



Marktanalyse: Wolfsburg

2019



Inhalt

1	Wirtschaft.....	4
2	Demografie.....	5
3	Wohnimmobilienmarkt.....	6
4	Aktuelle Wohnbauprojekte.....	8
	Disclaimer und Verfasser.....	9

Editorial

Mit der im Jahr 2014 erstellten Wohnungsmarktstudie konnte aufgezeigt werden, dass nicht nur die großen Dienstleistungsmetropolen in Deutschland attraktive Investmentchancen in Wohnimmobilien bieten, sondern auch Automobilstädte wie Ingolstadt, Regensburg und Wolfsburg.

In den vergangenen fünf Jahren haben sich die Wohnungsmärkte der deutschen Großstädte, bedingt durch eine anhaltend starke Bevölkerungsentwicklung und die prosperierende Wirtschaft, enorm entwickelt. Die vorliegende Analyse untersucht, inwieweit sich diese Veränderungen auf die Stadt Wolfsburg, als Zentrum seiner Region sowie bedeutendsten Arbeits- und Wohnort, und die Situation am dortigen Wohnungsmarkt ausgewirkt haben.

Demnach ist Wolfsburg auch weiterhin ein attraktiver Investmentstandort für Wohnimmobilien. Allein die Zahl der Haushalte und die Kaufkraft je Einwohner haben sich seit 2014 deutlich erhöht. Demgegenüber verdeutlicht die Leerstandsquote von 0,5 Prozent, dass es in Wolfsburg weiterhin Potentiale für Wohnbauprojekte gibt.

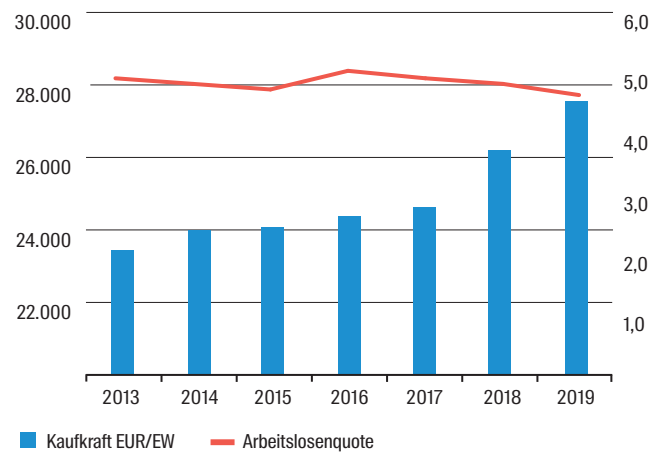
Auch Ingolstadt und Regensburg haben sich in den letzten Jahren weiter positiv mit steigenden Bevölkerungszahlen und sinkender Arbeitslosigkeit entwickelt. So konnte Regensburg insbesondere durch eine Zunahme der Studierenden Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Eine genauere Untersuchung dieser Städte erfolgt im Rahmen dieser Kurzstudie nicht, da der Schwerpunkt auf Wolfsburg gelegt werden sollte.

Starker Kaufkraftanstieg

Die niedersächsische Großstadt mit Volkswagen als größtem Arbeitgeber in der Region liegt trotz Umbrüchen in der Automobilindustrie auf Rang 2 im Dynamikvergleich der 71 deutschen Großstädte des IW-Städterankings 2018 im Hinblick auf die Wirtschaftsstruktur. Im Niveauranking erreicht der Konzernhauptsitz sogar die Spitzenposition. Besonders positiv fallen bei der Bewertung die hohe Wirtschaftskraft und Produktivität sowie das starke Wirtschaftswachstum je Einwohner ins Gewicht. Dass sich die Wirtschaft in den zurückliegenden Jahren positiv entwickelt hat, ist ebenfalls an der niedrigen Arbeitslosenquote von 4,6 Prozent zu erkennen, deren Niveau deutlich unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt liegt (5,2 bzw. 5,1 Prozent). Im aktuellen Berichtsmonat September 2019 lag sie für die Stadt Wolfsburg bei 4,3% und damit 20 Basispunkte niedriger als im Vorjahreszeitraum. Seit 2014 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 3,5 Prozent erhöht.

