



Sparda-Studie

Wohnen in Deutschland 2023

Regionale Auswertung für die Sparda-Bank Baden-Württemberg eG

IWCONSULT
DATA. INSIGHTS. FUTURE.

IW INSTITUT
DER DEUTSCHEN
WIRTSCHAFT

VERBAND
Sparda-Banken

Inhalt

1. Studienergebnisse für den Geschäftsbereich Baden-Württemberg (Seite 3 – 22)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Seite 5 & 6)
 - b) Fokus Stuttgart: Wie viel kosten Immobilien in der Landeshauptstadt 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 Baden-Württemberg (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 – 47)

Kernergebnisse für den Geschäftsbereich der Sparda-Bank Baden-Württemberg eG

388.000 €

wurden 2022 für den Kauf einer Immobilie in Deutschland durchschnittlich ausgegeben.

Etwa **12 %**

höher als der Bundesdurchschnitt liegt die Kaufkraft pro Haushalt.

Um **115 %**

stiegen die m²-Preise im Vergleich zu 2005 in den 44 Regionen.

7,6

Jahreshaushaltseinkommen kostete ein Eigenheim im Geschäftsbereich.

Die **Bautätigkeit** ist in **Stuttgart** und im **Umland** vergleichsweise **niedrig**.

Mit **3,5 %** liegt die Arbeitslosigkeit unter dem Bundesdurchschnitt von 5,3 %.

108 m² Wohnfläche erhielt man im Schnitt für 388.000 €.

In **57 %** der Regionen kostete ein m² mehr als im Bundesdurchschnitt.

5 der 10 teuersten Regionen sind Städte.

Die **Preise im direkten Umland Stuttgarts** sind zuletzt **stärker gestiegen** als in der Landeshauptstadt.

3.591 €

je m² mussten 2022 im Schnitt für Wohneigentum investiert werden.

Die besten **Zukunftsaussichten** haben **Stuttgart, Heidelberg** und der **Landkreis Böblingen**.

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 Baden-Württemberg eG im Überblick

Die 44 Regionen des Geschäftsbereichs

Landkreise und Stadtkreise

- 35 Landkreise (LK)
- 9 Stadtkreise
- Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die Namen der Land- und Stadtkreise auf den folgenden Seiten nicht dargestellt.
- In Stadtkreisen werden Eigentumswohnungen (ETW) analysiert, in Landkreisen sind es Einfamilienhäuser (EFH).



Quelle: eigene Darstellung, 2021

Ergebnisübersicht: Aktuelle Kaufpreise

Was kostet eine eigene Immobilie? (2022)

1 a)

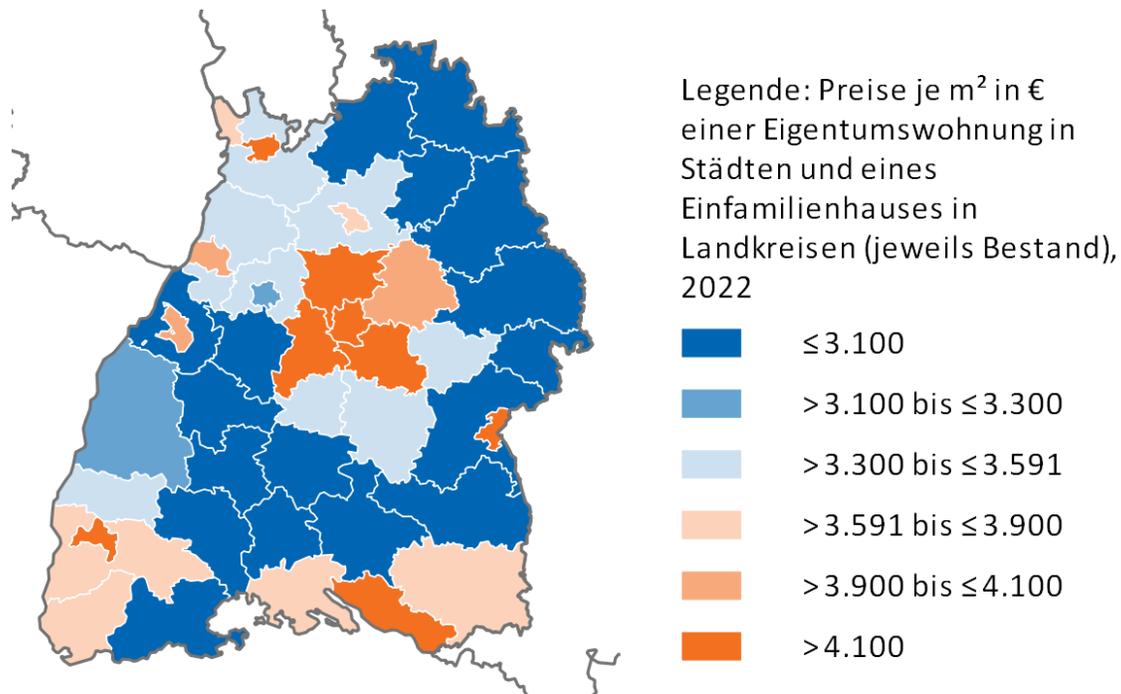
- Durchschnittlich müssen im Geschäftsbereich für ein Eigenheim 3.591 € je m² investiert werden.
- Damit liegt der Preis für eine eigene Immobilie um fast 350 € je m² höher als im Bundesdurchschnitt.
- Die teuerste Region ist mit einem Preis von 5.249 € je m² die Landeshauptstadt Stuttgart. In Freiburg sind die Kaufpreise fast genauso hoch – hier zahlt man einen Quadratmeterpreis von 5.183 €. Auch in den vier direkt an Stuttgart angrenzenden Landkreisen zahlt man über 3.900 € je m².
- Im Vergleich zu Deutschland überdurchschnittlich teuer sind neben dem direkten auch das etwas weiter gefasste Umfeld von Stuttgart. Dazu kommt das Umland weiterer Städte (insbesondere Freiburg im Breisgau) und die Regionen am Bodensee.
- In der günstigsten Region des Geschäftsbereichs, dem Neckar-Odenwald-Kreis, zahlt man für einen Quadratmeter Wohneigentum nur 2.098 € und damit weniger als die Hälfte des Preises der Landeshauptstadt. In 19 der 44 Regionen des Geschäftsbereichs kann man Eigentum für einen Quadratmeterpreis erwerben, der unter dem deutschen Durchschnitt liegt.

Wie viel kostet ein m² Immobilie im Geschäftsbereich?

In Stuttgart und Freiburg kostet Wohneigentum mehr als 5.000 € pro m². Auch das Umland beider Städte ist attraktiv.

Die meisten Landkreise liegen unter dem Bundesdurchschnitt

Preise je m² in € einer Eigentumswohnung in Städten u. eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022

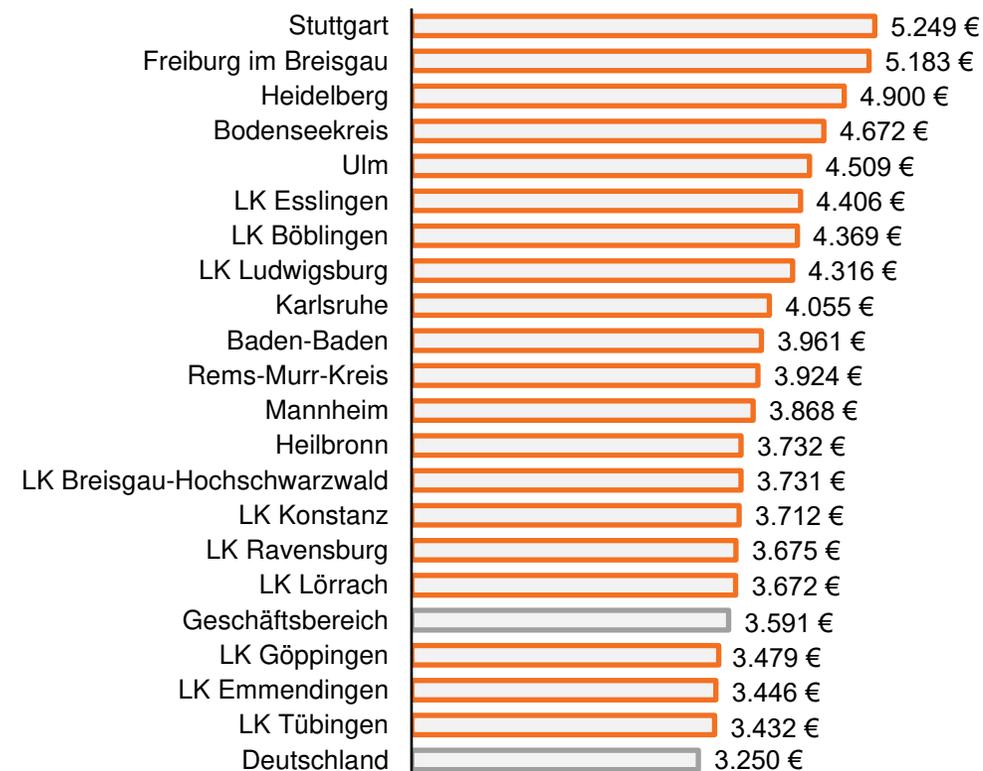


Ø DE: 3.250 €

Ø Geschäftsbereich: 3.591 €

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Preise je m² in € einer Eigentumswohnung in Städten u. eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022



Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

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

Ergebnisübersicht: Fokus Stuttgart

Wie viel kosten Immobilien in der Landeshauptstadt und deren Umland?

1 b)

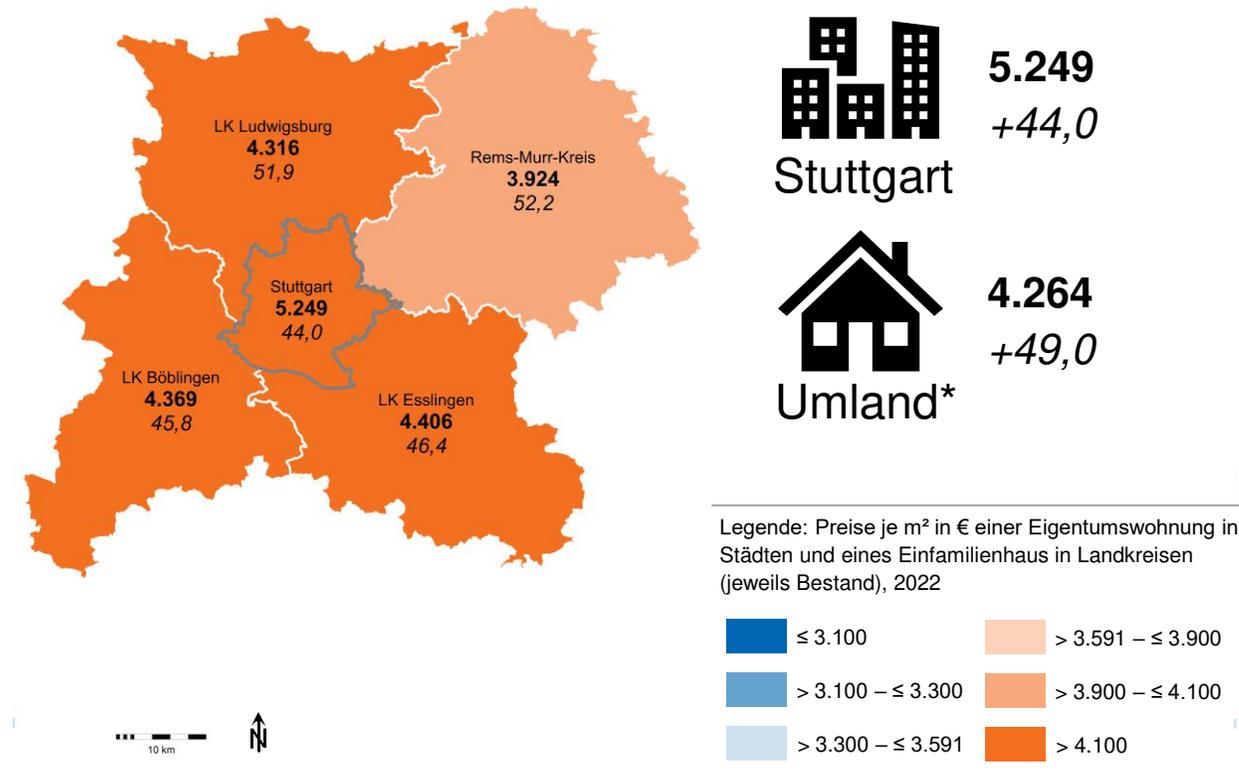
- In Stuttgart liegt der Kaufpreis für einen Quadratmeter Wohneigentum durchschnittlich bei 5.249 €. Im direkten Umland kann man im Vergleich dazu 19 %, also durchschnittlich fast 1.000 € pro Quadratmeter sparen.
- Im direkten Umland von Stuttgart sind die Preise seit 2017 im Durchschnitt stärker gewachsen als in der Stadt selbst. Während die Landeshauptstadt eine Preissteigerung von 44,0 % erfuhr, waren es im direkten Umland durchschnittlich 49,0 %. Im Rems-Murr-Kreis zogen die Preise mit 52,2 % am stärksten an. Der Landkreis Böblingen erfuhr mit 45,8 % nur etwas mehr Steigerung als in Stuttgart.
- Zwei Drittel der Einpendler nach Stuttgart kommen aus dem direkten Umland der Landeshauptstadt. Die meisten Beschäftigten (53.985) pendeln aus dem Landkreis Ludwigsburg.

Wie viel kosten Immobilien in der Landeshauptstadt und deren Umland?

Nach Stuttgart pendeln 269.000 Beschäftigte. Die Preise im Umland sind nur 19 Prozent günstiger.

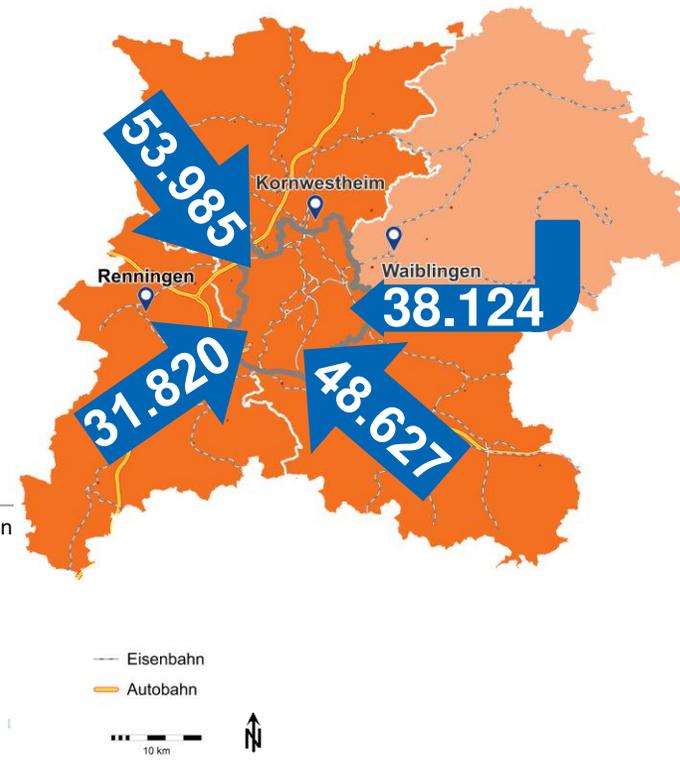
Preise und Preissteigerungen in Stuttgart und im Umland

Preise je m² in €, 2022; Preisentwicklung in Prozent, 2017 bis 2022



Knapp zwei Drittel der Einpendler kommen aus dem direkten Umland

Einpendler aus den angrenzenden Landkreisen (Anzahl), 2022



Verkehrsverbindungen:

- *Waiblingen* hat 55.000 Einwohner und liegt im **Rems-Murr-Kreis**. In 15 Minuten erreicht man den Stuttgarter Hauptbahnhof mit der S-Bahn.
- Von *Kornwestheim* (33.700 Einwohner) im **Landkreis Ludwigsburg** benötigt man nur 12 Minuten in die Stuttgarter Innenstadt. Es verkehrt die S4 und die S5.
- Aus *Renningen* (18.400 Einwohner) im **Landkreis Böblingen** fahren Pendler etwa eine halbe Stunde zum Hauptbahnhof Stuttgarts.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, F+B, 2023

* Durchschnitt des Umlands: einwohnergewichteter Mittelwert der Quadratmeterpreise des Umlands; Veränderung des einwohnergewichteten Mittelwerts von 2017 auf 2022.

Nachrichtlich: 268.716 Einpendler, 101.523 Auspendler (insgesamt nach/aus Stuttgart)

Ergebnisübersicht: Preisdynamik

Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt?

