



Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Ergebnisse aus der Mietmarktanalyse

08.05.2017 | Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik



BEEINDRUCKEND JUNG

WOLFSBURG

Warum eine Mietmarktanalyse?

Wohnungsnot – Wolfsburg hat zwei Mietmärkte

Nicht nur Azubis leiden unter hohen Mieten. Dabei ist reichlich günstiger Wohnraum in der Stadt vorhanden.

Von Christoph Knopp

Wolfsburg. Zweihundert Euro, mehr dürfte eine Wohnung oder ein Zimmer nicht kosten. Das forderten am Wochenende Wohnbesitzer am 4. September.

Satzung nicht die Gewinnmaximierung des Unternehmensziel, sondern die Standortpflege und die Stadtentwicklung. Das Ergebnis: In bereits abgekauften



Mieten sind in Wolfsburg explodiert

Bislang waren Informationen zur Miete nur lückenhaft möglich.

Miete-Wolfsburg mit höchster Steigerung?

Quadratmeter aber recht günstig



Bezahlbarer Wohnraum Mangelware

Bei knappem Baugrund wird vor allem für den höherpreisigen Markt gebaut.

Ziel der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung ist es Aussagen zur **Miethöhe** im Stadtgebiet treffen zu können.



Studie des NDR: Mieten stiegen in Wolfsburg am stärksten

Neuvermietungen: Steigerung von 25,9 Prozent

(amü) Wohnen in Wolfsburg wird immer teurer: Laut Statistik des NDR stiegen die Mieten in den letzten fünf Jahren drastisch an: um 25,9 Prozent. Das sei die höchste Preissteigerung in ganz Norddeutschland.

Es ist noch gar nicht so lange her, da lobte der Strategieberat der Wohnungsbaugesellschaften Neuland und VW Immobilien dafür, dass sie den Mietpreis stabil halten. Die Zahlen des NDR bezeugen zwar nur auf Neuvermietungen, sprechen aber eine andere Sprache. Zwar ließe die Stadt Hamburg beim Mietpreis Spitzenreiter (durchschnittlich 8,67 Euro), aber die VW-Region ist auf dem Vormarsch. Laut Angabe der

Wolfsburger Wohnungsgesellschaft stieg ihre Durchschnittsmiete in den letzten fünf Jahren nur von 3,07 auf 5,21 (Neuland) beziehungsweise von 5,38 auf 5,69 Euro pro Quadratmeter (VWI). Allerdings: Bei Neuvermietungen der VWI in neuem Wohnraum liegt der Durchschnittspreis jetzt bei 6,50 Euro und für das Projekt in der Dreimühlstraße kalkulieren sie mit über 10 Euro – kalt. Die Stadt Wolfsburg sieht die Ursache für die Preissteigerung bei privaten Vermietern, die etwa 40 Prozent des Marktes bestücken würden. Sie nutzen die Situation aus und bauen

Wolfsburg ziehen die Mieten spürbar an. Die massivsten Steigerungen liegen aber bei privaten Anbietern, die zum Beispiel nur einen kleinen Teil

privaten... Dabei waren die Erhöhung und mehr der neuen Rhythmus.

Wolfsburg: Neue Mieten immer höher



Wolfsburg. Wohnen in Wolfsburg wird immer teurer. Das ist das Ergebnis einer Statistik des NDR. Sie

Sozial... In... da... weise

„Transparenz schaffen auf dem Wohnungsmarkt“ dient der strategischen Weiterentwicklung des Wohnstandortes.