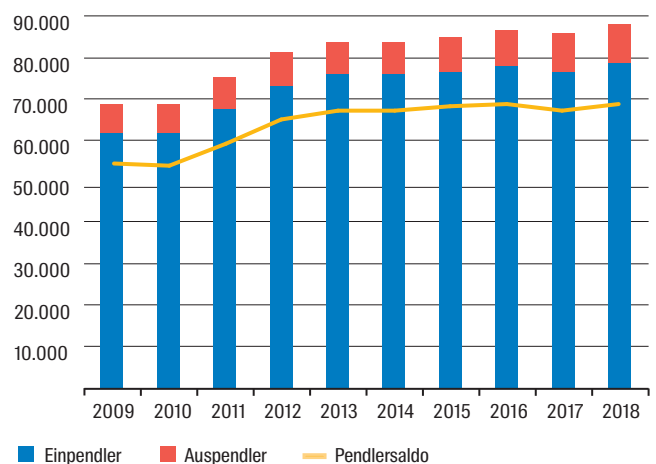
Die Kaufkraft stieg im gleichen Zeitraum um 14 Prozent auf 27.460 Euro je Einwohner und liegt mit einem Indexwert von 115,5 deutlich über dem bundesdeutschen Mittel (Deutschland = 100). Wolfsburgs große Bedeutung als Arbeitsstandort spiegelt sich in der hohen Anzahl an Einpendlern wider. Täglich pendeln gut 78.000 Personen in die Stadt und damit knapp vier Prozent mehr als noch 2014. Der Pendlersaldo, also die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern, ist im selben Zeitraum nur halb so stark um gut zwei Prozent angestiegen 68.778 auf Arbeitnehmer.

Kaufkraft in EUR/EW und Arbeitslosenquote in % in Wolfsburg



Quelle: Eigene Darstellung, GfK, Statistik Bundesagentur

Pendleraufkommen in Wolfsburg

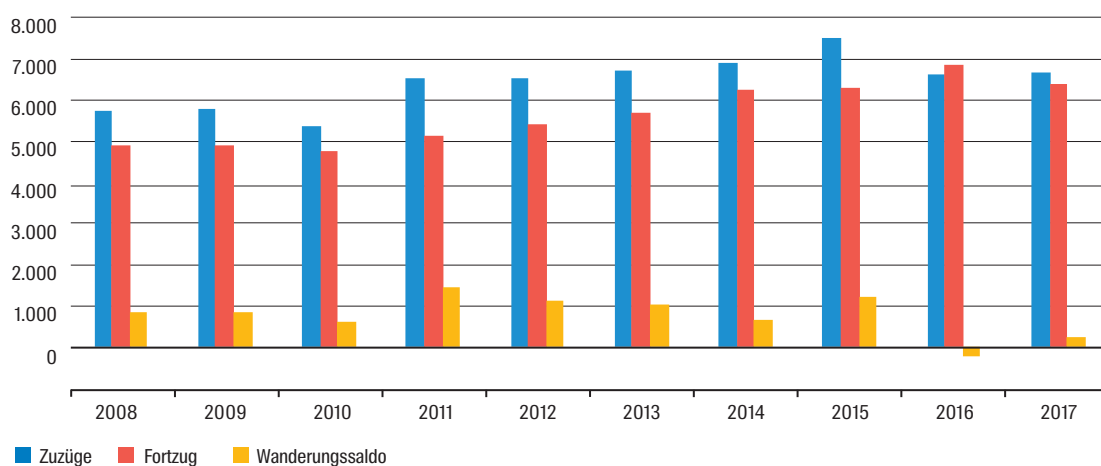


Quelle: Eigene Darstellung, Destatis

Deutliche Zunahme der Haushaltsanzahl

Ungleich weniger dynamisch als die Wirtschaft hat sich die Bevölkerung entwickelt. Seit 2014 steigerte sich Bevölkerungszahl bis 2018 um 1,2%. Bis 2030 wird laut Prognose mit einer weiteren Erhöhung um 2,7 Prozent gerechnet. Das geringe Bevölkerungswachstum ist auch dem Absinken des Wanderungssaldos geschuldet. Dieser halbierte sich im Vergleich zum Zeitraum 2014 bis 2017 auf 1.895 Personen. In der Regel ist die Haushaltsentwicklung stark an die der Bevölkerung gekoppelt. Obwohl sich die Einwohnerzahl in Wolfsburg nur mäßig entwickelt hat, kann die Stadt am Mittellandkanal einen starken Zuwachs der Haushaltszahl vorweisen. Um knapp sieben Prozent hat sie sich zwischen 2014 und 2018 erhöht und liegt nun bei 64.763. Die Altersstruktur entwickelte sich von 2014 bis 2017 ebenfalls positiv, da der Anteil der unter 18-Jährigen mit einem Anstieg um 0,8 Prozentpunkte am stärksten angestiegen ist, womit sich die demographische Struktur in Wolfsburg festigt. Der Anteil der ältesten Kohorte der über 65-Jährigen reduzierte sich sogar geringfügig um 0,1 Prozentpunkte.