1 c)

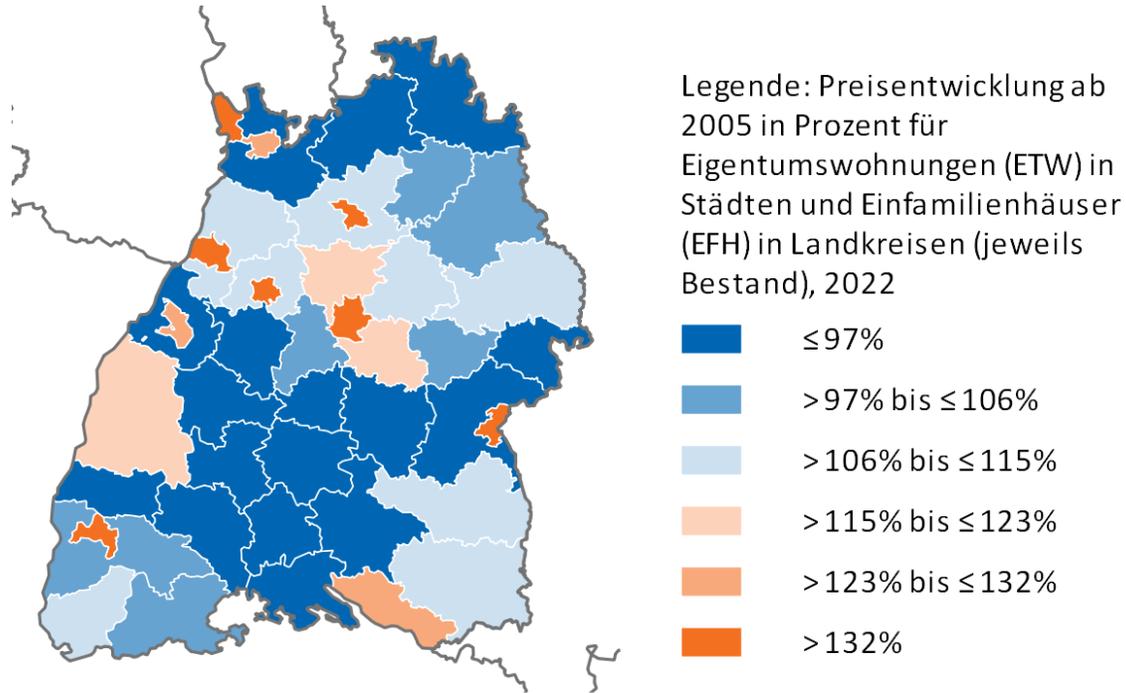
- Die Preise im Geschäftsbereich sind seit 2005 durchschnittlich um 114,5 % gestiegen. Alle Regionen haben eine Preissteigerung erfahren.
- Die Preissteigerung im Geschäftsbereich bewegte sich leicht unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von 129,2 %.
- In den Städten sind seit 2005 stärkere Preissteigerungen zu beobachten als in den Landkreisen. In sechs Städten sind die Preise um mehr als 150 % gestiegen. Die neun Regionen mit den dynamischsten Preisentwicklungen sind ausschließlich Städte.
- Am schwächsten stiegen die Preise im Neckar-Odenwald-Kreis (68,2 %) und im Zollernalbkreis (72,8 %).

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

Die größten Preissteigerungen weisen die Städte des Geschäftsgebiets auf. Auch im Bodenseekreis entwickeln sich die Kaufpreise dynamischer als im Bundesschnitt.

Preisentwicklung im Geschäftsgebiet variiert stark

Preisentwicklung in Prozent für ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand); 2005 bis 2022



Ø DE: 129,2 %

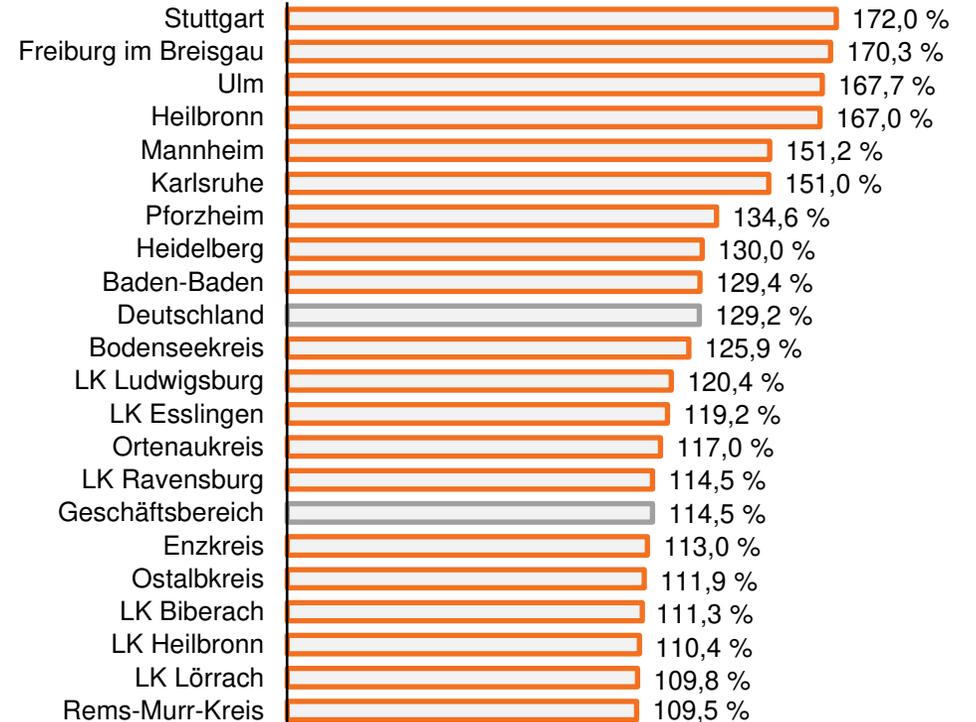
Ø Geschäftsbereich: 114,5 %

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

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

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Preisentwicklung in Prozent für ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand); 2005 bis 2022



Ergebnisübersicht: Erschwinglichkeit

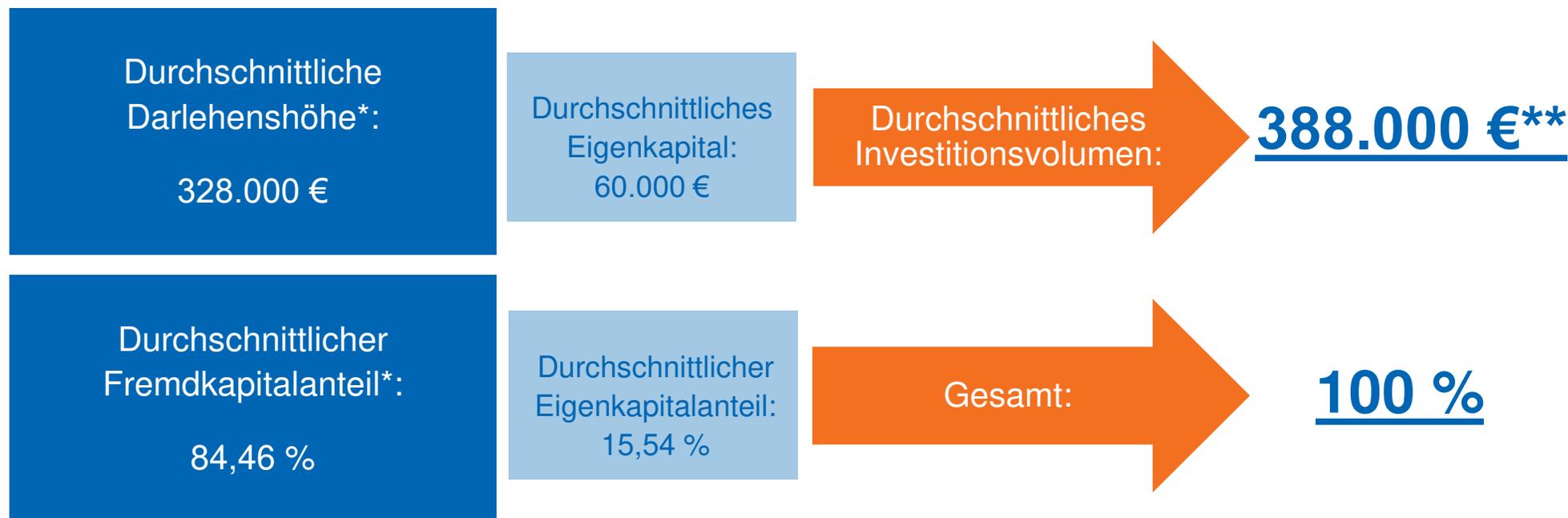
Wo bekomme ich wie viel für mein Geld?

1 d)

- Die Kosten für eine Immobilie betragen im bundesdeutschen Schnitt 388.000 €. Das entspricht 7,8 Jahreshaushaltseinkommen (netto). Immobilien, deren Kaufpreis dem durchschnittlichen Investitionsvolumen entspricht, gelten als erschwinglich.
- In Deutschland ist für 388.000 € eine durchschnittliche Wohnfläche von 119 m² erhältlich.
- Um die Wohnfläche von 119 m² zu erwerben, muss man im Geschäftsbereich mit 7,6 Jahreshaushaltseinkommen etwas weniger als im deutschen Durchschnitt ausgeben. Das liegt auch an einer hohen Kaufkraft im Geschäftsbereich.
- Zwar ist der absolute Quadratmeterpreis in Stuttgart am höchsten, beim relativen Preis liegt jedoch Freiburg im Geschäftsbereich ganz vorne – 14,4 Jahreshaushaltseinkommen müssen hier für 119 m² durchschnittlich gezahlt werden.
- Für die Investitionssumme von 388.000 € sind im Geschäftsbereich durchschnittlich 108 m² Wohnfläche erhältlich. In Stuttgart kann man für die Investitionssumme im Durchschnitt lediglich 74 m² erwerben, im Neckar-Odenwald-Kreis sind es 185 m².

Wie berechnet sich das durchschnittliche Investitionsvolumen?

Das Investitionsvolumen für ein Eigenheim liegt in Deutschland im Schnitt bei 388.000 €.



* Stand: Dezember 2022; ** Investitionsvolumen ohne Nebenkosten – diese müssen noch hinzugerechnet werden und werden in der Regel aus (weiterem) Eigenkapital bedient.

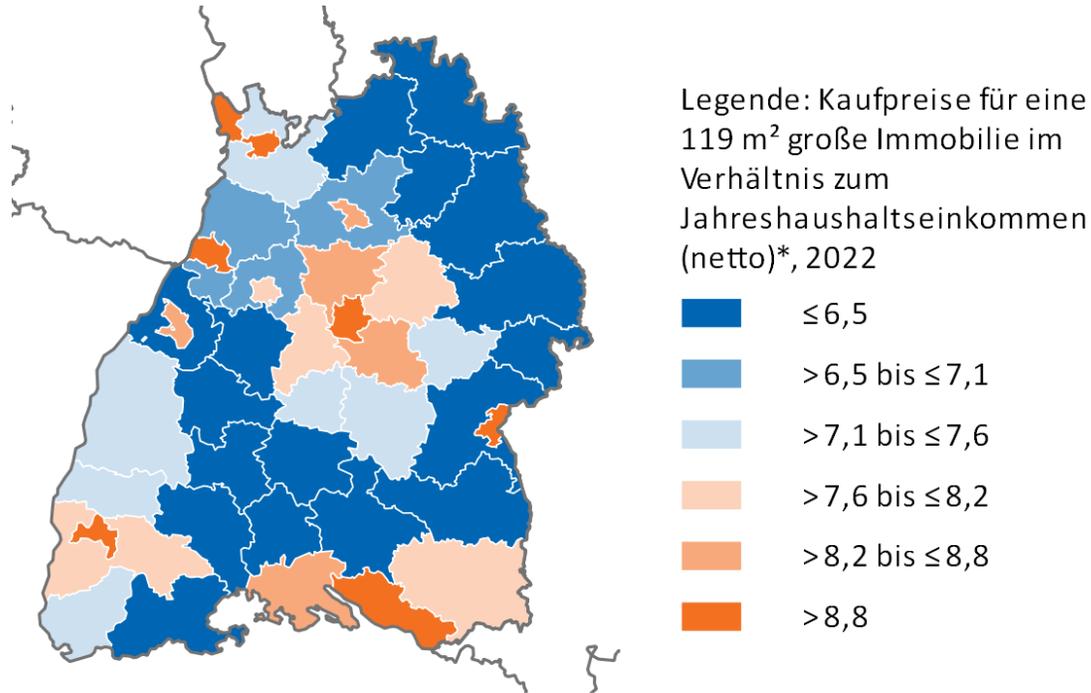
Quelle: Europace AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

Wie viel kostet ein Eigenheim im Geschäftsbereich im Durchschnitt?

In vielen Städten benötigt ein Haushalt mehr als 10 Jahreseinkommen um Wohneigentum erwerben zu können. In Landkreisen sind es oft deutlich weniger.

Wohneigentum in Städten und Umland ist relativ zum Einkommen teurer

Kaufpreise für eine 119 m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreshaushaltseinkommen (netto)*, 2022



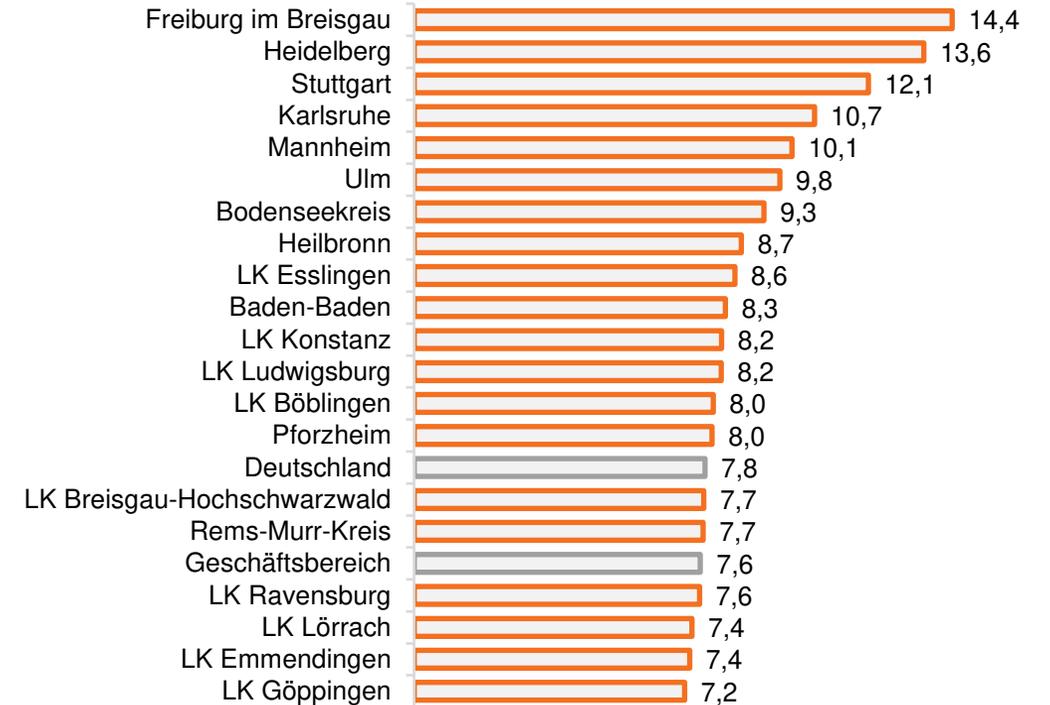
Ø DE: 7,8

Ø Geschäftsbereich: 7,6

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2023

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Kaufpreise für eine 119 m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreshaushaltseinkommen (netto)*, 2022



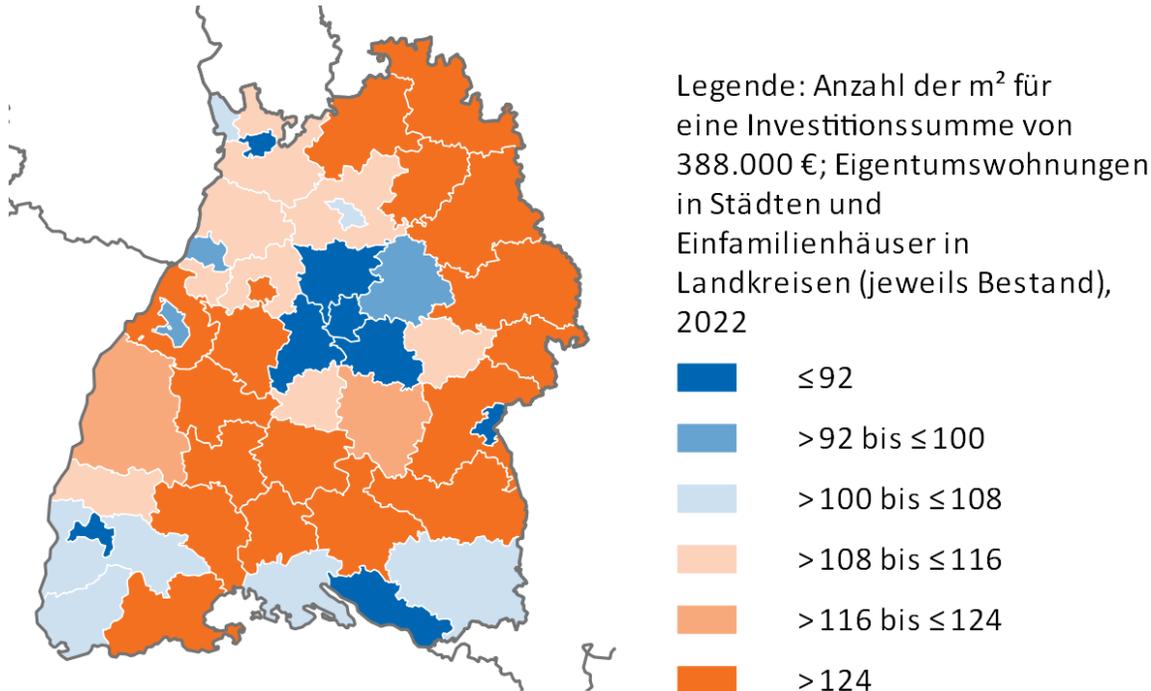
* Es wurde die regionale Kaufkraft je Haushalt (2022) zugrunde gelegt. Quelle: GfK (2022)
Orientierungspunkte sind: Index Deutschland: 100; Max.: 153 Landkreis Starnberg; Min.: 71 Flensburg

Wo bekommt ein Käufer im Geschäftsbereich für die durchschnittliche Investitionssumme von 388.000 € am meisten Wohnfläche?

Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert von 74 m² (Stuttgart) bis 185 m² (Neckar-Odenwald-Kreis).

Wenig Fläche im Raum Stuttgart

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000 €; ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022



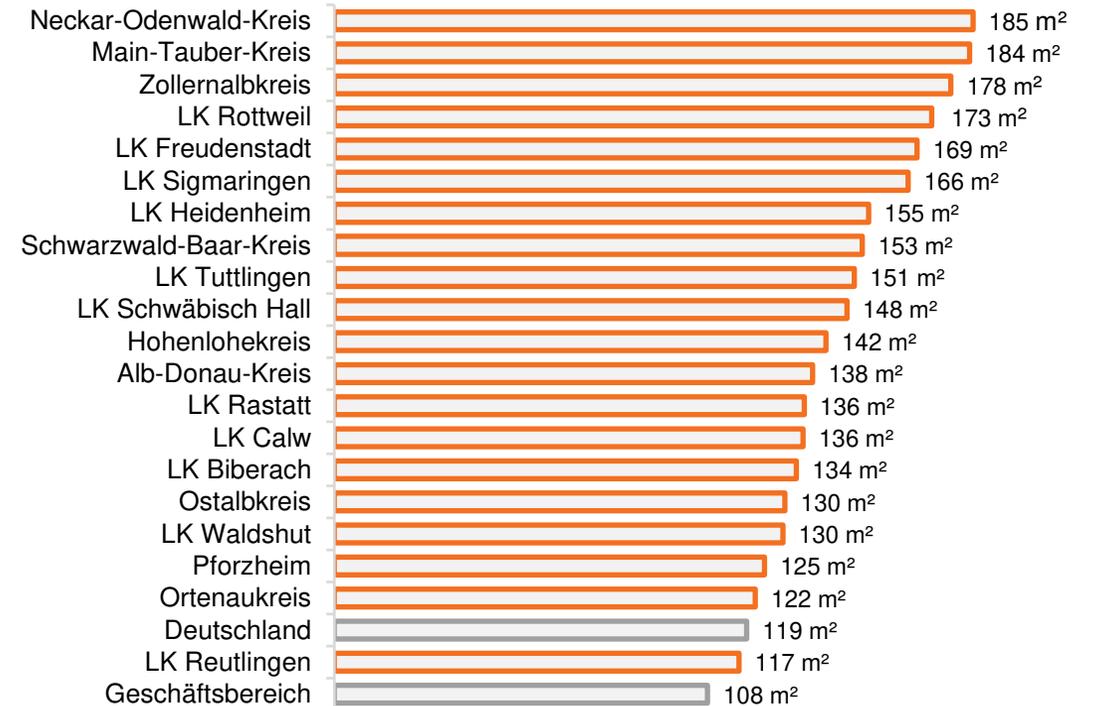
Ø DE: 119 m²

Ø Geschäftsbereich: 108 m²

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2021;
Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 388.000 € in 2022.

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 388.000 €; ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022



Ergebnisübersicht: Bevölkerungsbewegungen

Welche Auswirkungen haben Wandern und Pendeln?

1 e)

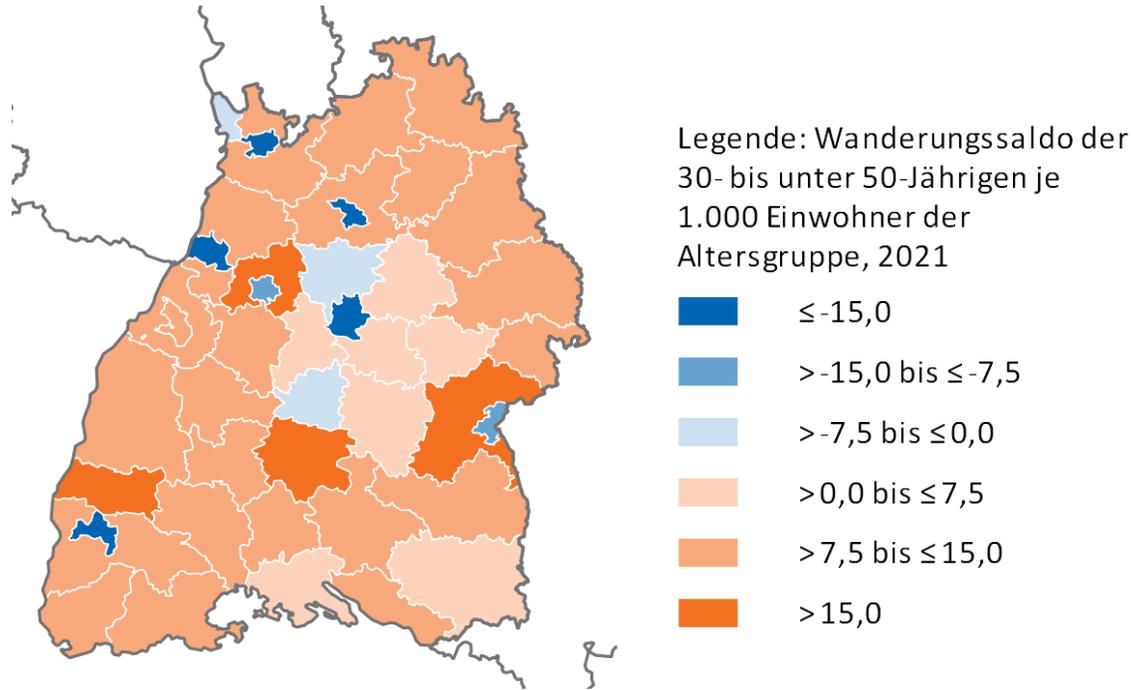
- Verglichen mit den deutschlandweiten Zuwanderungszahlen verzeichnet der Geschäftsbereich sowohl in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen, als auch bei den 30- bis unter 50-Jährigen eine unterdurchschnittliche Zuwanderung. Dennoch wachsen beide Altersgruppen insgesamt.
- Wie vielerorts in Deutschland verlassen auch im Geschäftsbereich die 30- bis unter 50-Jährigen die Städte. So hat Stuttgart, mit einem Saldo von -30,5 je 1.000 Einwohnern, die stärkste Abwanderung in dieser Altersklasse. Das direkte Umland vieler Städte profitiert hingegen vom Wanderungsverhalten und verzeichnet positive Saldi in dieser Altersgruppe.
- Die 18- bis unter 30-Jährigen hingegen wandern in die Städte. Besonders viele junge Leute zieht es dabei in die Universitätsstädte des Geschäftsbereichs. Am beliebtesten ist Mannheim (Saldo: 56,6 je 1.000 Einwohner der Altersgruppe), gefolgt von Freiburg (51,4) und Heidelberg (49,6). Tübingen mit seiner Universität erreicht den Spitzenplatz unter den Landkreisen und Platz sechs im Landesvergleich.
- Alle Städte im Geschäftsbereich sind Einpendler-Regionen. Besonders hoch ist der Pendlersaldo in Ulm. Hierhin pendelt mit 44,6 je 100 Beschäftigten der größte Anteil. Viele Landkreise weisen indes einen negativen Pendlersaldo auf. Der Alb-Donau-Kreis hat dabei das größte Verhältnis von Auspendlern und Einpendlern.
- Insgesamt weist der Geschäftsbereich einen positiven Pendlersaldo (2,5) auf.

Wie sind die Wanderungsbewegungen im Geschäftsbereich?

Die stärkste Zuwanderung der 30- bis unter 50-Jährigen erfährt das Umland größerer Städte. Diese verzeichnen wiederum Abwanderung in der Altersgruppe.

Mehr Platz für die Familie: 30-50-Jährige bevorzugen günstigeres Umland

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021



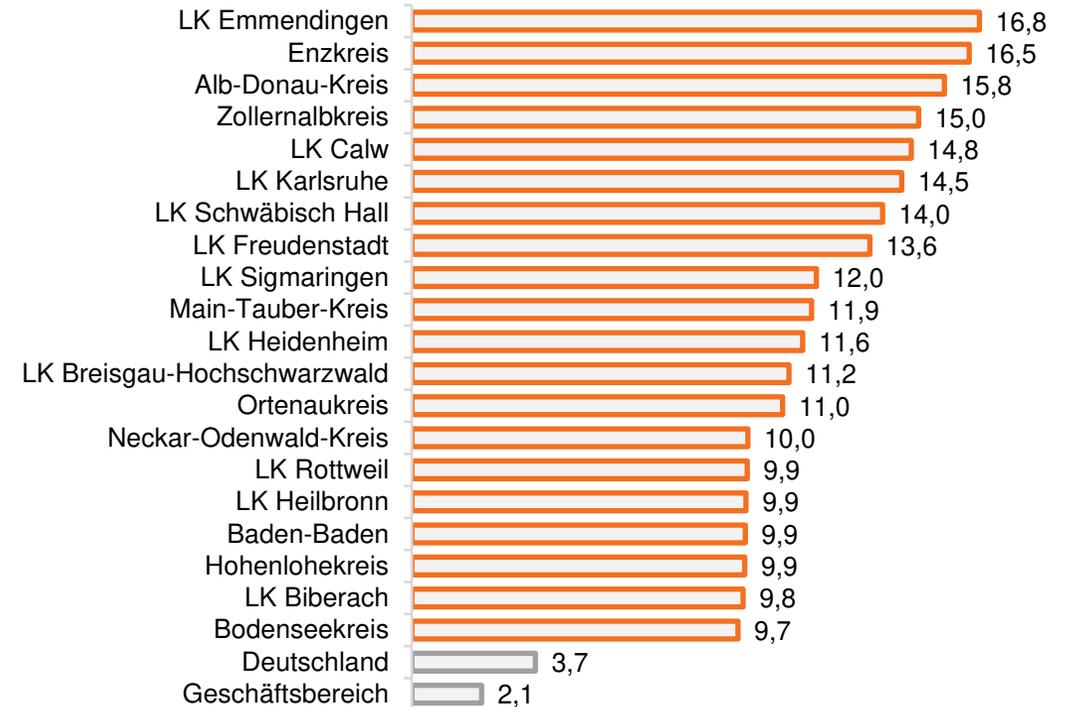
Ø DE: 3,7

Ø Geschäftsbereich: 2,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021

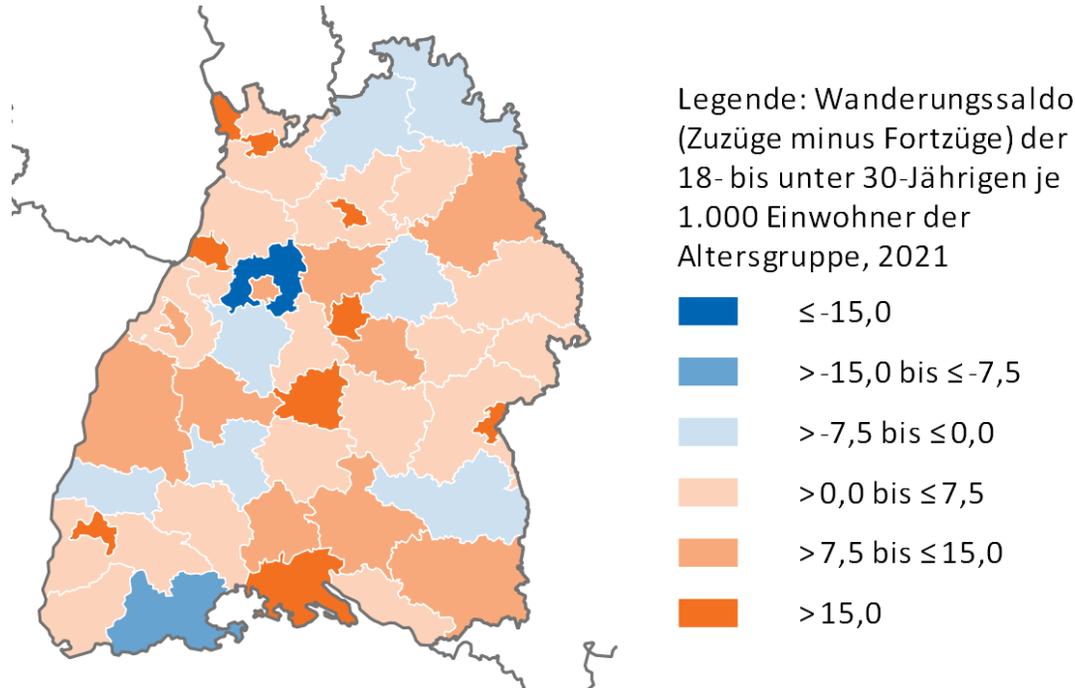


Wie sind die Wanderungsbewegungen im Geschäftsbereich?

Jüngere zieht es in die Universitätsstädte – nach Mannheim, Freiburg und Heidelberg. Unter den Landkreisen hat Tübingen den höchsten Saldo.

Die 18- bis unter 30-Jährigen zieht es in die Städte

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021



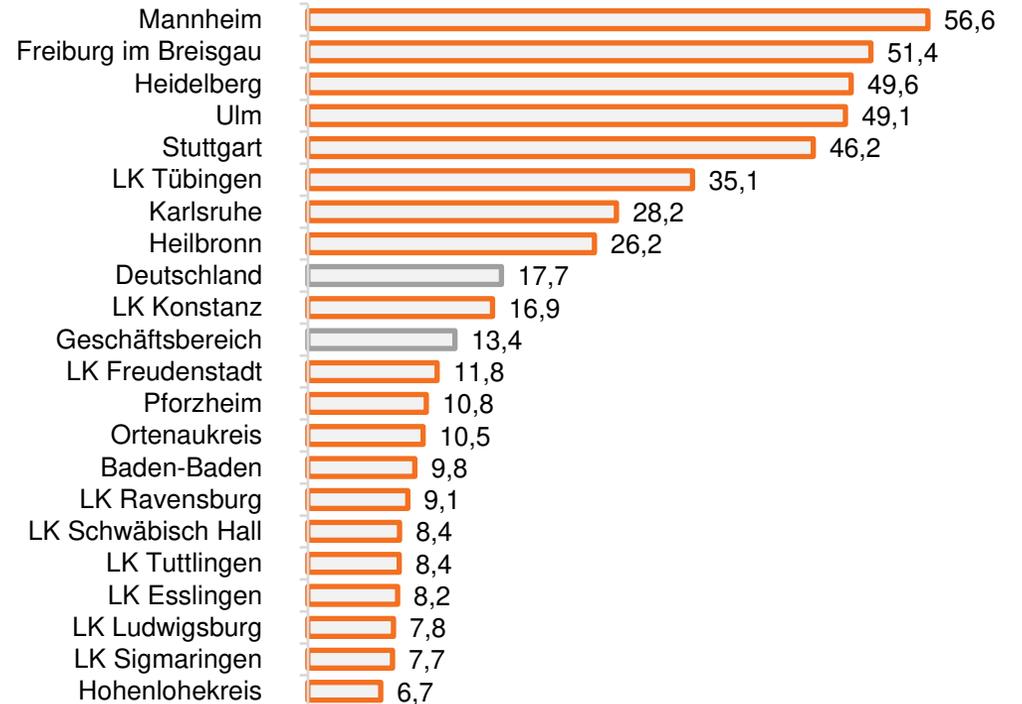
Ø DE: 17,7

Ø Geschäftsbereich: 13,4

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2022

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021

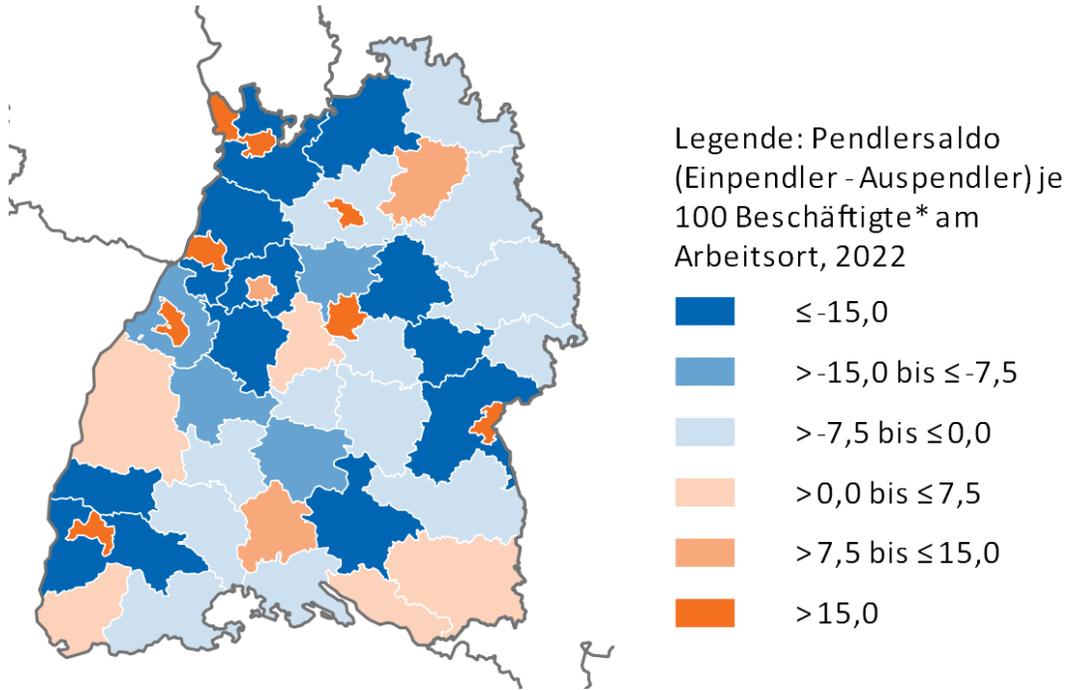


Wo gibt es den höchsten Pendlersaldo im Geschäftsbereich?