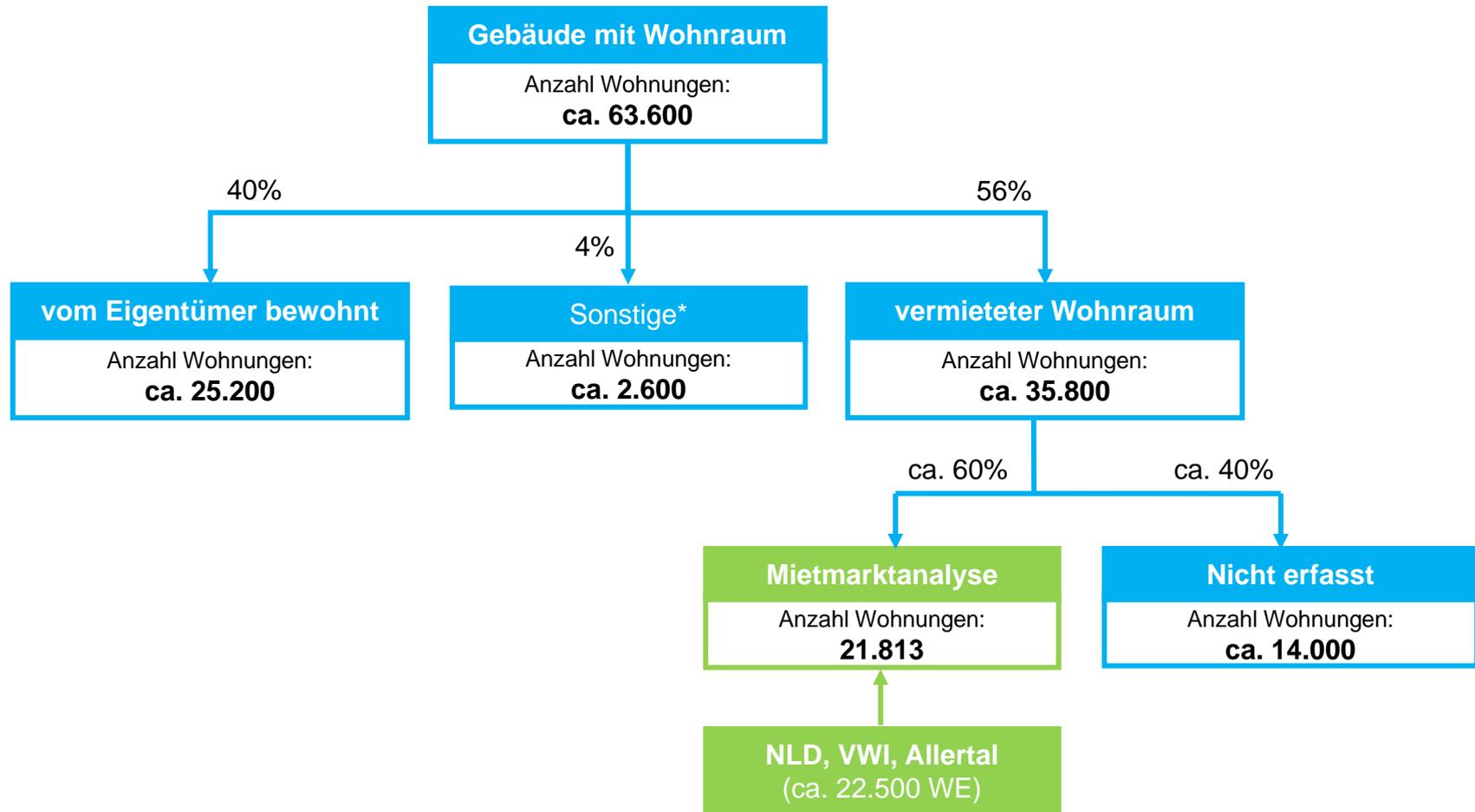
Unzug: In Wolfsburg steht der Wohnungsmarkt vor Problemen. Trotz einiger Neubaugebiete (B) stiegen die Mieten wegen der großen Nachfrage stark.



Wolfsburg sieht die Ursache für die Preissteigerung bei privaten Vermietern. „Sie nutzen die Situation aus und bieten ihre Wohnungen zu horrenden Preisen an“, sagt Sprecherin Elke Wichmann. > SEITE 11

sind... zähl... mit... drei... ach... tens... ases... dpa

Welchen Anteil am Wohnungsmarkt kann über die Mietmarktanalyse abgedeckt werden?



*Leerstand, Diplomaten-/Streitkräftewohnungen sowie Ferien- und Freizeitwohnungen
Quelle: Zensus 2011

Welche Mieten können ausgewertet werden?

