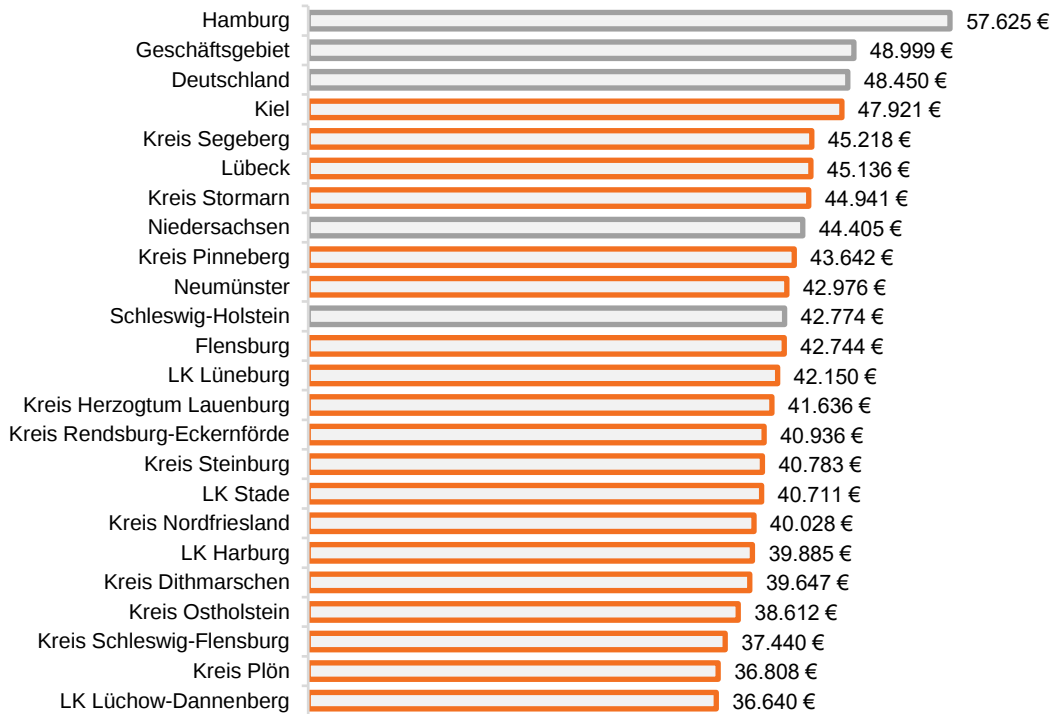


Ø DE: 48.450 €
Ø Geschäftsgebiet: 48.999 €

Quelle: VGR der Länder, 2024

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer in €, 2022



Ergebnisübersicht: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Wo wohnen und arbeiten die Beschäftigten?

2 e)

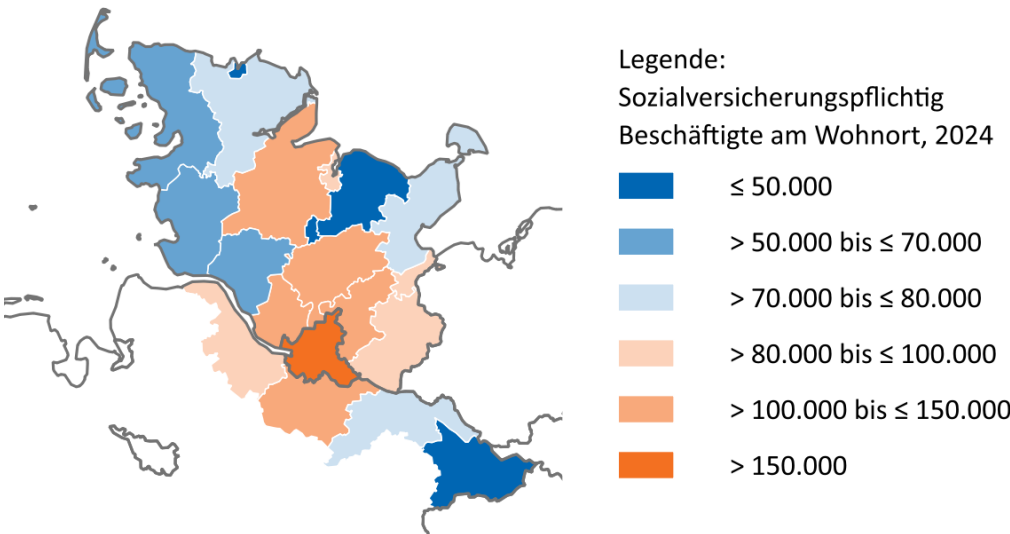
- Im Geschäftsgebiet der Sparda-Bank Hamburg sind insgesamt knapp 2,3 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort gemeldet. Mit über 820.000 wohnen mit Abstand die meisten Beschäftigten in der Hansestadt Hamburg.
- Allgemein lässt sich eine Konzentration der Beschäftigten in Hamburg und dessen Umland erkennen. So folgen bei der Anzahl der Beschäftigten am Wohnort mit den Kreisen Pinneberg und Segeberg sowie dem Landkreis Harburg Regionen, die unmittelbar an Hamburg grenzen.
- In den Küstenregionen wohnen im Gegensatz dazu deutlich weniger sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.
- Bei den Beschäftigten am Arbeitsort weicht das Muster leicht ab. Hamburg (1.073.152) belegt zwar auch hier mit großem Abstand die Spitzenposition, allerdings folgen dann die beiden Großstädte Kiel (132.517) und Lübeck (105.908). Daran wird ersichtlich, wie wichtig Großstädte für den regionalen Arbeitsmarkt sind.
- Insgesamt gibt es im Geschäftsgebiet knapp 64.000 mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort als am Wohnort. Beschäftigte pendeln also auch von außerhalb des Geschäftsgebiets zur Arbeit ein.