Entwicklung der Wanderungsbewegung

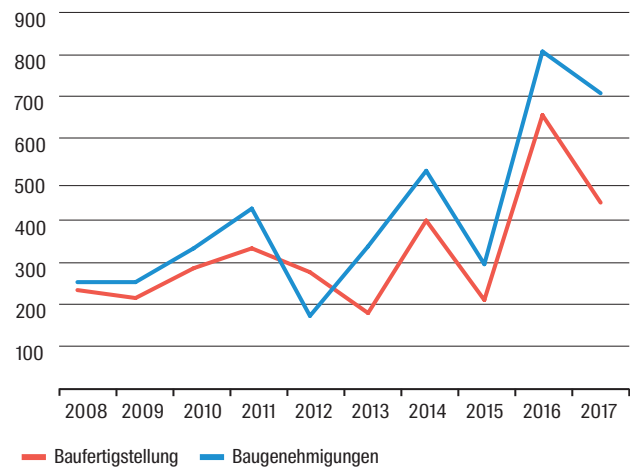


Moderate Mietpreisentwicklung bei moderatem Wohnungsbau und steigende Immobilienpreise

Für den Zeitraum 2014 bis 2017 zählt die Statistik 1.722 fertiggestellte Wohnungen und 2.327 erteilte Baugenehmigungen in Wolfsburg. Im Vergleich zum Zeitraum 2010 bis 2013 hat sich die Zahl der Baufertigstellungen damit um mehr als die Hälfte erhöht, die Zahl der Genehmigungen sogar um 80 Prozent. Dementsprechend ist in den kommenden Jahren mit einem weiteren Anstieg der Fertigstellungen zu rechnen. Die Bauaktivität fällt mit durchschnittlich 3,5 fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr jedoch nach wie vor relativ gering aus.

Die Median-Miete für Neubauwohnungen weist für den Zeitraum zwischen 2014 und 2018 einen leichten Rückgang von drei Prozent auf 11,18 Euro je Quadratmeter auf. Entgegen der Median-Neubaumiete erhöhte sich die Median-Miete für Bestandswohnungen um vier Prozent auf 8,77 Euro je Quadratmeter pro Monat. Die undynamische Preisentwicklung auf dem Wolfsburger Mietwohnungsmarkt liegt sicherlich auch darin begründet, dass 60 Prozent des Mietwohnungsbestandes von drei Wohnungsbaugesellschaften verwaltet werden, der städtischen Gesellschaft Neuland, der Genossenschaft Allertal sowie der privatwirtschaftlichen Volkswagen Immobilien GmbH. Zudem wies die Stadt im Zeitraum zwischen 2009 und 2013 bereits überdurchschnittliche Mietpreissteigerungen sowohl im Neubau- (83 Prozent), als auch im Bestandssegment (39 Prozent) auf. Die kommunale Wohnungsgesellschaft hat ihren Anteil an sozial geförderten Wohnraum bei ihren Neubauprojekten erhöht.

Wohnungsbau fertigstellung und -genehmigungen in Wolfsburg



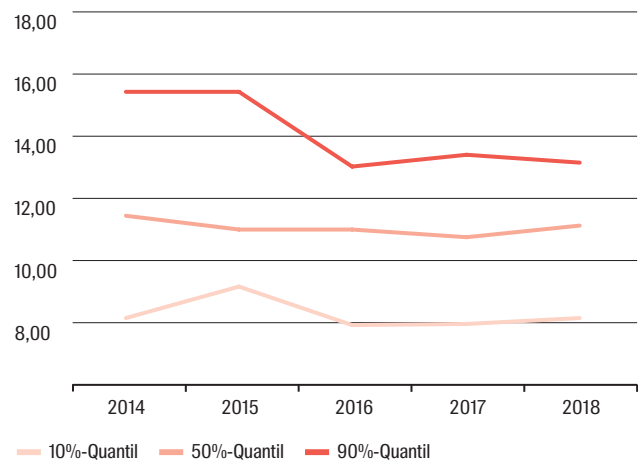
Quelle: Eigene Darstellung, Destatis

Die differenzierte Mietentwicklung nach Preissegmenten bei Neubauwohnungen für den Zeitraum zwischen 2014 und 2018- während das 10-Prozent-Quantil stabil blieb, gab das 90-Prozent-Quantil um 15 Prozent nach - legt nahe, dass derzeit eine Konsolidierung des Preisniveaus stattfindet. Bei einer marktbedingten Leerstandsquote von 0,5 Prozent kann jedoch nicht von einer nachlassenden Nachfrage die Rede sein. In der räumlichen Betrachtung offenbart sich zudem, dass es je nach Postleitzahlgebiet sehr unterschiedliche Mietpreisentwicklungen gibt, die von einem Abfall um 31 Prozent im westlichen Stadtgebiet (38442) bis zu einer Steigerung um rund 17 Prozent im Süden (38444, 38446) reichen.