Alle Städte verzeichnen einen positiven Pendlersaldo, Ulm ist an der Spitze. Viele Landkreise sind hingegen mehr Wohn- als Arbeitsort.

36 Prozent der Regionen mit positivem Pendlersaldo

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte* am Arbeitsort, 2022

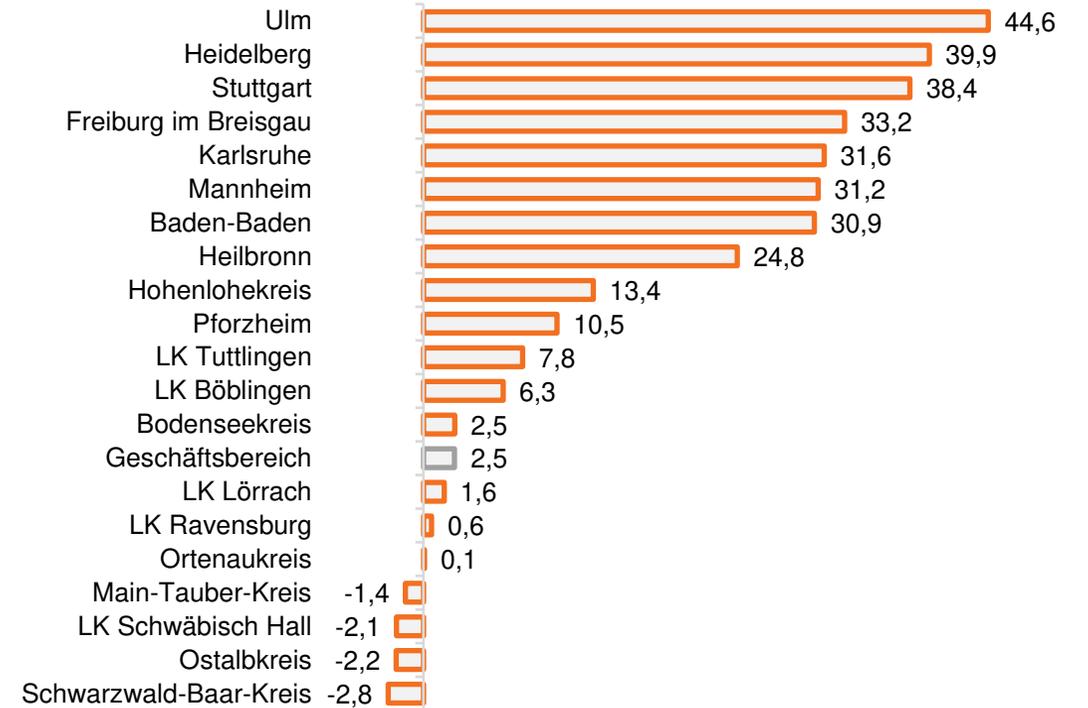


⚠
Ø Geschäftsbereich: 2,5

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2023
* Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte* am Arbeitsort, 2022



Ergebnisübersicht: Zukunftsampel

Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln?

1 f)

- Die Entwicklungsprognose basiert auf zwei Subindizes (regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit) sowie auf der Verflechtung mit wirtschaftlichen Kraftzentren, die Ausstrahlungseffekte generieren. Zudem gehen besondere Dynamiken auf dem Immobilienmarkt in den letzten Jahren ein.
- 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. Das zeigt sich insbesondere im Großraum Stuttgart.
- Die höchste regionale Leistungsfähigkeit weist der Landkreis Biberach auf. Darauf folgen der Rhein-Neckar-Kreis und der Landkreis Böblingen.
- Die beste Zukunftsfähigkeit wird in Heidelberg erreicht. Doch auch Stuttgart liegt nur unwesentlich dahinter. Beide Städte gehören auch zu den Top-Regionen in Deutschland.
- Die Zukunftsampel prognostiziert für Stuttgart und Heidelberg die beste Entwicklung. Darauf folgt der an Stuttgart angrenzende Landkreis Böblingen.

Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln?

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 2022:
Index zur Messung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.
2. Zukunftsindex 2030:
Index über die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur.

Zusätzlich werden bei der Zukunftssampel Ausstrahlungseffekte von Metropolen und eine stark gestiegene Attraktivität des Immobilienmarkt in den letzten Jahren berücksichtigt. Die Ausstrahlungseffekte der Metropolen* werden über Pendlerverflechtungen berechnet (mindestens 30 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort pendeln in eine Metropole). Die gestiegene Attraktivität des Immobilienmarkts wird mit den Preissteigerungen seit 2017 operationalisiert. Die Kreise bzw. kreisfreien Städte mit den 20 höchsten Preissteigerungen seit 2017 profitieren also besonders.

* Die sieben größten Städte Deutschlands nach Einwohnerzahl

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

Der Landkreis Biberach schneidet im Regionalranking am besten ab. Beim Zukunftsindex liegt die Universitätsstadt Heidelberg vorn.

Regionalranking 2022 – Niveauvergleich

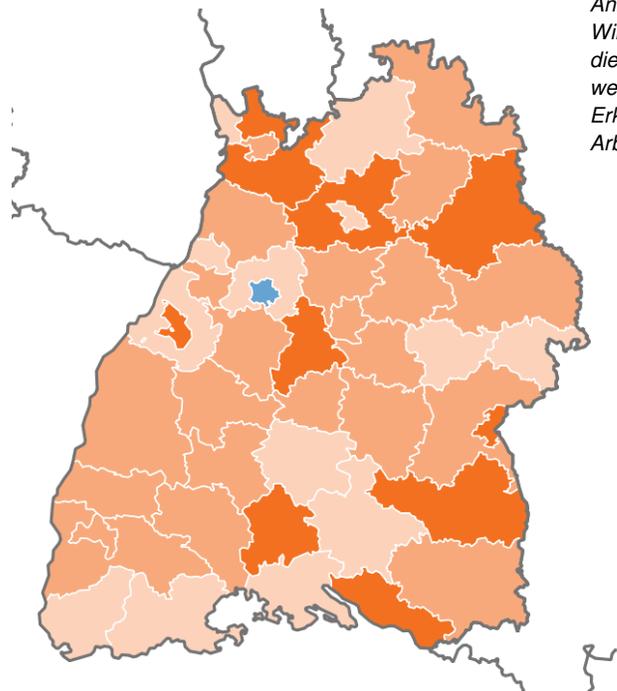
Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit

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..., 2022

- Sehr hoch
- Hoch
- Eher hoch
- Eher gering
- Gering
- Sehr gering



Zukunftsindex 2030

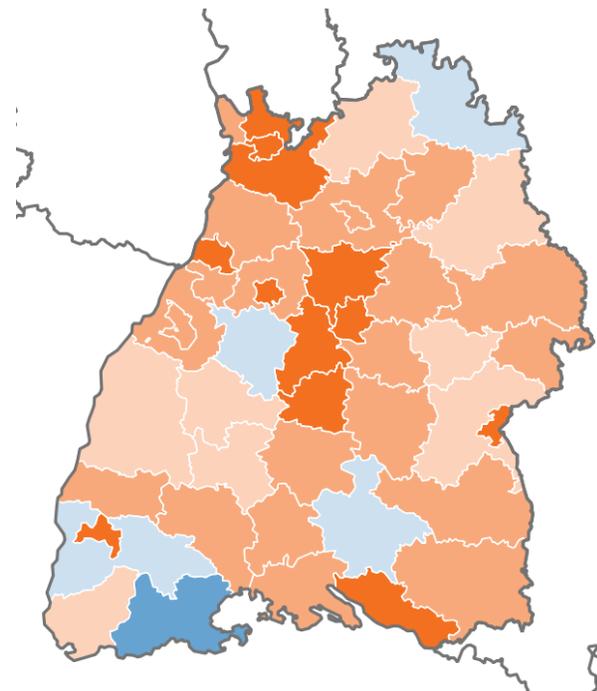
Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur

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..., 2023

- Sehr hoch
- Hoch
- Eher hoch
- Eher gering
- Gering
- Sehr gering

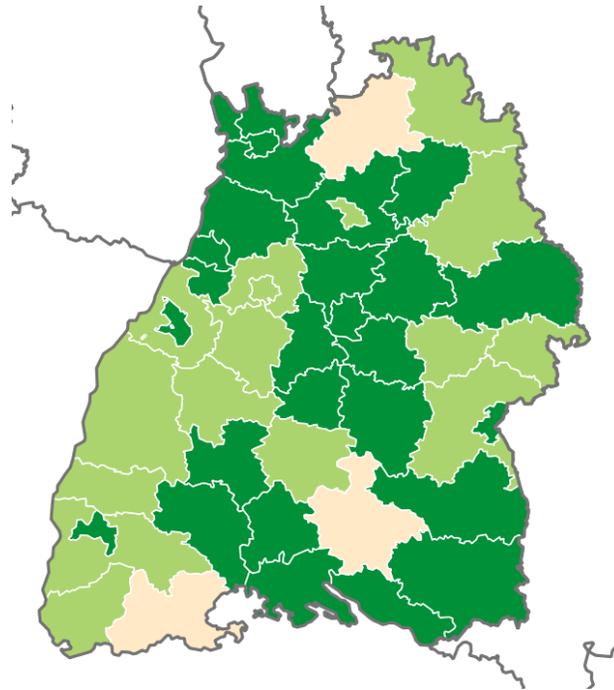


Wie werden sich die Regionen im Geschäftsbereich in den nächsten Jahren entwickeln?

Die besten Zukunftsaussichten bestehen in Heidelberg und Stuttgart, sowie im Landkreis Böblingen und dem Rhein-Neckar-Kreis. Fast alle anderen Regionen haben gute Aussichten.

Zukunftssampel

Index



Die Zukunftssampel:

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



Legende: Zukunftssampel, 2023

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

Ø DE: 50,0



Ø Geschäftsbereich: 57,2

- Die stärkste Entwicklungsprognose bekommt Heidelberg. Für ihre renommierte Universität ist Heidelberg sehr bekannt. In der Zukunftssampel zeigt sich das. Heidelberg schneidet sehr stark bei Forschungsinstituten ab. Weiterhin gibt es überdurchschnittlich viele Hochschulabsolventen* in MINT**- und KuK***-Fächern. Im bundesweiten Vergleich gehört Heidelberg hier zu den stärksten Regionen. Zudem zeigt eine hohe Akademikerquote unter den Beschäftigten die Attraktivität Heidelbergs als Arbeitsort.
- Die Landeshauptstadt Stuttgart gehört ebenfalls zur bundesweiten Spitzengruppe. Die Patentaktivitäten sind sehr ausgeprägt. Die Unternehmen beschäftigen sich zudem schon sehr häufig mit Themen der Industrie 4.0.
- Im Durchschnitt erreicht der Geschäftsbereich einen Indexwert von 57,2 Punkten, was einer hervorragenden Aussicht entspricht.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2023

* In Relation zur Anzahl der Beschäftigten

** MINT: Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften, Technik

*** KuK: Kunst und Kultur

Ergebnisübersicht: Baugenehmigungen und Wohnungsneubauten

Wo entsteht neuer Wohnraum in den Regionen?

2 a)

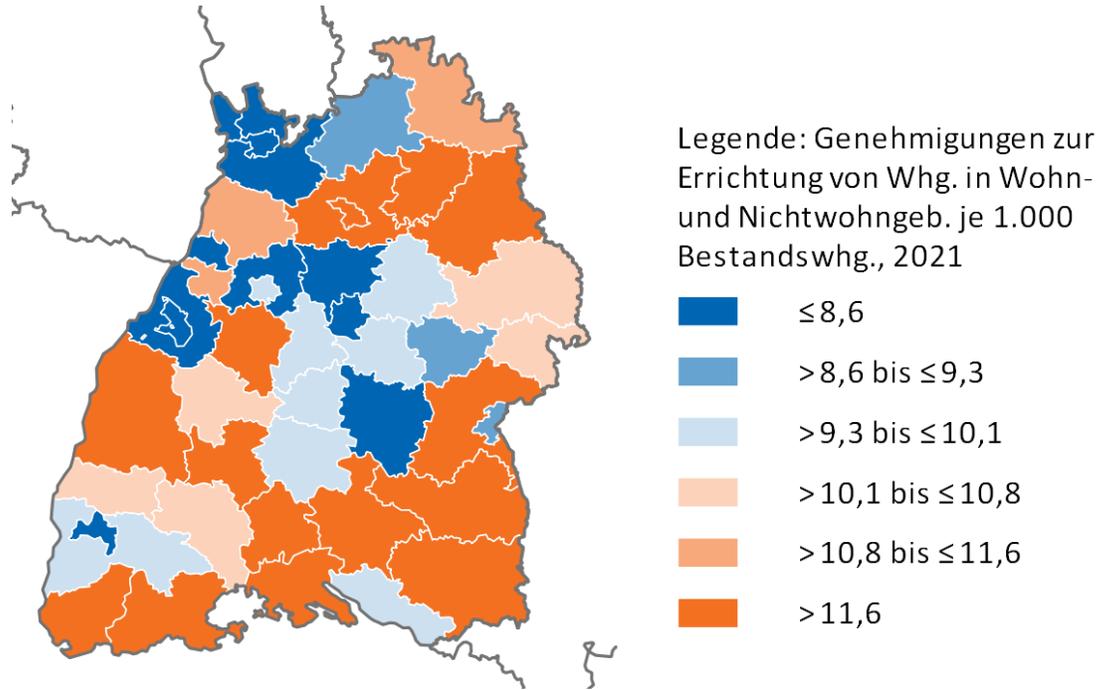
- Insgesamt liegt der Geschäftsbereich sowohl bei den Baugenehmigungen (10,1 je 1.000 Bestandswohnungen) als auch bei den Baufertigstellungen (7,6 je 1.000 Bestandswohnungen) über dem bundesdeutschen Mittel.
- Die meisten Baugenehmigungen in Relation zum Bestand erteilt die Stadt Heilbronn. Hier wurden 21,1 neue Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen bewilligt. Schlusslicht ist die Stadt Baden-Baden (5,3).
- Top-Region in puncto Baufertigstellungen ist die Stadt Mannheim (13,5 je 1.000 Bestandswohnungen). Mit Rang 4 im Landesvergleich und 11,4 fertiggestellten Wohnungen relativ zum Bestand, schneidet die Stadt Heilbronn auch hier stark ab.
- Der Landkreis Schwäbisch Hall erreicht sowohl bei den Baugenehmigungen (15,0), als auch bei den Fertigstellungen (11,6) Platz 3.
- Die Landeshauptstadt Stuttgart erreicht derweil in beiden Kategorien nur Werte, die unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegen.

Wie viele Baugenehmigungen werden im Geschäftsbereich erteilt?

Die Stadt Heilbronn erteilt die meisten Baugenehmigungen in Relation zum Bestand. Insgesamt liegt der Geschäftsbereich über dem Bundesdurchschnitt.