In welcher Region im Geschäftsgebiet wohnen die meisten Beschäftigten?

Im gesamten Geschäftsgebiet wohnen rund 2,3 Millionen Beschäftigte – mehr als 820.000 davon alleine in der Hansestadt Hamburg.

In Hamburg wohnen 36 % aller Beschäftigten im Geschäftsgebiet

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, 2024



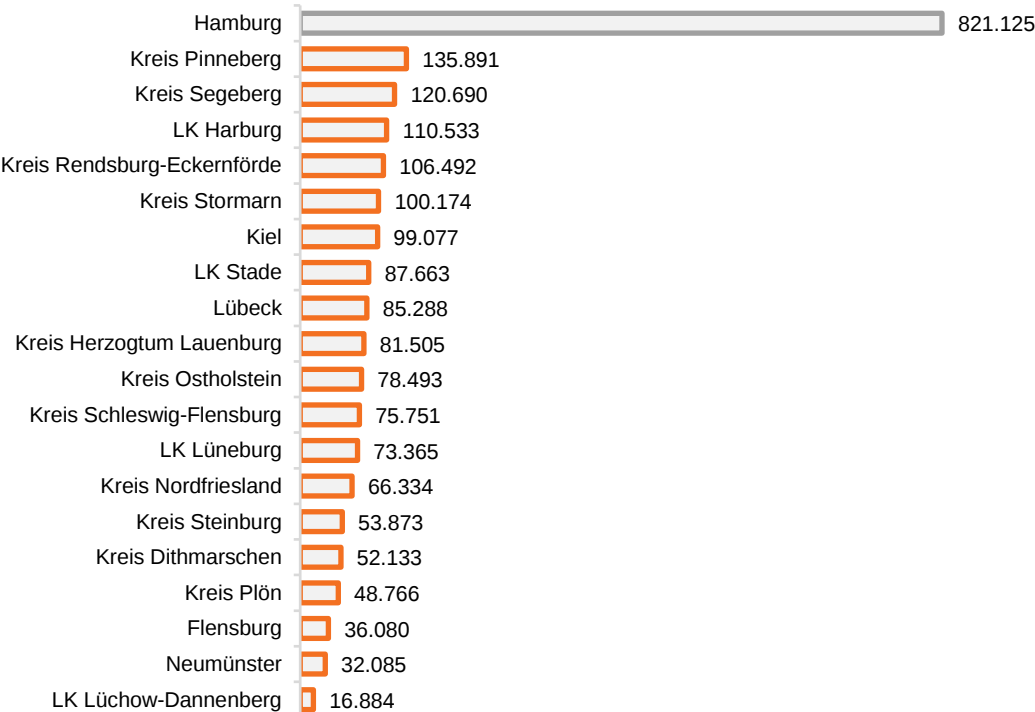
Σ DE: 34.585.321

Σ Geschäftsbb.: 2.282.202