Bestandsmiete (Fallzahl 21.813)

Durchschnittliche (Kalt-)Miete in Wolfsburg
(nicht berücksichtigt werden „Sonderwohnformen“
wie z.B. möblierte und Gäste-Wohnungen oder WGs)

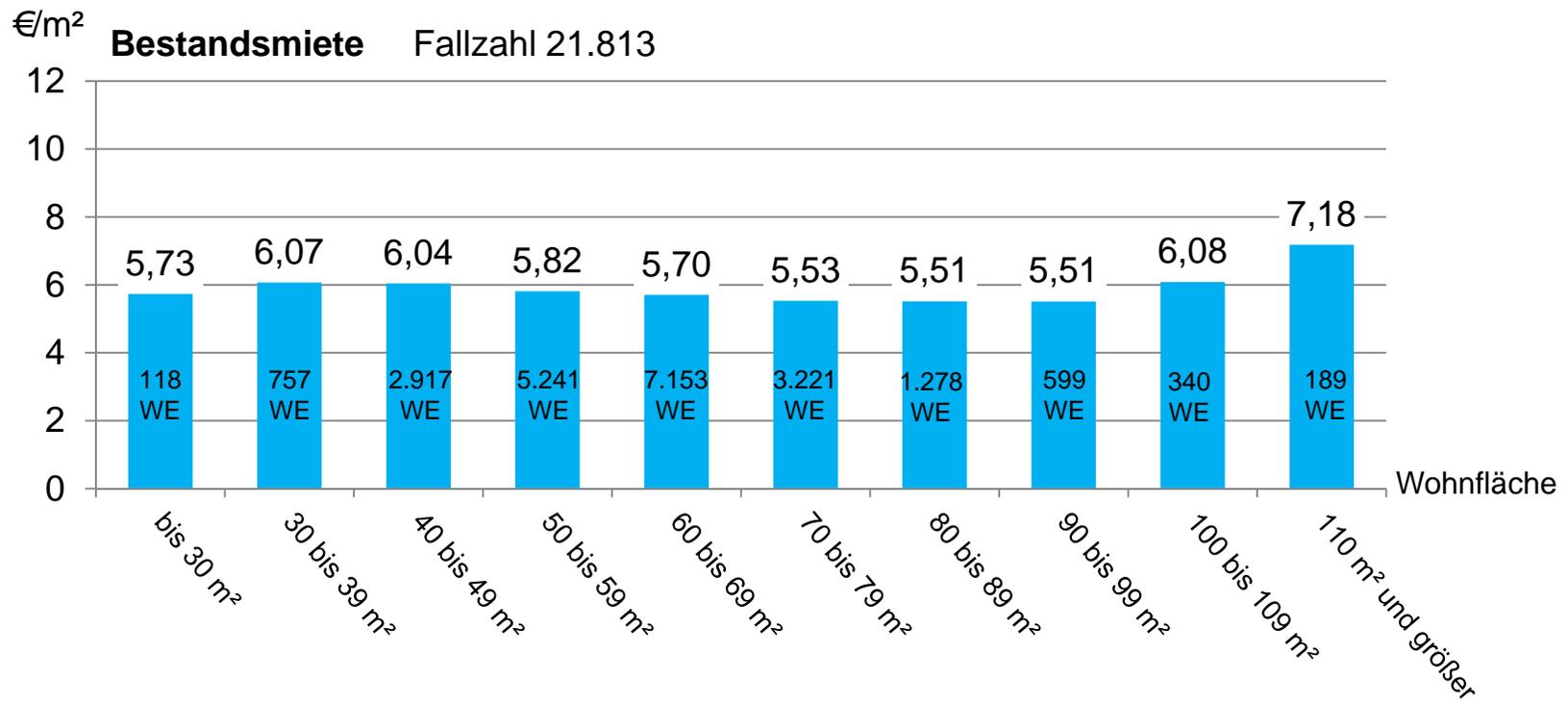
Ø 5,80 €/m²

Wiedervermietungsmitte (Fallzahl 1.869)

Durchschnittliche (Kalt-)Miete von Wohnungen, die im Jahr 2015
wiedervermietet wurden z.B. aufgrund eines Mieterwechsels
(Teilmenge der Bestandsmieten)