In den Städten werden vergleichsweise wenige Baugenehmigungen erteilt

Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2021



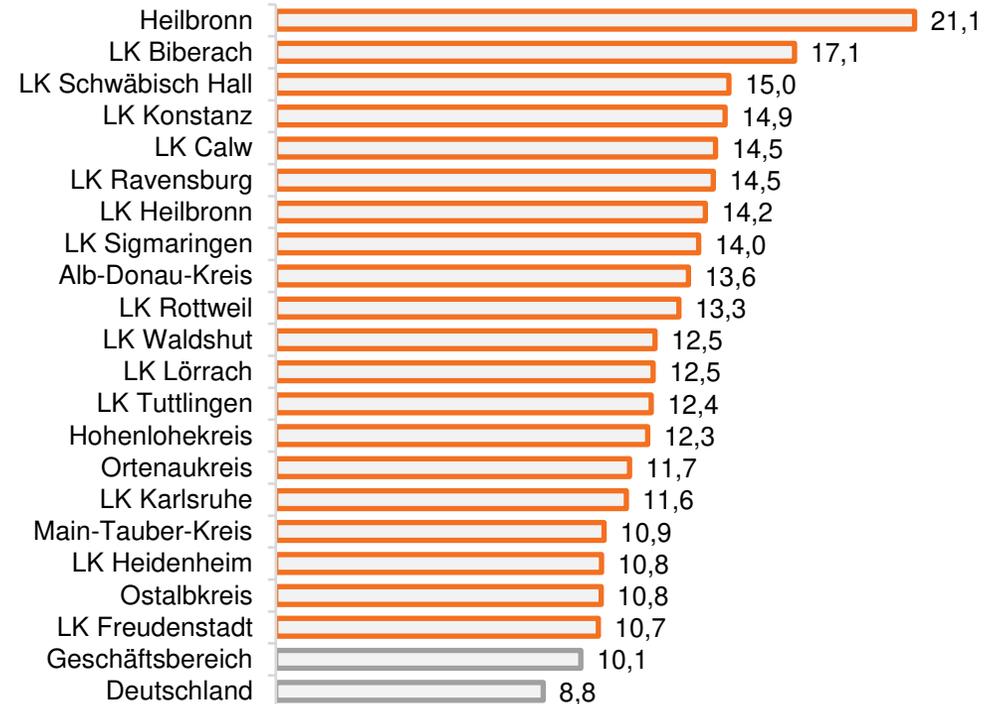
Ø DE: 8,8

Ø Geschäftsbereich: 10,1

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), 2021

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2021

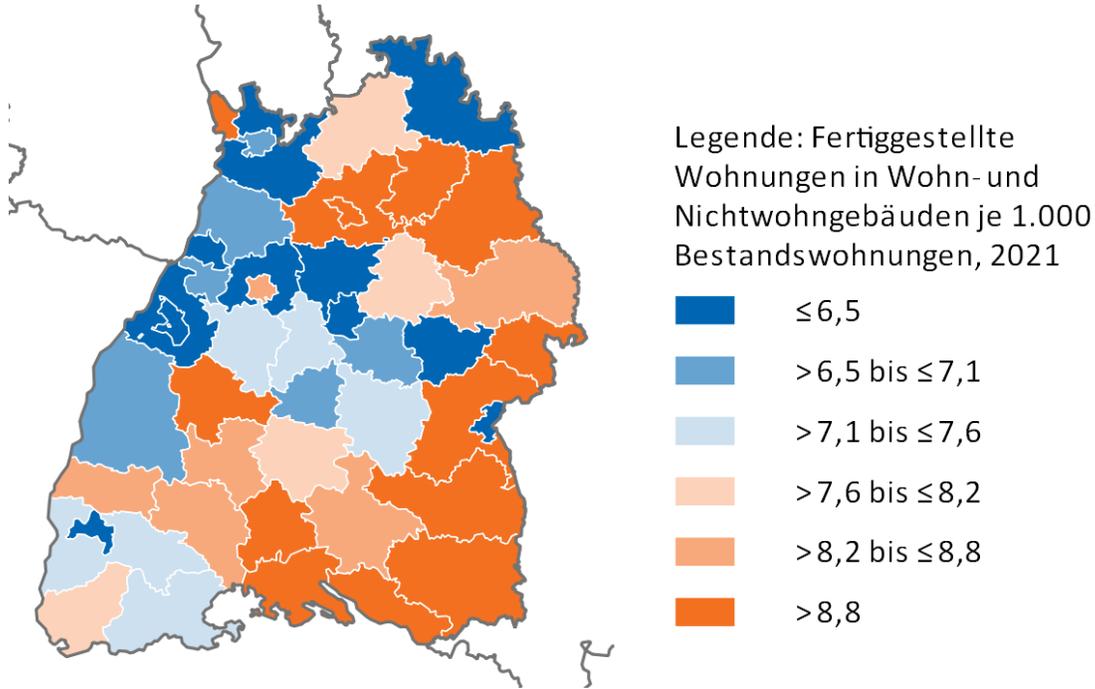


Wie viele neue Wohnungen werden im Geschäftsbereich gebaut?

Mannheim liegt an der Spitze bei fertiggestellten Wohnungen relativ zum Bestand. Auch hier liegt der Geschäftsbereich insgesamt über dem Bundesdurchschnitt.

Wenige neue Wohnungen in Stuttgart und weiteren Städten

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2021



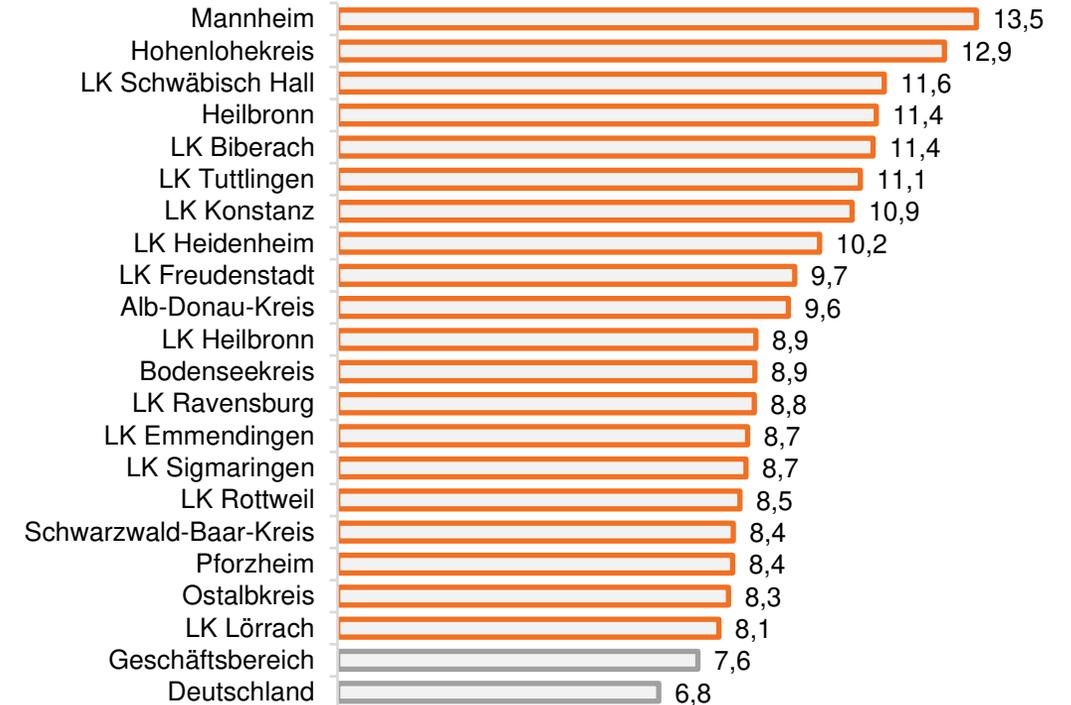
Ø DE: 6,8

Ø Geschäftsbereich: 7,6

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), 2021

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2021



Ergebnisübersicht: Einwohnerzahl und Altersquotient

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

2 b)

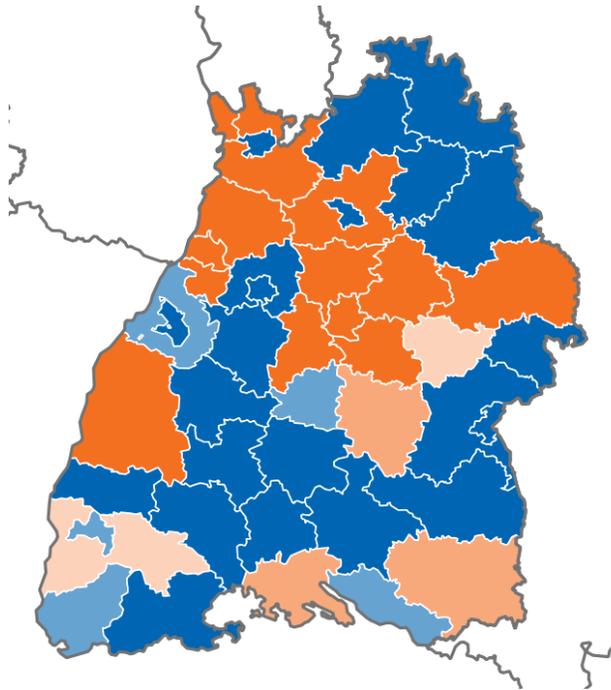
- Im Geschäftsbereich wohnen etwa 11,1 Millionen Menschen.
- Die bevölkerungsreichste Region im Geschäftsbereich ist Stuttgart. Zusammen mit den Einwohnern des direkten Umlands der Landeshauptstadt macht das Gebiet über ein Fünftel aller Einwohner des Geschäftsbereichs aus.
- Im bundesdeutschen Durchschnitt beträgt der Altersquotient 1,78. Mit einem Altersquotienten von 1,91 ist der Geschäftsbereich ein wenig jünger. Ein Quotient von zwei bedeutet, dass auf einen Bewohner ab 60 Jahren zwei Einwohner im Alter von 20 bis unter 60 Jahren entfallen.
- Die Universitätsstadt Heidelberg ist mit einem Quotienten von 2,70 die jüngste Region im Geschäftsbereich und die zweitjüngste Region Deutschlands. Baden-Baden ist die älteste Region. Der Altersquotient beträgt dort 1,47.
- Großstädte weisen in der Regel einen höheren Altersquotienten auf, da viele jüngere Menschen unter anderem für ihre Ausbildung an Universitäten und Hochschulen in die Städte ziehen. Die sieben jüngsten Regionen im Geschäftsgebiet haben alle eine Universität.

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

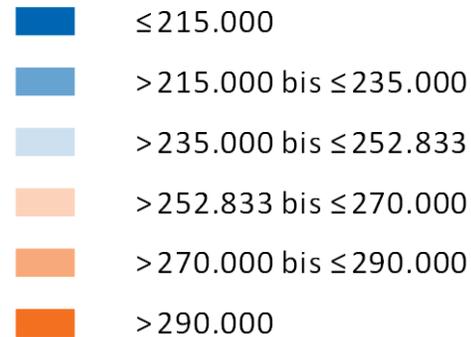
Die meisten Menschen wohnen in der Landeshauptstadt Stuttgart. Der größte Landkreis des Geschäftsbereichs ist der Rhein-Neckar-Kreis.

Über 20% der Bevölkerung wohnt in Stuttgart und Umland

Einwohnerzahl zum 31.12.2021



Legende: Einwohnerzahl zum 31.12., 2021



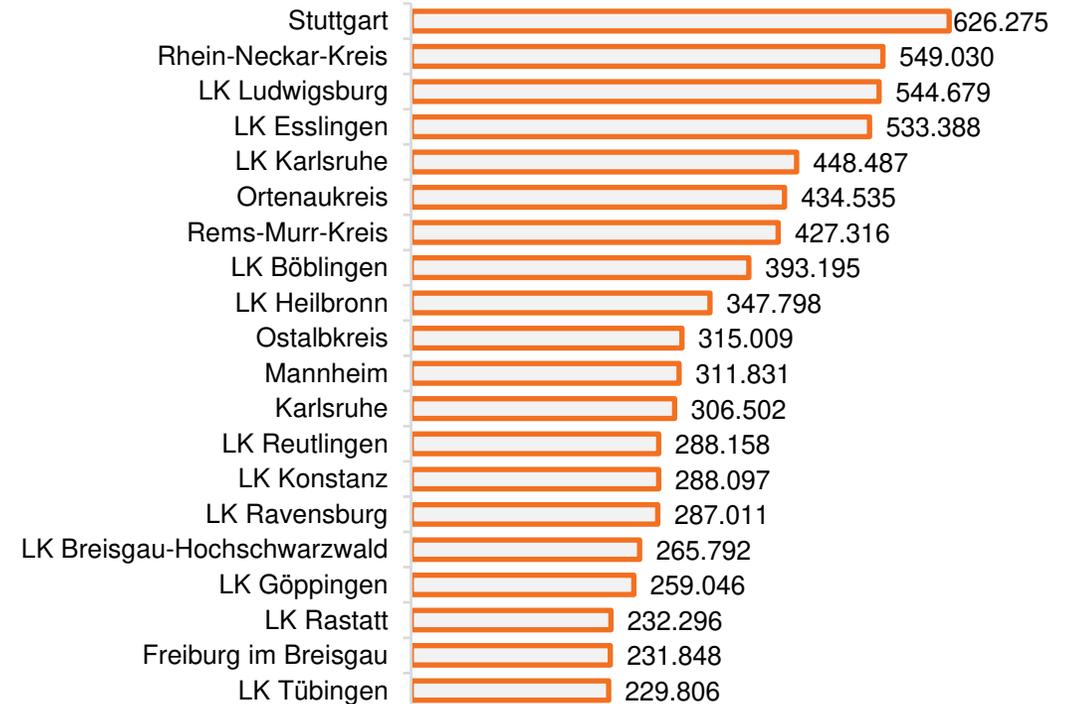
Σ DE: 83.237.124

Σ Geschäftsb.: 11.124.642

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), Statistisches Bundesamt (Genesis), 2022

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Einwohnerzahl zum 31.12.2021

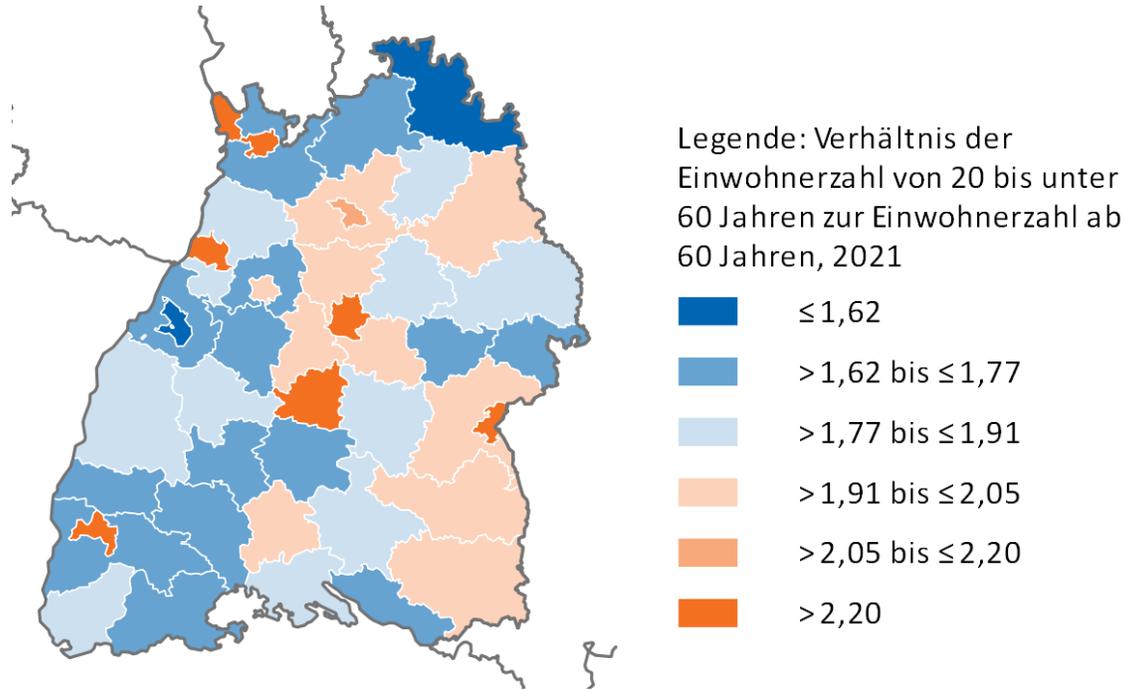


Wie hoch ist der Altersquotient in den Regionen des Geschäftsbereiches?

In der Universitätsstadt Heidelberg kommen auf einen Einwohner ab 60 Jahren fast drei Einwohner zwischen 20 und 60 Jahren. In Baden-Baden sind es nur etwa die Hälfte.