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2025

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, 2024

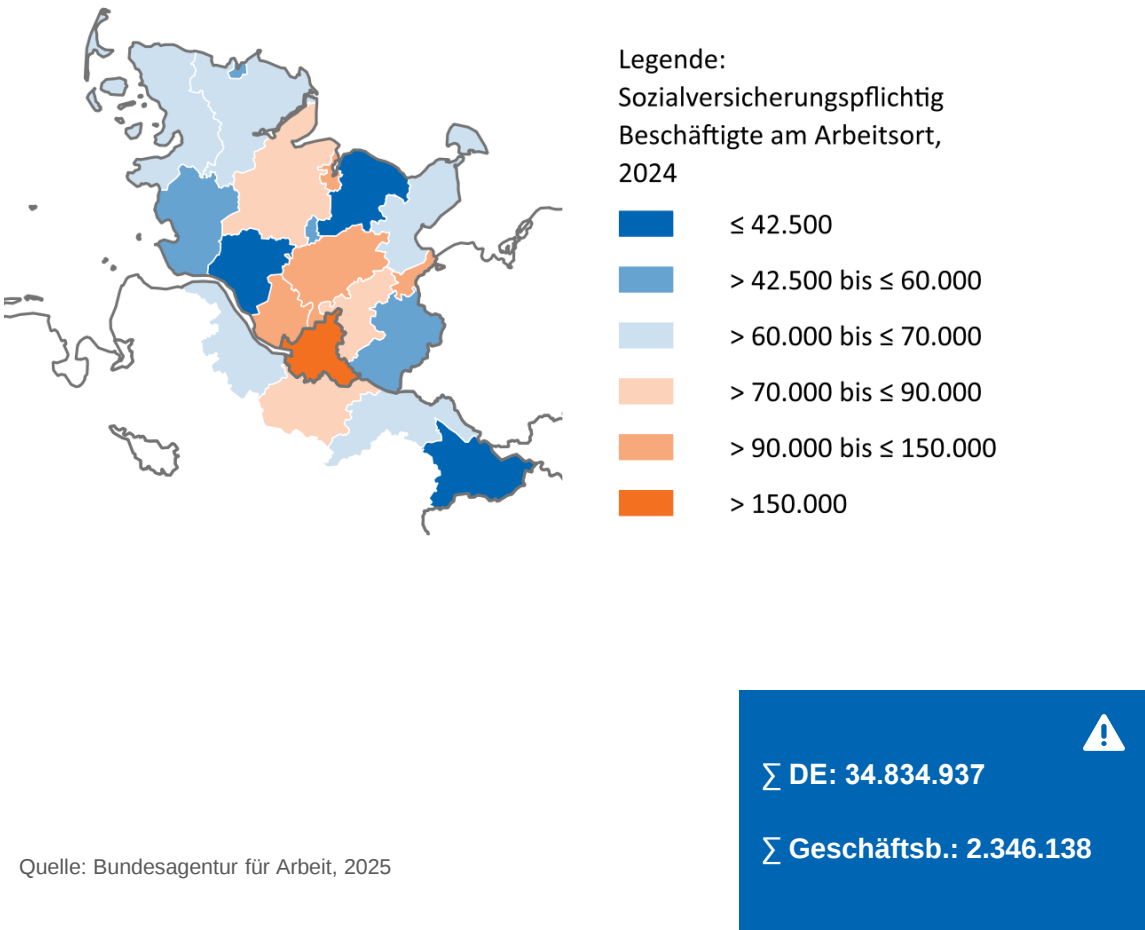


In welcher Region des Geschäftsgebiets arbeiten die meisten Beschäftigten?

Mit knapp 1,1 Millionen hat Hamburg die mit Abstand meisten Beschäftigten am Arbeitsort. Nur Kiel und Lübeck kommen ebenfalls noch auf mehr als 100.000 Beschäftigte.