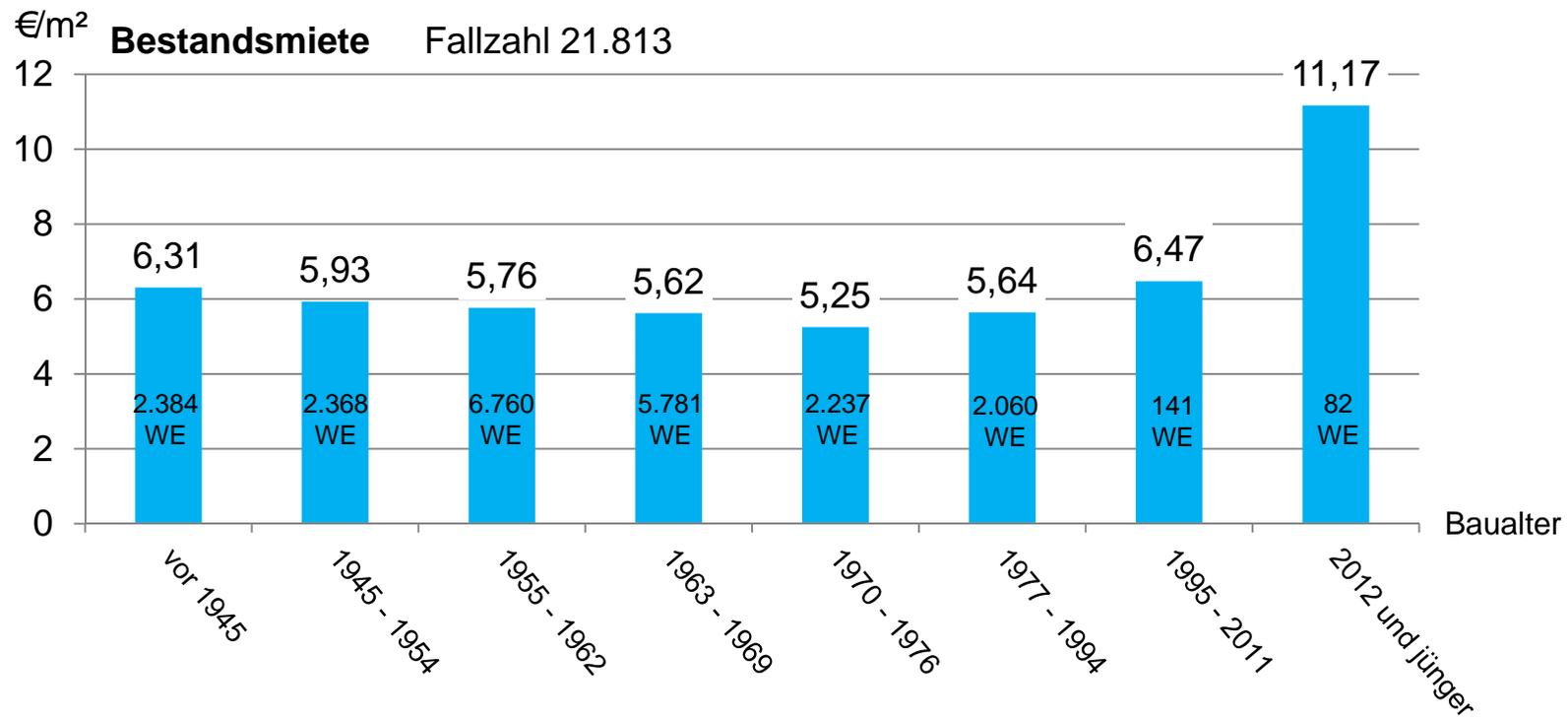
Ø 6,50 €/m²

Ø Mieten Stadt Wolfsburg - nach Wohnfläche



Quelle: Mietmarktanalyse
(NLD, VWI, Allertal),
Stichtag 31.12.2015

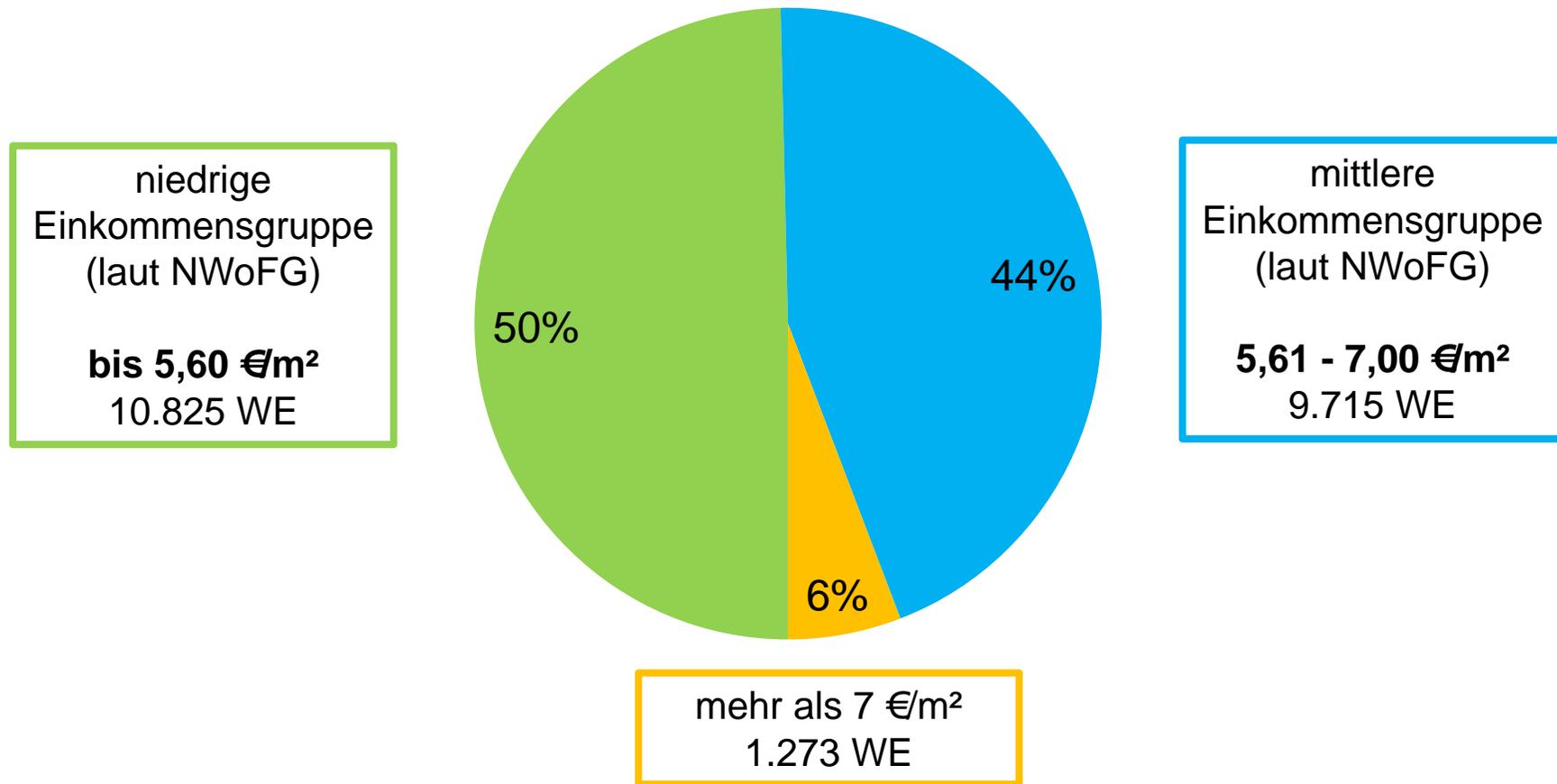
Ø Mieten Stadt Wolfsburg - nach Baualter



Hinweis: Die Baualtersklassen sind entsprechend der Stadtentwicklungsepochen in Wolfsburg abgegrenzt worden: Industriestadt als Gartenstadt (1945-1954), Organische Stadtbaukunst (1945-1954), Gegliederte und aufgelockerte Stadt (1955-1962), Urbanität durch Vielfalt (1963-1969), Urbanität durch Dichte (1970-1976), Landschaftsbezogener und individueller Städtebau (1977-1994, 1995-2011), Masterplan Bauen & Wohnen 2020 (2012-2015).