Jüngere Altersstruktur der Bevölkerung als im Bundesdurchschnitt

Verhältnis der Einwohnerzahl von 20 bis unter 60 Jahren zur Einwohnerzahl ab 60 Jahren, 2021



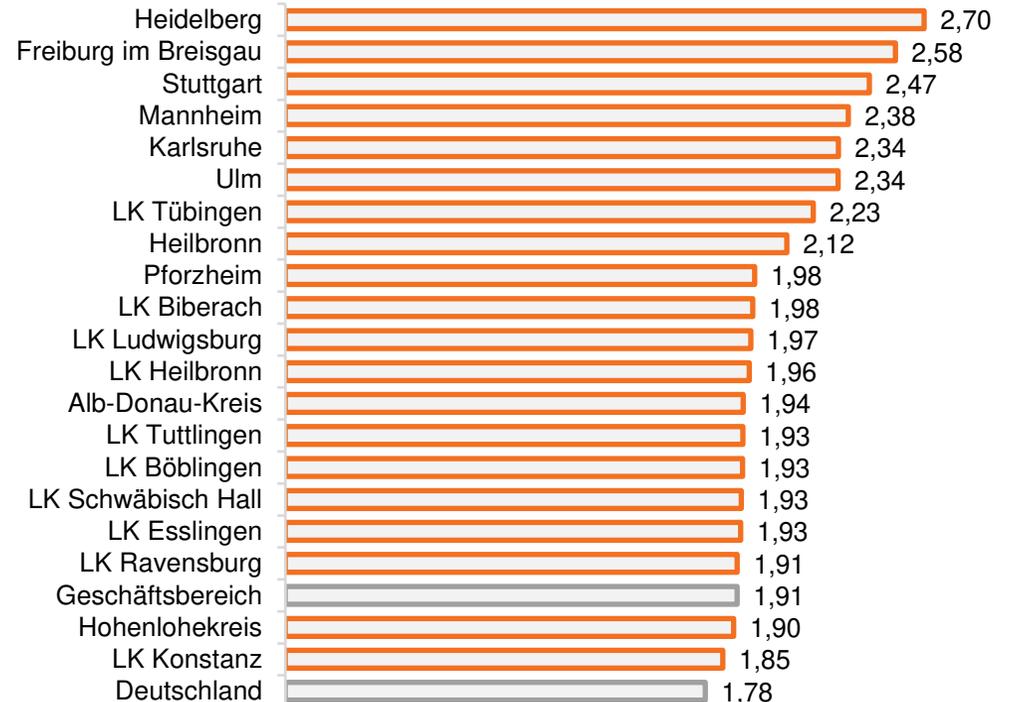
Ø DE: 1,78

Ø Geschäftsbereich: 1,91

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Genesis regional), Statistisches Bundesamt (Genesis), 2021

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Verhältnis der Einwohnerzahl von 20 bis unter 60 Jahren zur Einwohnerzahl ab 60 Jahren, 2021



Ergebnisübersicht: BIP pro Kopf und Kaufkraft

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

2 c)

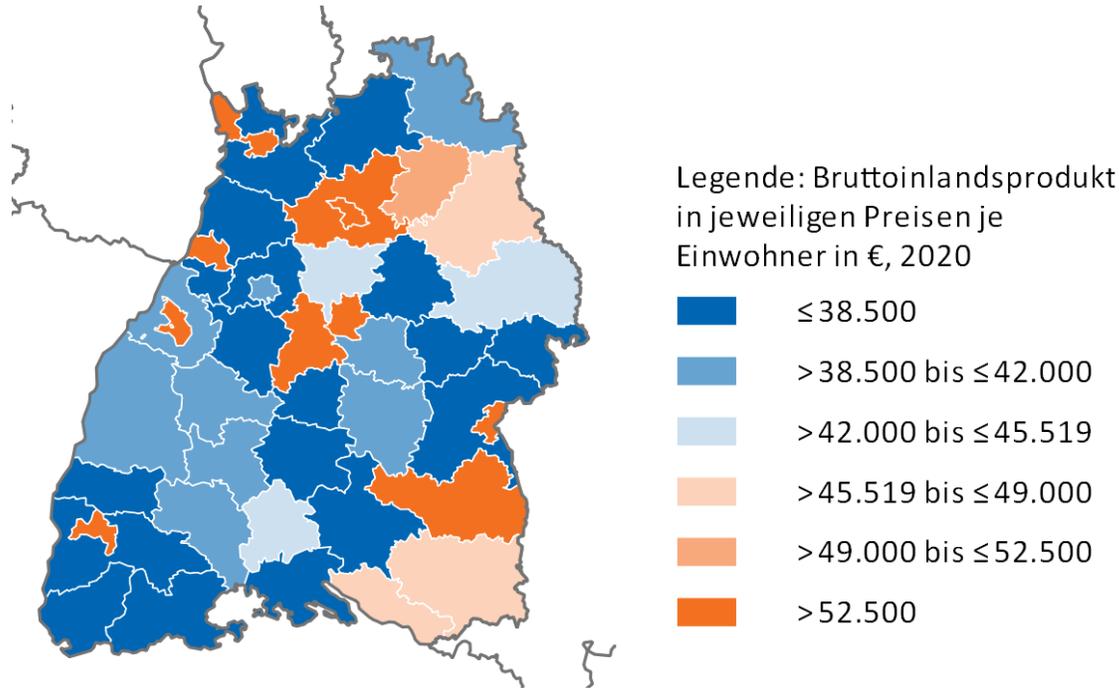
- In Stuttgart ist der erwirtschaftete Wohlstand im Geschäftsbereich am höchsten. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf beträgt dort 84.120 € und ist damit mehr als doppelt so hoch wie im bundesdeutschen Durchschnitt (40.497 €).
- Ebenfalls stark schneidet die Stadt Ulm ab. Der Wohlstand, gemessen am BIP pro Kopf, liegt dort mit 78.454 € nur knapp unterhalb der 80.000 €-Marke. Zwar können die anderen Regionen Baden-Württembergs nicht an dieses Niveau heranreichen, im Vergleich zum deutschen Durchschnitt schneidet das Bundesland mit einem Durchschnittswert von 45.519 € allerdings sehr stark ab.
- In der Hälfte der 44 Regionen liegt der erwirtschaftete Wohlstand aber auch unter dem bundesdeutschen Mittel. Dabei handelt es sich ausschließlich um Landkreise. Diese Landkreise haben alle einen negativen Pendlersaldo. Sie sind also tendenziell eher Wohn- als Arbeitsort. Am geringsten ist das BIP je Kopf im Landkreis Calw (28.733 €).
- In puncto Kaufkraft pro Haushalt können vor allem die Landkreise mit hohen Indexwerten überzeugen. Insgesamt liegt der Geschäftsbereich etwa 12,3 % (Indexwert: 112,3) über dem Bundesdurchschnitt. Spitzenreiter ist dabei der Landkreis Böblingen (130,7). Auch in Landkreis Ludwigsburg (125,8) haben die Haushalte eine hohe Kaufkraft.

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

Das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf ist in Stuttgart mehr als doppelt so hoch wie der Bundesdurchschnitt.

Geschäftsbereich liegt klar über dem bundesdeutschen Durchschnitt

Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner in €, 2020



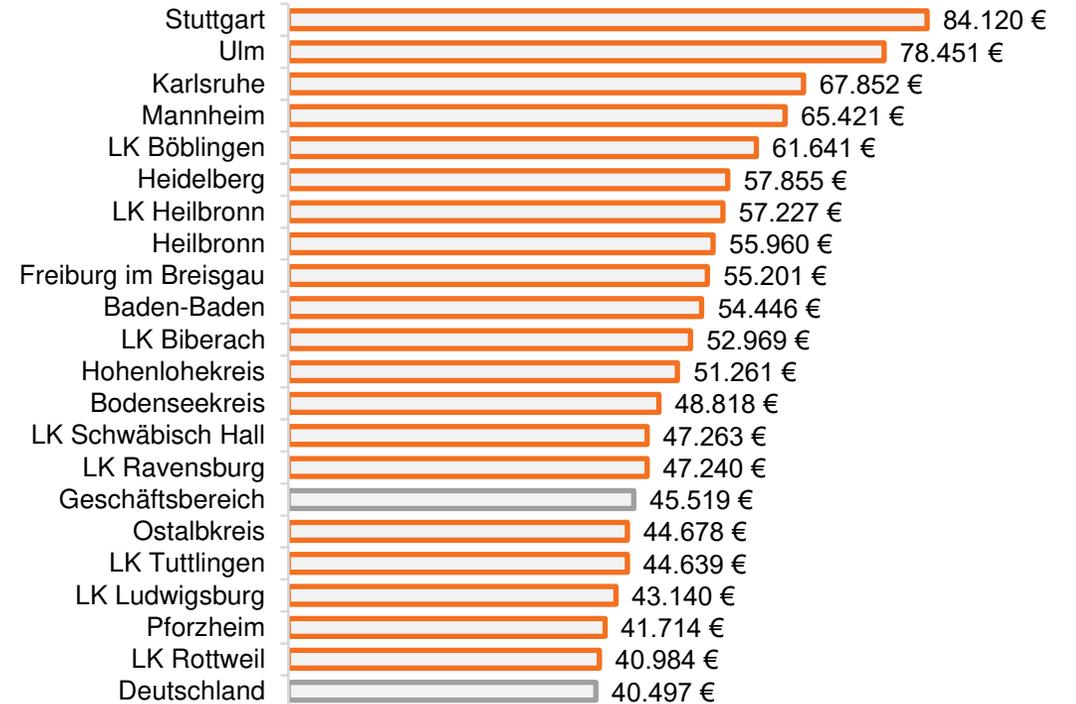
⊘ DE: 40.497 €

⊘ Geschäftsbereich: 45.519 €

Quelle: VGR der Länder, 2020

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner in €, 2020

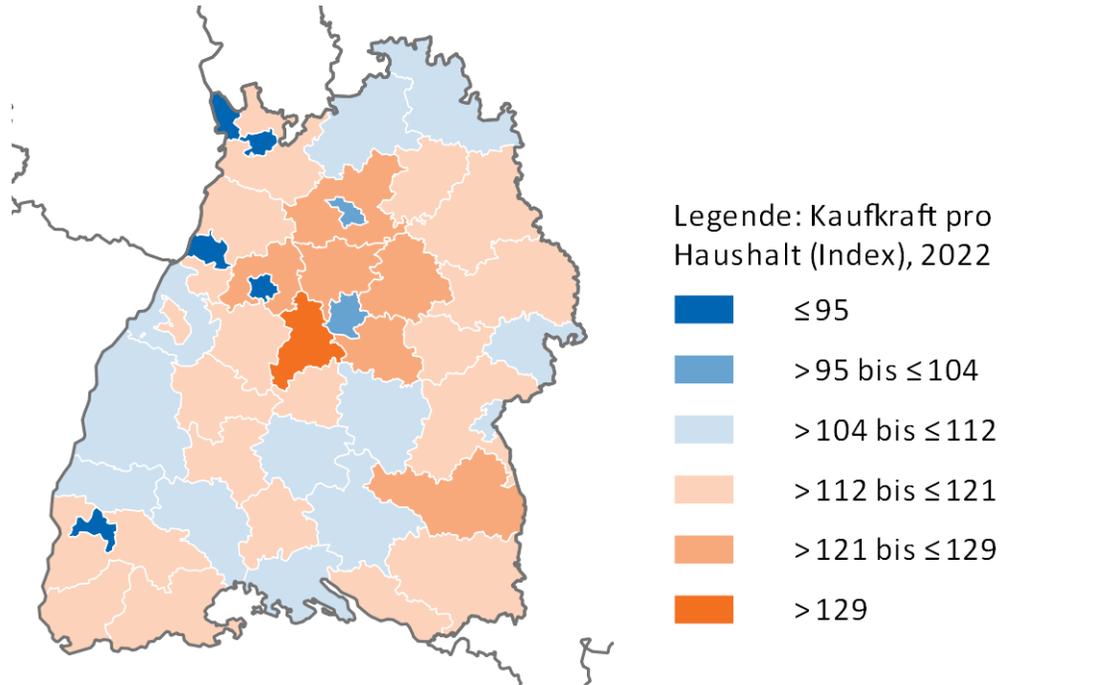


Wie hoch ist die Kaufkraft der Haushalte in den Regionen des Geschäftsbereiches?

Der Geschäftsbereich schneidet im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt stark ab – Böblingen, Ludwigsburg und Heilbronn erreichen Spitzenplätze

Landkreise haben die höchste Kaufkraft

Kaufkraft pro Haushalt (Index), 2022



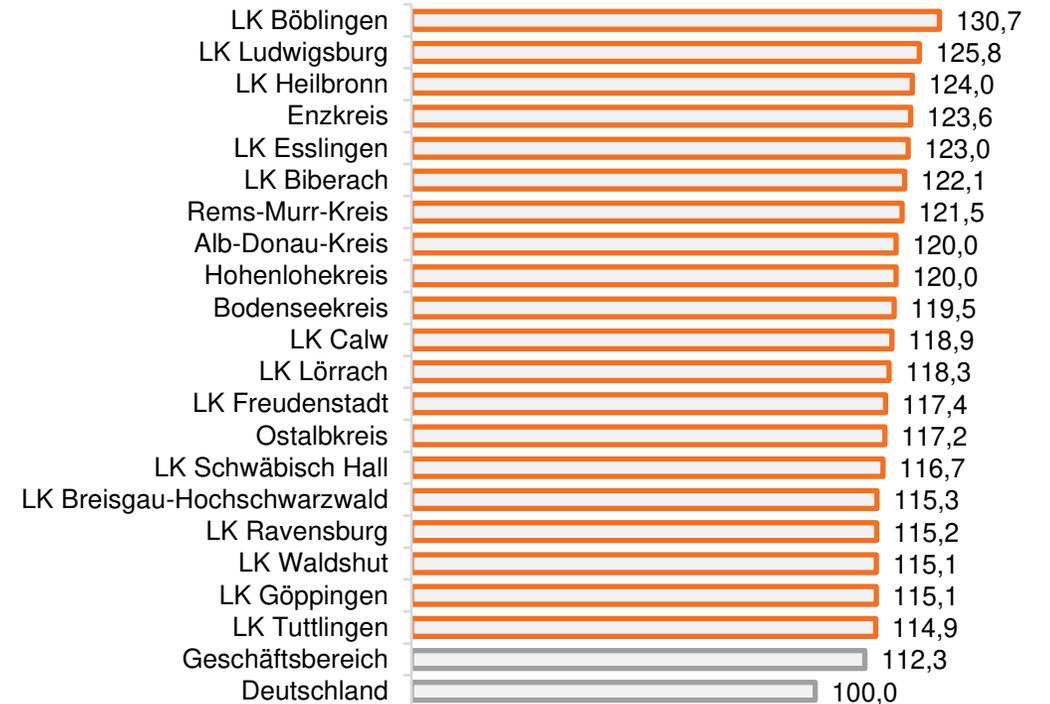
Ø DE: 100,0

Ø Geschäftsbereich: 112,3

Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), 2022

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Kaufkraft pro Haushalt (Index), 2022



Ergebnisübersicht: Arbeitslosigkeit und -kosten

Wie hoch sind Arbeitslosenquote und Arbeitskosten in den Regionen?

2 d)

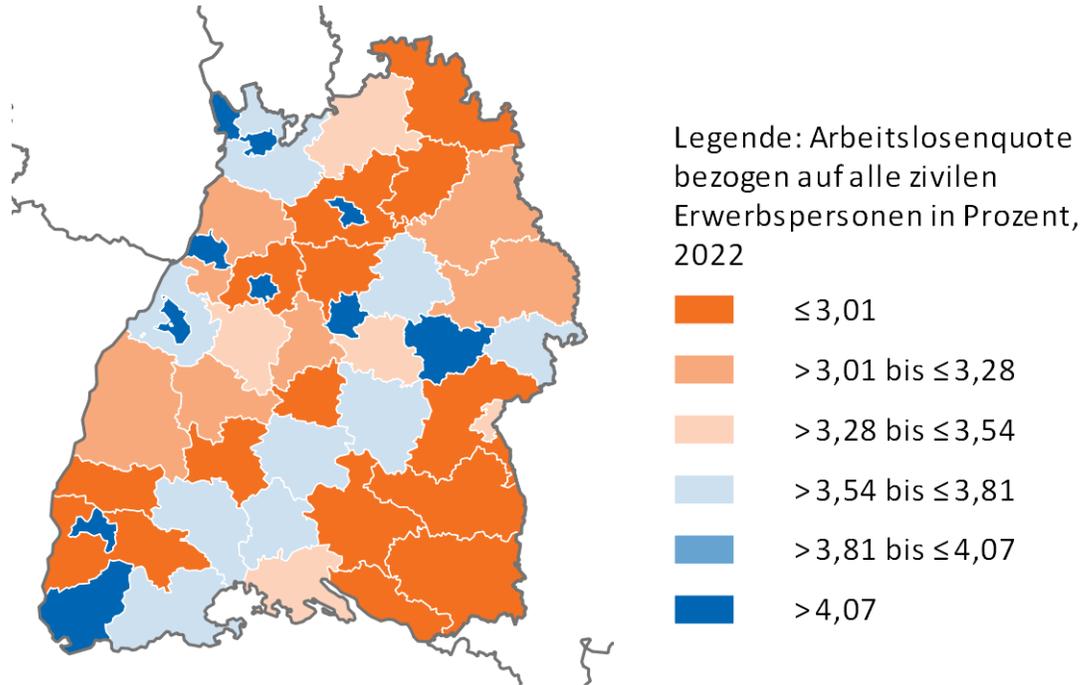
- Die Arbeitslosenquote im Geschäftsbereich liegt bei 3,5 % und somit 1,8% unter dem Bundesdurchschnitt.
- Der Landkreis Biberach weist mit einer Quote von 2,1 % die geringste Arbeitslosigkeit im Geschäftsbereich auf.
- In nur drei Regionen des Geschäftsbereichs ist die Arbeitslosigkeit höher als im deutschen Durchschnitt (5,3%): in den Städten Mannheim (7,0%), Pforzheim (6,1%) und Baden-Baden (5,6%)
- Die durchschnittlichen Arbeitskosten des Geschäftsbereichs liegen ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Im Geschäftsbereich erhält der Arbeitnehmer im Schnitt ein Entgelt von 48.184 €, während es im Bundesdurchschnitt nur 45.224 € sind.
- Die höchsten Entgelte werden in Böblingen (61.254 €) und Stuttgart (60.803 €) gezahlt. Karlsruhe und Heilbronn liegen mit durchschnittlichen Entgelten von 53.548 € und 52.579 € ebenfalls weit über dem Bundesdurchschnitt.
- Die Landkreise mit den geringsten Arbeitskosten des Geschäftsgebiets sind Waldshut, Breisgau-Hochschwarzwald und der Neckar-Odenwald-Kreis. Die Arbeitsentgelte liegen unter dem Bundesdurchschnitt.

Wie hoch ist die Arbeitslosigkeit in den Regionen des Geschäftsbereiches?

Vierzehn Regionen im Geschäftsbereich haben eine Arbeitslosenquote von höchstens 3,0 %. Der Landkreis Biberach liegt mit 2,1 % an der Spitze.