In Hamburg und seinem direkten Umland arbeiten 66 % aller Beschäftigten

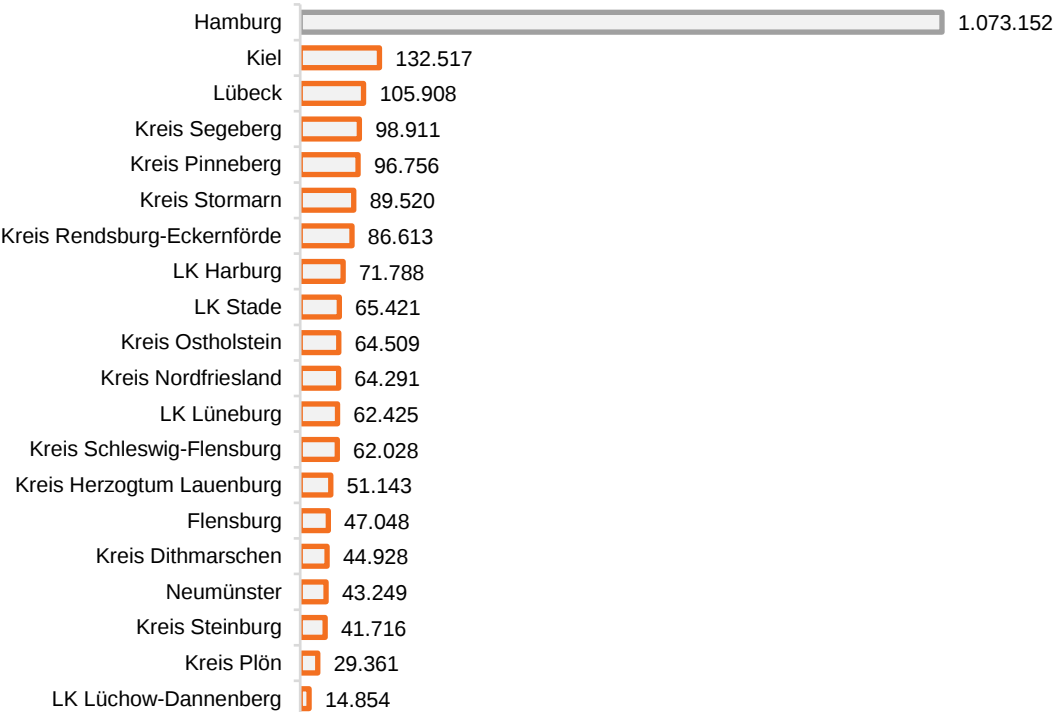
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2024



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2025

Die Top-Regionen im Geschäftsgebiet

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2024





Anhang

Methodik zur Berechnung der Flächenerschwinglichkeit und der Preise für Wohneigentum

Berechnung der Flächenerschwinglichkeit (m² für Investitionsvolumen von 360.000 €)

- Für den Kauf einer Immobilie wurden im Jahr 2025 durchschnittlich 360.000 € ausgegeben (Stand: Februar 2025).
- 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 der Value AG (Value Marktdatenbank), aus der die m²-Preise für Eigentumswohnungen (ETW) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) 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 der Value AG.
- Die Datenbank beinhaltet m²- und Mietpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH), die auf aggregierten Angebotsmikrodaten basieren.
- Der Betrachtungszeitraum der Daten beläuft sich von Q1/2012 bis Q1/2025 auf Quartalsbasis.
- Eine flächendeckende Datenverfügbarkeit aller 400 Landkreise und kreisfreien Städte ist gegeben.
- Bei der Datenanalyse werden für alle kreisfreien Städte die m²-Preise von Eigentumswohnungen berücksichtigt. In den Landkreisen werden Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser zugrunde gelegt.