Deutlich positiver als die Entwicklung der Mieten gestaltet sich die der Kaufpreise für Neubaueigentumswohnungen. Im Median stieg der Preis zwischen 2014 und 2018 um 19 Prozent auf 3.310 Euro je Quadratmeter. Das untere Preissegment zeigte dabei mit 26 Prozent das stärkste Wachstum, für das obere Preissegment ist ein Anstieg um 17 Prozent zu verzeichnen.

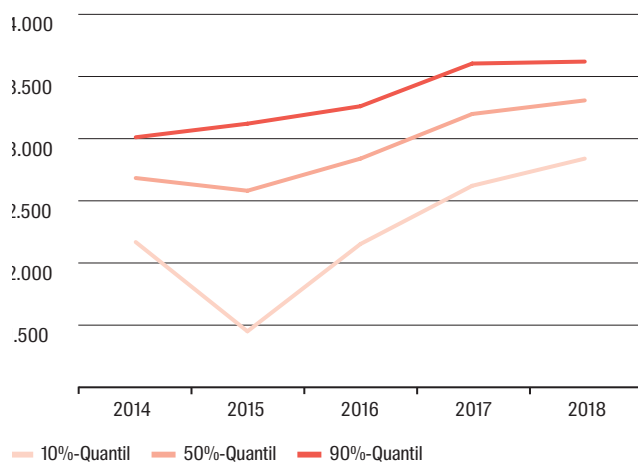
Nach wie vor bietet Wolfsburg spannende und lukrative Investitionschancen auf dem Wohnimmobilienmarkt. Grundlage für ein erfolgreiches Invest, dass zeigen die unterschiedlichen räumlichen sowie nach Preissegmenten differenzierten Entwicklungen, ist eine umfassende Marktkenntnis.

Preisentwicklung der untersten 10 %, des Medians und der obersten 10 % der Mietangebote für Neubau in Wolfsburg in EUR/m²



Quelle: Eigene Darstellung, IDN Immodaten

Kaufpreisentwicklung der untersten 10 %, des Medians und der obersten 10 % der Angebote für Eigentumswohnungen Neubau in Wolfsburg in EUR/m²