Insgesamt geringe Arbeitslosigkeit im Geschäftsbereich

Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Prozent, 2022



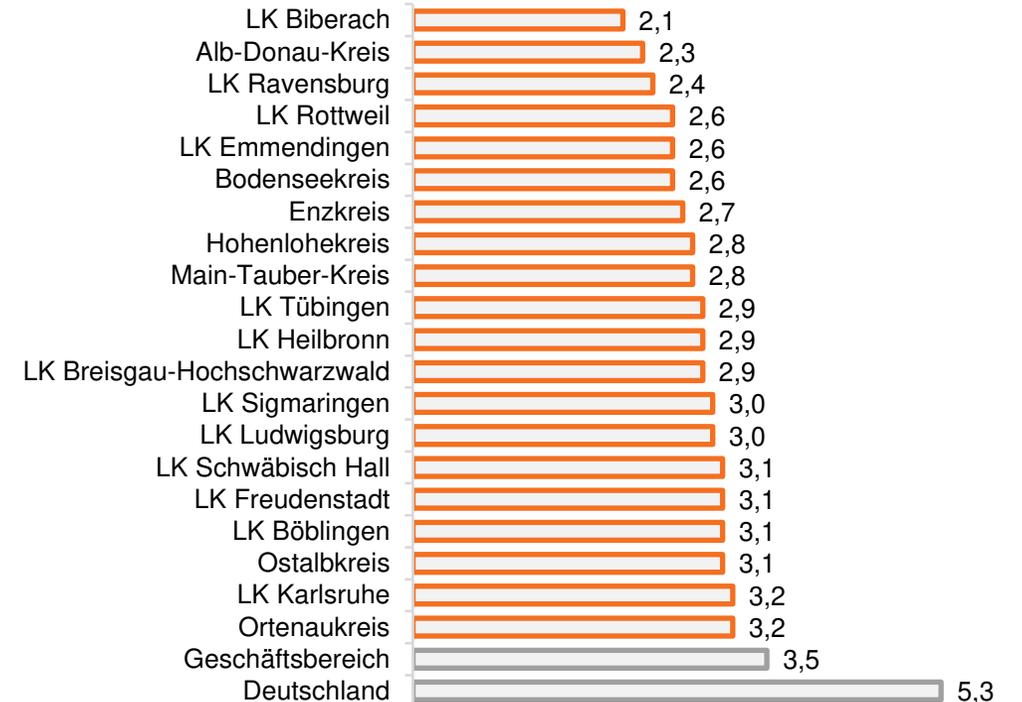
Ø DE: 5,3 %

Ø Geschäftsbereich: 3,5 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2022

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Prozent, 2022

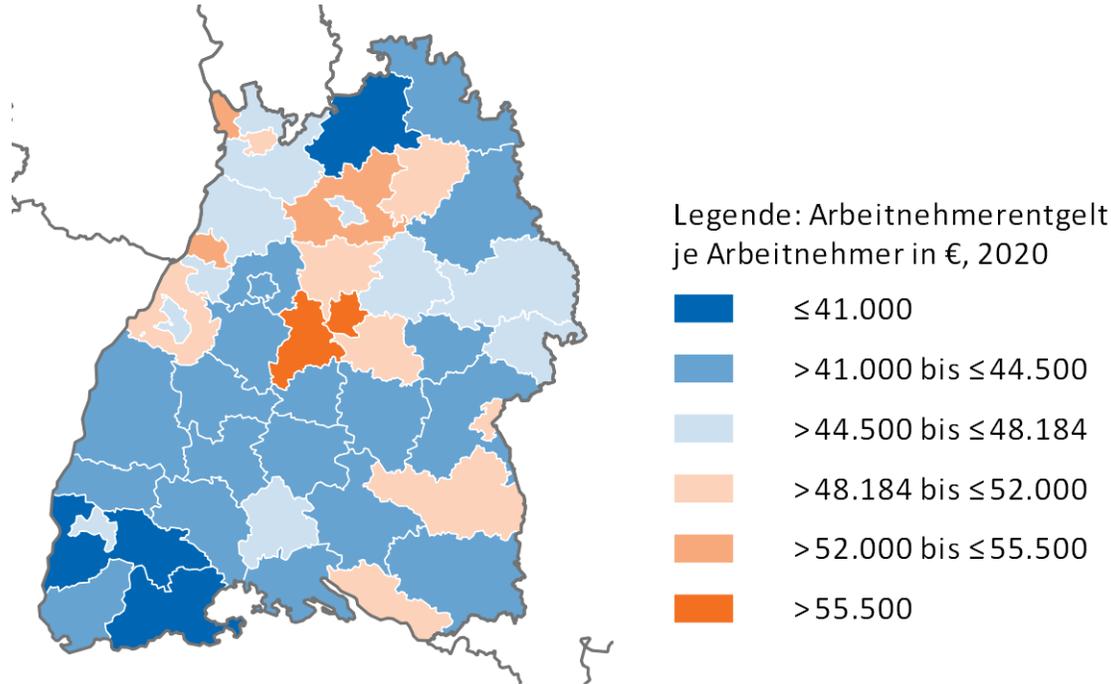


In welchen Regionen im Geschäftsbereich sind die Arbeitskosten am höchsten?

Böblingen und Stuttgart knacken bei den Entgelten die 60.000 €-Marke. Insgesamt sind die Entgelte im Geschäftsbereich überdurchschnittlich hoch.

Besonders Stuttgart und das direkte Umfeld schneiden stark ab

Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer in €, 2020



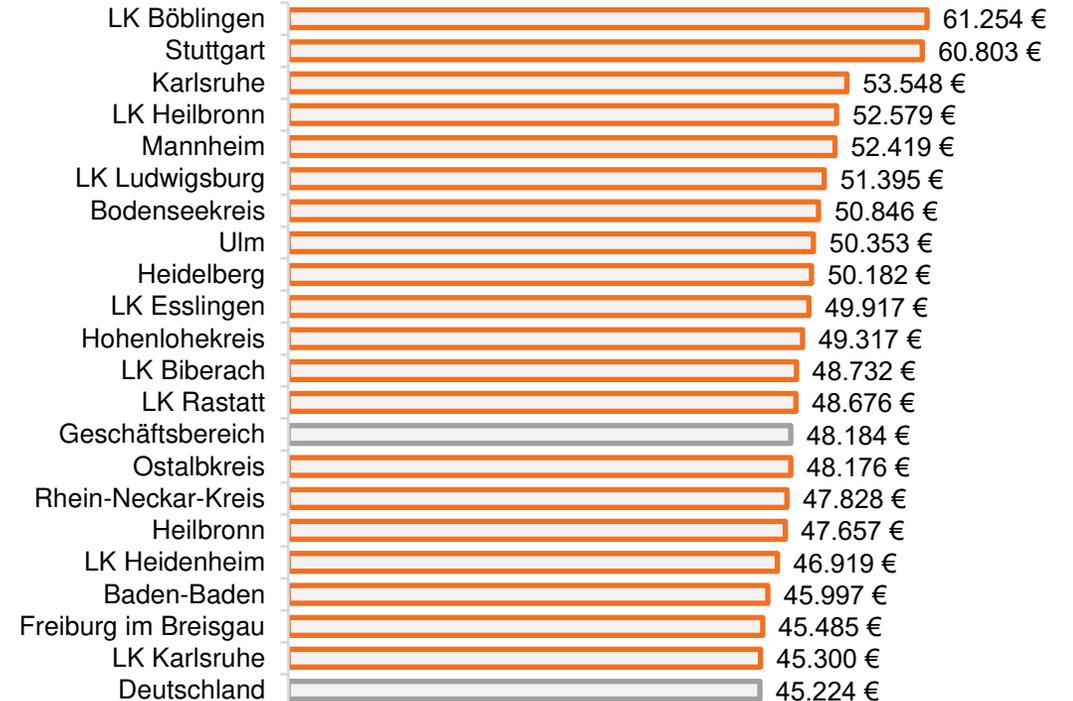
Ø DE: 45.224 €

Ø Geschäftsbereich: 48.184 €

Quelle: VGR der Länder, 2020

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer in €, 2020



Ergebnisübersicht: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Wo wohnen und arbeiten die Beschäftigten?

2 e)

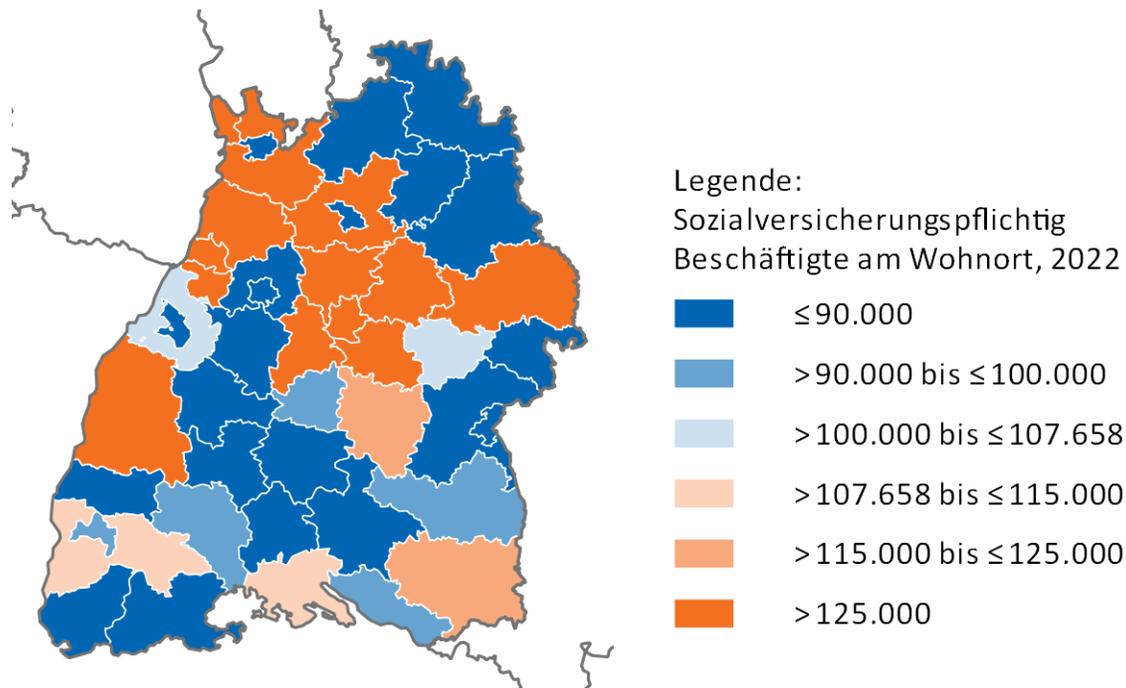
- Die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Baden-Württemberg wohnen in Stuttgart (268.079), sowie den Landkreisen Ludwigsburg (239.624) und Esslingen (234.347). Das sind ebenfalls die Regionen, in denen die meisten Leute am Arbeitsort beschäftigt sind.
- In der Landeshauptstadt Stuttgart übersteigt die Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort (435.483) die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohnort (268.079) deutlich, da viele Arbeitskräfte für die Arbeit von außerhalb in die Stadt pendeln.
- Die Landkreise Ludwigsburg und Esslingen sowie der Rhein-Neckar-Kreis haben hingegen mehr Beschäftigte am Wohnort als Beschäftigte am Arbeitsort.
- Die Regionen, in denen die wenigsten Beschäftigten wohnen sind Baden-Baden (21.907), Pforzheim (52.724) und der Hohenlohekreis (52.882).
- Die wenigsten Beschäftigten am Arbeitsort finden sich ebenfalls in Baden-Baden (31.704), dem Neckar-Odenwald-Kreis (46.831) und Landkreis Sigmaringen (49.541)

In welcher Region im Geschäftsbereich wohnen die meisten Beschäftigten?

In Stuttgart wohnen knapp 270.000 Beschäftigte – zusammen mit dem Umland sind es sogar über eine Millionen.

In circa 40 % der Regionen wohnen über 100.000 Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, 2022



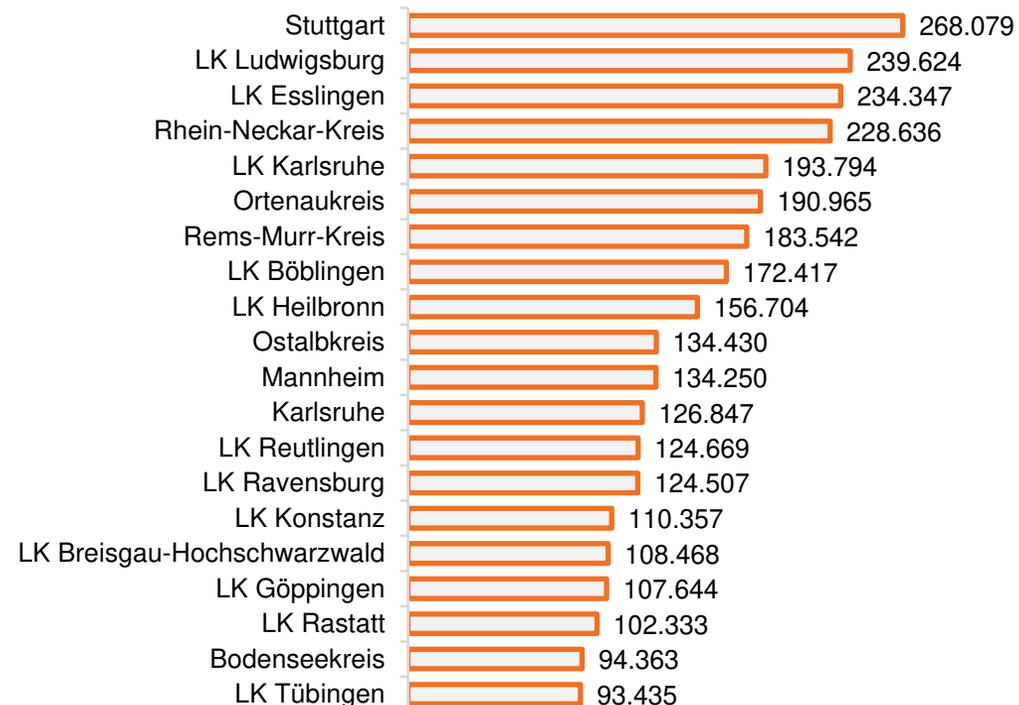
Σ DE: 34.172.549

Σ Geschäftsb.: 4.736.950

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2022

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, 2022

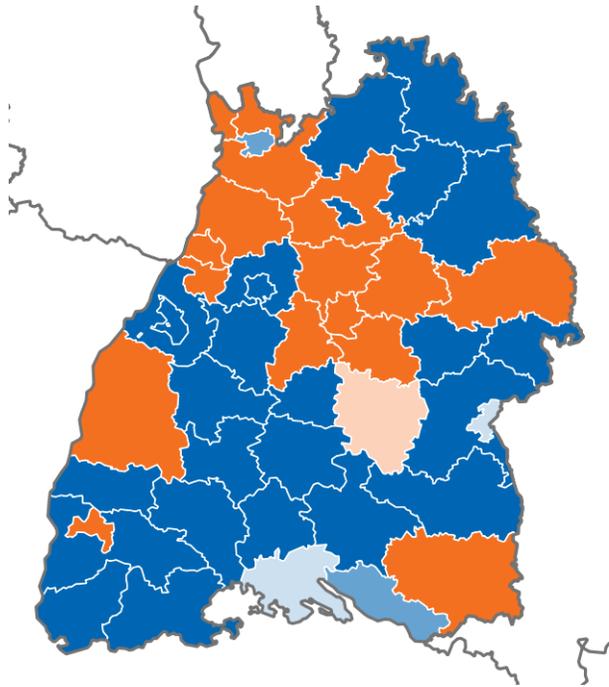


In welcher Region des Geschäftsbereiches arbeiten die meisten Beschäftigten?

Am Arbeitsort hat Stuttgart mit über 435.000 Personen knapp doppelt so viele Beschäftigte wie der zweitplatzierte Landkreis Esslingen.