Region	Preise je m² in € für Eigentumswohnungen (ETW) in Städten und von Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) in Landkreisen (jeweils Bestand), 2025 (1. Quartal)	Preisentwicklung in % für Eigentumswohnungen (ETW) in Städten und Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) in Landkreisen (jeweils Bestand), 2012 bis 2025 (1. Quartal)	Preisentwicklung in % für Eigentumswohnungen (ETW) in Städten und Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) in Landkreisen (jeweils Bestand), 2024 bis 2025 (1. Quartal)	Neubaubedarf von Wohnungen je 10.000 Einwohner pro Jahr, 2023 bis 2030	Kaufpreise für eine 117 m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreshaushaltseinkommen (netto), 2025 (1. Quartal)	Anzahl der m² für 360.000 €, Eigentumswohnungen (ETW) in Städten und Ein- und Zweifamilienhäuser (EZFH) in Landkreisen (jeweils Bestand), 2025 (1. Quartal)
Flensburg	2.529 €	152,9 %	0,7 %	53,7	7,5	142 m²
Hamburg	5.556 €	109,3 %	0,4 %	54,4	11,9	65 m²
Kiel	3.100 €	131,1 %	-0,8 %	44,1	8,5	116 m²
Kreis Dithmarschen	2.136 €	129,2 %	9,6 %	29,0	4,6	169 m²
Kreis Herzogtum Lauenburg	3.000 €	105,9 %	2,3 %	50,3	5,8	120 m²
Kreis Nordfriesland	2.863 €	140,1 %	6,3 %	45,2	6,0	126 m²
Kreis Ostholstein	3.192 €	131,2 %	0,9 %	34,9	6,8	113 m²
Kreis Pinneberg	3.636 €	94,5 %	2,6 %	50,7	6,7	99 m²
Kreis Plön	3.063 €	124,6 %	2,9 %	30,7	6,3	118 m²
Kreis Rendsburg-Eckernförde	2.677 €	114,9 %	0,5 %	32,1	5,2	134 m²
Kreis Schleswig-Flensburg	2.515 €	123,6 %	3,8 %	37,0	5,3	143 m²
Kreis Segeberg	3.239 €	111,1 %	3,2 %	50,2	6,3	111 m²
Kreis Steinburg	2.280 €	107,8 %	6,0 %	32,5	4,9	158 m²
Kreis Stormarn	3.704 €	92,8 %	1,8 %	48,6	6,5	97 m²
LK Harburg	3.349 €	99,5 %	2,7 %	41,1	5,8	107 m²
LK Lüchow-Dannenberg	1.423 €	104,9 %	-1,5 %	40,0	3,3	253 m²
LK Lüneburg	2.653 €	93,6 %	-6,1 %	44,1	5,7	136 m²
LK Stade	2.613 €	98,5 %	2,8 %	44,2	4,9	138 m²
Lübeck	3.672 €	180,4 %	9,5 %	35,9	9,4	98 m²
Neumünster	2.077 €	126,8 %	4,3 %	31,5	5,3	173 m²

Region	Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023	Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2023	Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte am Arbeitsort, 2024	Entwicklung der Einwohnerzahl von 2012 bis 2023 in %	Prognostizierte Entwicklung der Einwohnerzahl von 2025 bis 2040 in %	Regionalranking 2024 / Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit (1=sehr hoch bis 6=sehr gering)
Flensburg	-2,9	20,9	23,3	15,5 %	4,5 %	6
Hamburg	2,4	68,1	23,5	6,8 %	4,1 %	1
Kiel	-10,1	58,2	25,2	5,0 %	1,8 %	6
Kreis Dithmarschen	17,0	5,1	-16,1	0,4 %	1,5 %	5
Kreis Herzogtum Lauenburg	21,1	7,4	-59,4	9,3 %	5,1 %	3
Kreis Nordfriesland	20,3	18,4	-3,2	4,8 %	3,1 %	5
Kreis Ostholstein	23,0	10,3	-21,7	1,8 %	1,9 %	4
Kreis Pinneberg	20,1	18,2	-40,5	8,3 %	4,5 %	3
Kreis Plön	23,5	-15,6	-66,1	3,1 %	1,0 %	3
Kreis Rendsburg-Eckernförde	19,2	1,7	-23,0	3,7 %	2,0 %	3
Kreis Schleswig-Flensburg	15,0	-1,6	-22,2	5,1 %	3,7 %	4
Kreis Segeberg	24,9	24,2	-22,0	7,7 %	4,2 %	3
Kreis Steinburg	22,8	14,9	-29,2	1,8 %	1,3 %	4
Kreis Stormarn	19,1	-1,4	-11,9	5,7 %	2,4 %	2
LK Harburg	23,8	20,8	-54,0	10,1 %	2,8 %	2
LK Lüchow-Dannenberg	21,7	-32,6	-13,7	-4,3 %	-1,7 %	5
LK Lüneburg	17,1	25,0	-17,5	2,1 %	4,3 %	4
LK Stade	19,2	8,1	-34,0	6,1 %	4,1 %	3
Lübeck	4,3	45,5	19,4	2,5 %	2,6 %	6
Neumünster	18,1	40,6	25,8	3,3 %	0,1 %	6