Quelle: Eigene Darstellung, IDN Immodaten

Aktuelle Wohnbauprojekte

Projektname	Projekt	Fertigstellung	Anzahl Wohneinheiten	Bauherr
Wildzähnecke (Wendschott)	Neubaugebiet	k. A. (erste Abschnitte zur Bebauung freigegeben)	320	GR Immobilien GmbH
An der Gärtnerei (Ehmen)	Neubaugebiet (2 Bauabschnitte)	Ende 2019	99 Wohneinheiten	Bauunternehmen Schmidt
Am Hagen II (Brackstedt)	Eigenheime	k. A. (Erschließung in 2020 geplant)	max. 16	Stadt Wolfsburg
Cocksfeld (Sülfeld)	Neubaugebiet	k. A.	180	Stadt Wolfsburg
Kleekamp (Fallersleben)	Neubaugebiet	k. A.	280	Kleekamp GmbH
Steimker Gärten (Steimker Berg)	Stadtquartier	vorauss. 2019	1.250	Volkswagen Immobilien
Wiesengarten (Reislingen)	Neubaugebiet	k. A. (Spatenstich erfolgte im Dez. 2016)	160	Stadt Wolfsburg
Sonnenkamp (Nordsteimke / Hehlingen)	Stadtquartier	k. A. (Erschließung ab 2019/2020 geplant)	2.500	Grothe-Sahle Projektentwicklung
Neuer Teich / Schulenburgallee (Alt-Wolfsburg)	3 Gebäude (Eigentumswohnungen)	k. A. (Änderung des B-Plans «Alt-Wolfsburg» läuft)	61	Stadt Wolfsburg
Nordring (Fallersleben)	Neubau 3 MFH	Planungsphase	50	Volkswagen Immobilien
Rossinistraße (Kreuzheide)	Neubaugebiet	k. A. (Erschließung ab Ende 2016, Vermarktung ab 2017)	25–30	baureif Beratungs- und Erschließungsgesellschaft mbH“
Tiergartenbreiten / Schulenburgallee (Tiergartenbreite)	viergeschossiges Wohngebäude	3. bis 4. Quartal 2019	32	Bauunternehmen Schmidt
Schlesierweg (Laagberg)	drei Wohngebäude	k. A. (derzeit im Bau)	65	NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH
Stadtgarten Wellekamp / Splace (Hohenstein)	fünf MFH	vorauss. Ende 2019	116 (davon 60 Business Apartments)	Volkswagen Immobilien
Boardinghouse in der Amtsstraße (Vorsfelde)	Boardinghouse	vorauss. 2019	52 (Serviced Apartments)	Stadt Wolfsburg
Kurt-Schuhmacher-Ring (Detmerode)	mehrere Wohngebäude	k. A. (Baubeginn 2019)	218	NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH
"Wohnen für Alle" am Sportplatz Detmerode (Detmerode)	zwei Wohngebäude	vorauss. Frühjahr 2019	48	NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH
Heidgarten (Vorsfelde)	Aufstockung im Bestand	k. A. (Umsetzung ab 2019)	130	Adler Real Estate
Alte Baumschule/ Ecke Lerchenweg (Hesslingen)	Neubaugebiet	k. A. (aktuell Planungsphase)	85	Röhrdanz Immobilien GmbH
Dessauer Straße (Westhagen)	Neubaugebiet	k. A. (aktuell Planungsphase)	ca. 400	Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
Beuthener Straße (Wohlberg)	vier Wohngebäude	k. A. (Baubeginn Frühjahr 2019)	ca. 44	Vespermann Real Estate Group

Quelle: Eigene Recherche

Datenquellen und Verfasser

Datenquellen und Disclaimer

Wüest Partner Deutschland / W&P Immobilienberatung GmbH ist bei der Datenrecherche, den eigenen Erhebungen und Berechnungen sowie der Auswahl der Datenquellen mit größter Sorgfalt vorgegangen. Insbesondere folgende Datenquellen wurden verwendet: Wüest Partner Transaktionsdatenbank, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, BA Statistik, IDN Immodaten, GfK, BBSR und einzelne Datenquellen der Städte.

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit, da aufgrund der signifikanten Datenmenge sowie Größe und Komplexität der Wohnungsmarktdaten sowie der Veränderung der Daten im Zeitablauf sowie Nichtgarantiefähigkeit von Prognosen eine Vollständigkeit und Exaktheit nicht gewährleistet werden kann. Die Wohnungsmarktdaten unterliegen (gerade auf kleinräumiger Betrachtungsebene) deutlichen kurzfristigen Schwankungen und Veränderungen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen. Die vorliegenden Daten dienen somit nur als Orientierungshilfe zur Einschätzung regionaler Wohnungsmärkte und ersetzen nicht eine standortspezifische Wohnungsmarktanalyse. Auch für detaillierte Bewertungen, Projektentwicklungen und Investitionsprojekte ersetzen die Daten dieser Studie nicht eine projektspezifische Standort- und Marktanalyse.

Titelfoto: Matthias Leitzke

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein unabhängiges und inhabergeführtes Beratungsunternehmen. Seit 1985 schaffen wir als neutrale Experten erstklassige Entscheidungsgrundlagen für professionelle Immobilienakteure. Mit einem breiten Leistungsangebot – bestehend aus Beratung, Bewertung, Daten, Applikationen und Publikationen – begleiten wir unsere Kunden im In- und Ausland. Unser Wissen schafft Transparenz und ebnet neue Wege für die Weiterentwicklung der Immobilienwirtschaft.

Mit einem rund 200-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine hohe Kompetenz und langjährige Erfahrung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Die in Zürich, Genf, Bern, Lugano, Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg und München stationierten Beraterteams werden von einem internationalen Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen ergänzt.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die achtzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest Partner AG sind: Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra und Alain Chaney.

Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH

Bockenheimer Landstraße 98-100
60323 Frankfurt am Main

W&P Immobilienberatung GmbH

Litfass-Platz 2
10178 Berlin

W&P Immobilienberatung GmbH

Hanse Contor Esplanade
Stephansplatz 6
20354 Hamburg

W&P Immobilienberatung GmbH

Ludwigstraße 6
80539 München

www.wuestpartner.com/de