Stuttgart ist der Arbeitsmagnet im Geschäftsbereich

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2022



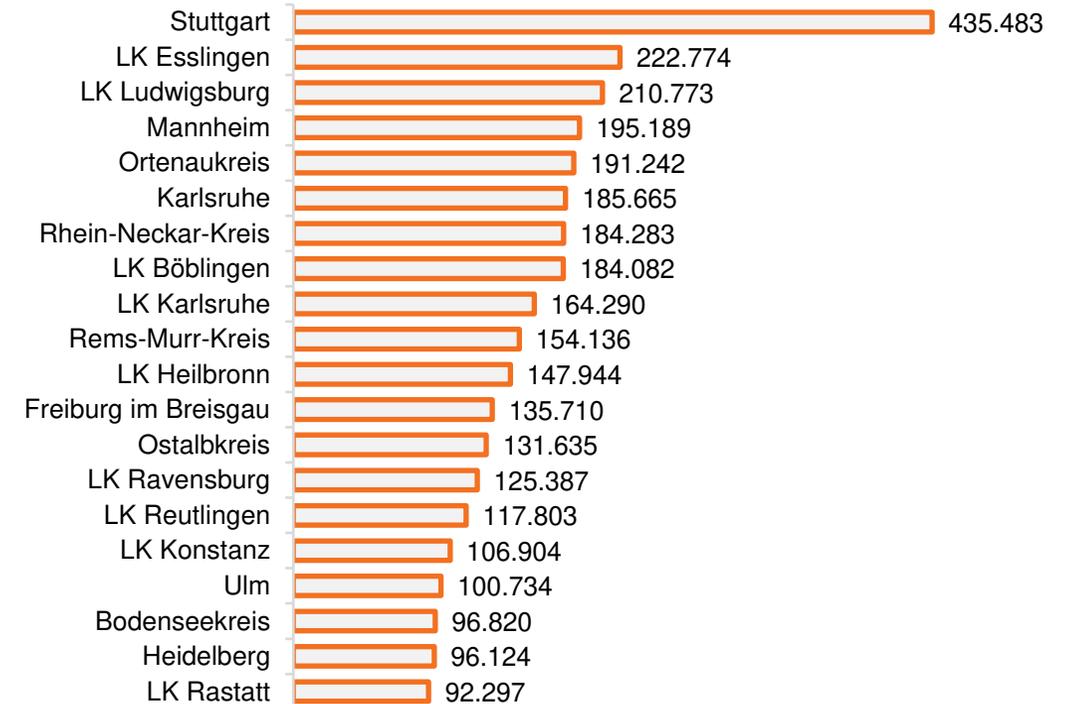
∑ DE: 34.443.701

∑ Geschäftsb.: 4.859.072

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 2022

Die Top 20-Regionen im Geschäftsbereich

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2022





Anhang

Kreisname	Preise je m ² in € einer Eigentumswohnung in Städten u. eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022	Preisentwicklung in Prozent für ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand); 2005 bis 2022	Kaufpreise für eine 119 m ² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreshaushaltseinkommen (netto), 2022	Anzahl der m ² für eine Investitionssumme von 388.000€; ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022	Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021	Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021
Alb-Donau-Kreis	2.802 €	+89%	5,6	138m ²	15,8	3,3
Baden-Baden	3.961 €	+129%	8,3	98m ²	9,9	9,8
Bodenseekreis	4.672 €	+126%	9,3	83m ²	9,7	3,0
Enzkreis	3.361 €	+113%	6,5	115m ²	16,5	-17,7
Freiburg im Breisgau	5.183 €	+170%	14,4	75m ²	-19,7	51,4
Heidelberg	4.900 €	+130%	13,6	79m ²	-29,9	49,6
Heilbronn	3.732 €	+167%	8,7	104m ²	-21,9	26,2
Hohenlohekreis	2.726 €	+97%	5,4	142m ²	9,9	6,7
Karlsruhe	4.055 €	+151%	10,7	96m ²	-21,9	28,2
LK Biberach	2.900 €	+111%	5,7	134m ²	9,8	-2,9
LK Böblingen	4.369 €	+100%	8,0	89m ²	1,3	2,5
LK Breisgau-Hochschwarzwald	3.731 €	+103%	7,7	104m ²	11,2	0,8
LK Calw	2.859 €	+84%	5,7	136m ²	14,8	-4,7
LK Emmendingen	3.446 €	+96%	7,4	113m ²	16,8	-1,1
LK Esslingen	4.406 €	+119%	8,6	88m ²	1,4	8,2
LK Freudenstadt	2.300 €	+78%	4,7	169m ²	13,6	11,8
LK Göppingen	3.479 €	+104%	7,2	112m ²	6,7	1,8
LK Heidenheim	2.509 €	+93%	5,4	155m ²	11,6	0,9
LK Heilbronn	3.388 €	+110%	6,5	115m ²	9,9	3,5
LK Karlsruhe	3.353 €	+107%	7,1	116m ²	14,5	1,3
LK Konstanz	3.712 €	+94%	8,2	105m ²	3,5	16,9
LK Lörrach	3.672 €	+110%	7,4	106m ²	9,3	2,7
LK Ludwigsburg	4.316 €	+120%	8,2	90m ²	-1,0	7,8
LK Rastatt	2.852 €	+84%	6,2	136m ²	8,7	0,6
LK Ravensburg	3.675 €	+115%	7,6	106m ²	6,8	9,1
LK Reutlingen	3.313 €	+84%	7,1	117m ²	5,0	6,6
LK Rottweil	2.244 €	+85%	4,7	173m ²	9,9	-3,3
LK Schwäbisch Hall	2.615 €	+101%	5,4	148m ²	14,0	8,4
LK Sigmaringen	2.335 €	+86%	5,1	166m ²	12,0	7,7
LK Tübingen	3.432 €	+88%	7,2	113m ²	-6,5	35,1
LK Tuttlingen	2.577 €	+97%	5,4	151m ²	9,1	8,4
LK Waldshut	2.987 €	+105%	6,2	130m ²	7,9	-9,8
Main-Tauber-Kreis	2.109 €	+87%	4,6	184m ²	11,9	-2,8
Mannheim	3.868 €	+151%	10,1	100m ²	-6,2	56,6
Neckar-Odenwald-Kreis	2.098 €	+68%	4,7	185m ²	10,0	-7,4

Kreisname	Preise je m ² in € einer Eigentumswohnung in Städten u. eines Einfamilienhauses in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022	Preisentwicklung in Prozent für ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand); 2005 bis 2022	Kaufpreise für eine 119 m ² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreshaushaltseinkommen (netto), 2022	Anzahl der m ² für eine Investitionssumme von 388.000€; ETW in Städten und EFH in Landkreisen (jeweils Bestand), 2022	Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 30- bis unter 50-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021	Wanderungssaldo (Zuzüge minus Fortzüge) der 18- bis unter 30-Jährigen je 1.000 Einwohner der Altersgruppe, 2021
Ortenaukreis	3.183 €	+117%	7,1	122m ²	11,0	10,5
Ostalbkreis	2.975 €	+112%	6,1	130m ²	8,7	0,5
Pforzheim	3.114 €	+135%	8,0	125m ²	-11,5	10,8
Rems-Murr-Kreis	3.924 €	+109%	7,7	99m ²	5,1	-3,9
Rhein-Neckar-Kreis	3.381 €	+93%	7,1	115m ²	8,0	3,6
Schwarzwald-Baar-Kreis	2.538 €	+88%	5,7	153m ²	9,5	2,1
Stuttgart	5.249 €	+172%	12,1	74m ²	-30,5	46,2
Ulm	4.509 €	+168%	9,8	86m ²	-9,2	49,1
Zollernalbkreis	2.174 €	+73%	4,7	178m ²	15,0	2,0

Kreisname	Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte am Arbeitsort, 2022	Zukunftsampel (1=Hervorragende Aussichten, 2=Überdurchschnittliche Aussichten, 3= Unterdurchschnittliche Aussichten, 4=Negative Aussichten)	Regionalranking / Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit (1=Sehr hoch, 6=Sehr gering)	Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur (1=Sehr hoch, 6=Sehr gering)	Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2021
Alb-Donau-Kreis	-52,1	2	3	2	13,6
Baden-Baden	30,9	1	2	1	5,3
Bodenseekreis	2,5	1	1	1	9,6
Enzkreis	-33,0	2	2	3	6,4
Freiburg im Breisgau	33,2	1	1	2	5,6
Heidelberg	39,9	1	1	2	6,8
Heilbronn	24,8	2	2	3	21,1
Hohenlohekreis	13,4	1	2	2	12,3
Karlsruhe	31,6	1	1	3	6,0
LK Biberach	-3,0	1	2	1	17,1
LK Böblingen	6,3	1	1	1	9,9
LK Breisgau-Hochschwarzwald	-26,1	2	4	2	9,3
LK Calw	-41,4	2	4	2	14,5
LK Emmendingen	-27,8	2	2	2	10,3
LK Esslingen	-5,3	1	2	2	9,4
LK Freudenstadt	-8,1	2	3	2	10,7
LK Göppingen	-21,6	2	3	3	8,9
LK Heidenheim	-7,3	2	2	3	10,8
LK Heilbronn	-6,0	1	2	1	14,2
LK Karlsruhe	-18,1	1	2	2	11,6
LK Konstanz	-3,3	1	2	3	14,9
LK Lörrach	1,6	2	3	3	12,5
LK Ludwigsburg	-13,8	1	1	2	7,3
LK Rastatt	-10,9	2	2	3	6,2
LK Ravensburg	0,6	1	2	2	14,5
LK Reutlingen	-5,9	1	2	2	8,5
LK Rottweil	-3,3	1	3	2	13,3
LK Schwäbisch Hall	-2,1	2	3	1	15,0
LK Sigmaringen	-15,1	3	4	3	14,0
LK Tübingen	-3,8	1	1	2	9,4
LK Tuttlingen	7,8	1	2	1	12,4
LK Waldshut	-3,8	3	5	3	12,5
Main-Tauber-Kreis	-1,4	2	4	2	10,9
Mannheim	31,2	1	2	3	7,6
Neckar-Odenwald-Kreis	-30,0	3	3	3	8,9

Kreisname	Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler) je 100 Beschäftigte am Arbeitsort, 2022	Zukunftsampel (1=Hervorragende Aussichten, 2=Überdurchschnittliche Aussichten, 3= Unterdurchschnittliche Aussichten, 4=Negative Aussichten)	Regionalranking / Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit (1=Sehr hoch, 6=Sehr gering)	Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur (1=Sehr hoch, 6=Sehr gering)	Genehmigungen zur Errichtung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2021
Ortenaukreis	0,1	2	3	2	11,7
Ostalbkreis	-2,2	1	2	2	10,8
Pforzheim	10,5	2	1	5	10,1
Rems-Murr-Kreis	-19,1	1	2	2	10,1
Rhein-Neckar-Kreis	-24,1	1	1	1	7,4
Schwarzwald-Baar-Kreis	-2,8	1	2	2	10,2
Stuttgart	38,4	1	1	2	5,8
Ulm	44,6	1	1	1	9,0
Zollernalbkreis	-12,4	2	2	3	9,9

Kreisname	Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2021	Einwohnerzahl zum 31.12.2021	Verhältnis der Einwohnerzahl von 20 bis unter 60 Jahren zur Einwohnerzahl ab 60 Jahren, 2021	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner in €, 2020	Kaufkraft pro Haushalt (Index), 2022	Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Prozent, 2022	Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer in €, 2020
Alb-Donau-Kreis	9,6	199.732	1,9	32.525 €	120	2,3	42.944 €
Baden-Baden	3,5	55.527	1,5	54.446 €	114	5,6	45.997 €
Bodenseekreis	8,9	218.885	1,7	48.818 €	119	2,6	50.846 €
Enzkreis	4,9	200.237	1,7	29.503 €	124	2,7	42.870 €
Freiburg im Breisgau	5,5	231.848	2,6	55.201 €	86	5,0	45.485 €
Heidelberg	6,5	159.245	2,7	57.855 €	86	4,6	50.182 €
Heilbronn	11,4	125.613	2,1	55.960 €	102	4,9	47.657 €
Hohenlohekreis	12,9	113.318	1,9	51.261 €	120	2,8	49.317 €
Karlsruhe	4,6	306.502	2,3	67.852 €	91	4,2	53.548 €
LK Biberach	11,4	203.244	2,0	52.969 €	122	2,1	48.732 €
LK Böblingen	7,3	393.195	1,9	61.641 €	131	3,1	61.254 €
LK Breisgau-Hochschwarzwald	7,3	265.792	1,7	30.087 €	115	2,9	39.635 €
LK Calw	7,5	160.686	1,8	28.733 €	119	3,4	42.200 €
LK Emmendingen	8,7	167.945	1,7	33.289 €	112	2,6	41.220 €
LK Esslingen	6,6	533.388	1,9	40.790 €	123	3,5	49.917 €
LK Freudenstadt	9,7	119.183	1,8	38.724 €	117	3,1	43.230 €
LK Göppingen	6,5	259.046	1,8	31.516 €	115	4,1	44.273 €
LK Heidenheim	10,2	132.958	1,7	37.493 €	112	3,8	46.919 €
LK Heilbronn	8,9	347.798	2,0	57.227 €	124	2,9	52.579 €
LK Karlsruhe	6,8	448.487	1,8	36.534 €	114	3,2	45.300 €
LK Konstanz	10,9	288.097	1,8	36.740 €	108	3,5	42.290 €
LK Lörrach	8,1	229.445	1,8	33.309 €	118	4,2	42.516 €
LK Ludwigsburg	5,8	544.679	2,0	43.140 €	126	3,0	51.395 €
LK Rastatt	5,9	232.296	1,7	39.173 €	110	3,6	48.676 €
LK Ravensburg	8,8	287.011	1,9	47.240 €	115	2,4	42.109 €
LK Reutlingen	7,6	288.158	1,8	39.666 €	111	3,6	44.431 €
LK Rottweil	8,5	140.446	1,8	40.984 €	113	2,6	43.715 €
LK Schwäbisch Hall	11,6	199.398	1,9	47.263 €	117	3,1	43.838 €
LK Sigmaringen	8,7	131.725	1,8	37.295 €	109	3,0	42.070 €
LK Tübingen	6,6	229.806	2,2	33.502 €	114	2,9	43.553 €
LK Tuttlingen	11,1	142.414	1,9	44.639 €	115	3,6	45.054 €
LK Waldshut	7,6	171.249	1,7	30.635 €	115	3,6	39.203 €
Main-Tauber-Kreis	5,8	132.956	1,6	39.823 €	109	2,8	42.440 €
Mannheim	13,5	311.831	2,4	65.421 €	92	7,0	52.419 €
Neckar-Odenwald-Kreis	8,0	143.929	1,7	30.739 €	108	3,4	40.123 €

Kreisname	Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 1.000 Bestandswohnungen, 2021	Einwohnerzahl zum 31.12.2021	Verhältnis der Einwohnerzahl von 20 bis unter 60 Jahren zur Einwohnerzahl ab 60 Jahren, 2021	Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner in €, 2020	Kaufkraft pro Haushalt (Index), 2022	Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen in Prozent, 2022	Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer in €, 2020
Ortenaukreis	7,0	434.535	1,8	40.584 €	107	3,2	42.070 €
Ostalbkreis	8,3	315.009	1,8	44.678 €	117	3,1	48.176 €
Pforzheim	8,4	125.529	2,0	41.714 €	94	6,1	42.798 €
Rems-Murr-Kreis	7,9	427.316	1,8	35.285 €	121	3,6	44.510 €
Rhein-Neckar-Kreis	5,8	549.030	1,7	37.021 €	113	3,8	47.828 €
Schwarzwald-Baar-Kreis	8,4	213.385	1,7	38.658 €	107	3,7	44.163 €
Stuttgart	4,8	626.275	2,5	84.120 €	103	4,5	60.803 €
Ulm	6,3	126.949	2,3	78.451 €	110	3,5	50.353 €
Zollernalbkreis	7,8	190.545	1,7	35.601 €	111	3,7	42.018 €

Kreisname	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, 2022	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2022
Alb-Donau-Kreis	89.000	58.555
Baden-Baden	21.907	31.704
Bodenseekreis	94.363	96.820
Enzkreis	86.038	64.742
Freiburg im Breisgau	90.516	135.710
Heidelberg	57.657	96.124
Heilbronn	56.347	74.961
Hohenlohekreis	52.882	61.104
Karlsruhe	126.847	185.665
LK Biberach	91.832	89.170
LK Böblingen	172.417	184.082
LK Breisgau-Hochschwarzwald	108.468	86.084
LK Calw	70.551	49.931
LK Emmendingen	72.674	56.908
LK Esslingen	234.347	222.774
LK Freudenstadt	53.756	49.743
LK Göppingen	107.644	88.585
LK Heidenheim	57.618	53.710
LK Heilbronn	156.704	147.944
LK Karlsruhe	193.794	164.290
LK Konstanz	110.357	106.904
LK Lörrach	78.021	79.352
LK Ludwigsburg	239.624	210.773
LK Rastatt	102.333	92.297
LK Ravensburg	124.507	125.387
LK Reutlingen	124.669	117.803
LK Rottweil	61.591	59.662
LK Schwäbisch Hall	89.863	88.067
LK Sigmaringen	56.985	49.541
LK Tübingen	93.435	90.052
LK Tuttlingen	63.213	68.621
LK Waldshut	57.518	55.462
Main-Tauber-Kreis	57.784	56.995
Mannheim	134.250	195.189
Neckar-Odenwald-Kreis	60.873	46.831

Kreisname	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort, 2022	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, 2022
Ortenaukreis	190.965	191.242
Ostalbkreis	134.430	131.635
Pforzheim	52.724	58.980
Rems-Murr-Kreis	183.542	154.136
Rhein-Neckar-Kreis	228.636	184.283
Schwarzwald-Baar-Kreis	90.668	88.277
Stuttgart	268.079	435.483
Ulm	55.749	100.734
Zollernalbkreis	81.772	72.760

Methodik zur Berechnung der Flächenschwinglichkeit und der Preise für Wohneigentum

Berechnung der Flächenschwinglichkeit (m² für Investitionsvolumen von 388.000 €)

- Für den Kauf einer Immobilie wurden im Jahr 2022 durchschnittlich 388.000 € 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 m²-Preise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH) für das Jahr 2022 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 m²- und Mietpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH), die auf aggregierten, qualitätsbereinigten Angebotsmikrodaten basieren.
- Der Betrachtungszeitraum der Daten beläuft sich von Q1/2005 bis Q4/2022 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 Einfamilienhäuser zugrunde gelegt. Die ausgewiesenen Preise am aktuellen Rand bilden den Durchschnitt der Quartale Q1/2022 bis Q4/2022 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

Autoren:

Johannes Ewald

Hanno Kempermann

Fabian Meeßen

Pekka Sagner

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

Bildnachweis:

SvetaZi/Shutterstock

Mai 2023

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.