Region	Zukunftsindex 2030 / Index zur Messung der regionalen Zukunftsfähigkeit (1=sehr hoch bis 6=sehr gering)	Zukunftsampel (1=Hervorragende Aussichten, 2=Überdurchschnittliche Aussichten, 3= Unterdurchschnittliche Aussichten, 4=Negative Aussichten)	Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2023	Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2023	Einwohnerzahl zum 31.12., 2023	Verhältnis der Einwohnerzahl von 20 bis unter 60 Jahren zur Einwohnerzahl ab 60 Jahren, 2023
Flensburg	1	2	6,9	2,6	96.431	2,11
Hamburg	1	1	5,3	6,0	1.851.596	2,37
Kiel	1	2	3,6	5,1	251.751	2,24
Kreis Dithmarschen	5	4	8,5	8,4	133.514	1,40
Kreis Herzogtum Lauenburg	4	2	6,7	7,3	205.445	1,61
Kreis Nordfriesland	6	4	11,9	11,1	170.048	1,46
Kreis Ostholstein	5	3	6,3	7,2	201.529	1,24
Kreis Pinneberg	3	2	6,3	9,6	323.762	1,68
Kreis Plön	4	3	3,9	10,0	130.635	1,29
Kreis Rendsburg-Eckernförde	3	2	6,7	7,7	277.888	1,49
Kreis Schleswig-Flensburg	5	4	10,2	13,4	204.761	1,44
Kreis Segeberg	3	1	9,4	12,7	282.268	1,71
Kreis Steinburg	4	3	7,7	6,7	132.447	1,54
Kreis Stormarn	3	1	6,7	7,4	246.201	1,56
LK Harburg	5	2	6,4	8,9	264.767	1,64
LK Lüchow-Dannenberg	4	4	5,7	6,3	46.815	1,15
LK Lüneburg	2	2	7,5	2,1	179.403	1,81
LK Stade	4	3	8,0	10,1	207.659	1,68
Lübeck	2	3	4,9	4,9	217.061	1,72
Neumünster	4	4	4,5	3,3	79.461	1,69

Region	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Ein- wohner in €, 2022	Kaufkraft pro Haushalt (Index), 2024	Arbeitslosenquote bezo- gen auf alle zivilen Er- werbspersonen in %, 2024	Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer in €, 2022	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte am Wohnort, 2024	Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2024
Flensburg	45.246 €	69,6	8,3	42.744 €	36.080	47.048
Hamburg	80.915 €	96,8	8,0	57.625 €	821.125	1.073.152
Kiel	52.746 €	75,9	7,9	47.921 €	99.077	132.517
Kreis Dithmarschen	45.195 €	96,4	6,1	39.647 €	52.133	44.928
Kreis Herzogtum Lauenburg	26.585 €	107,4	5,2	41.636 €	81.505	51.143
Kreis Nordfriesland	42.496 €	98,1	5,0	40.028 €	66.334	64.291
Kreis Ostholstein	31.934 €	97,4	5,0	38.612 €	78.493	64.509
Kreis Pinneberg	32.886 €	111,8	5,5	43.642 €	135.891	96.756
Kreis Plön	23.778 €	101,4	4,4	36.808 €	48.766	29.361
Kreis Rendsburg-Eckernförde	35.463 €	105,7	4,6	40.936 €	106.492	86.613
Kreis Schleswig-Flensburg	32.388 €	97,8	5,4	37.440 €	75.751	62.028
Kreis Segeberg	36.645 €	106,2	5,1	45.218 €	120.690	98.911
Kreis Steinburg	33.685 €	97,0	5,7	40.783 €	53.873	41.716
Kreis Stormarn	39.752 €	117,6	4,2	44.941 €	100.174	89.520
LK Harburg	27.865 €	118,9	4,6	39.885 €	110.533	71.788
LK Lüchow-Dannenberg	29.854 €	89,5	7,4	36.640 €	16.884	14.854
LK Lüneburg	34.866 €	96,4	5,9	42.150 €	73.365	62.425
LK Stade	38.717 €	109,9	5,8	40.711 €	87.663	65.421
Lübeck	57.559 €	81,3	8,1	45.136 €	85.288	105.908
Neumünster	51.923 €	81,8	8,6	42.976 €	32.085	43.249

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

Autoren:

Johannes Ewald

Felix Heyer

Hanno Kempermann

Pekka Sagner

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

Bildnachweis:

iStock

Juni 2025

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.