Quelle: Mietmarktanalyse (NLD, VWI, Allertal), Stichtag 31.12.2015

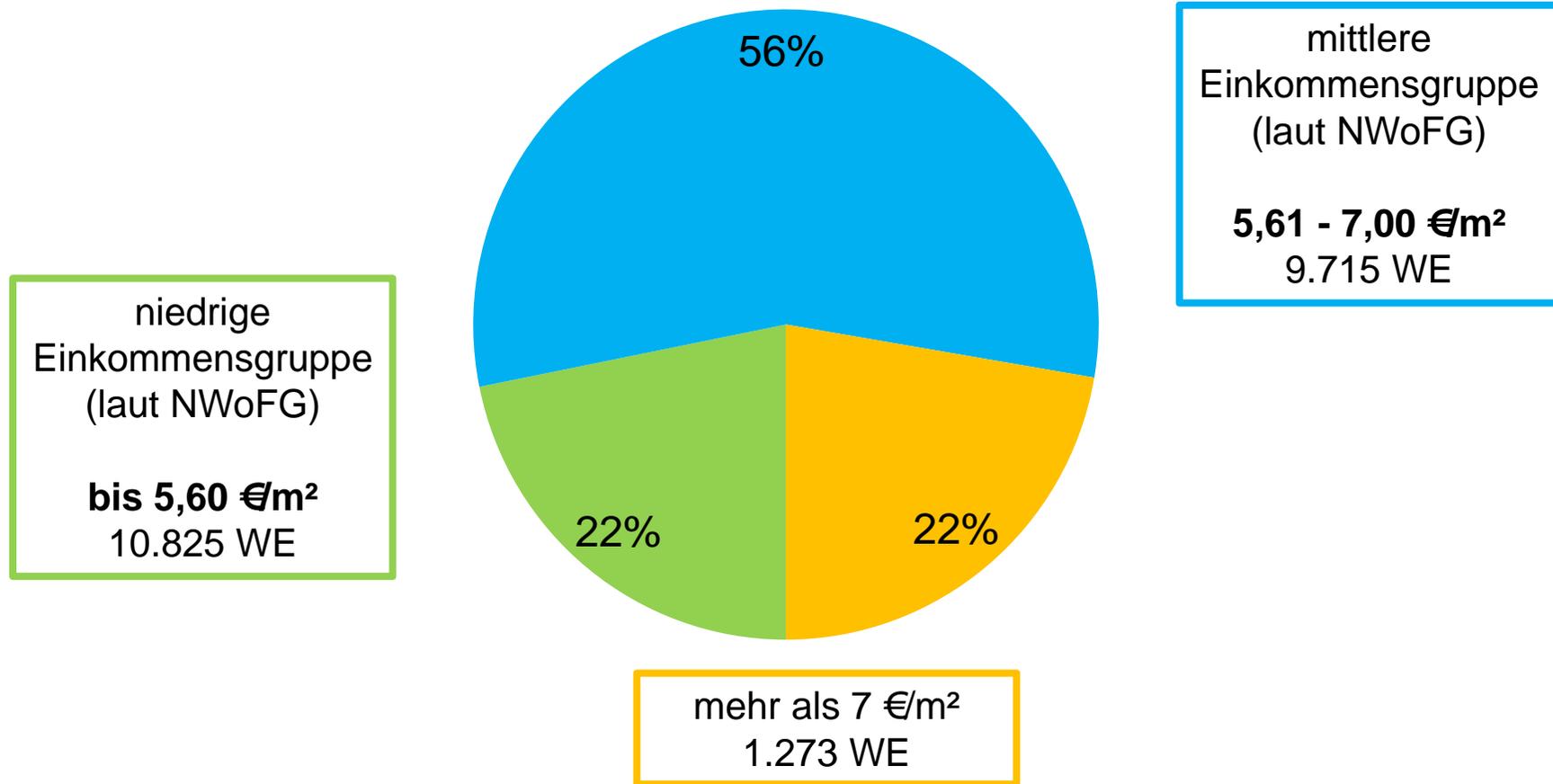
Ø Mieten Stadt Wolfsburg - nach Verteilung der Miethöhen



- Bei 20.540 Wohnungen (94%) beträgt die (Kalt-)Miete höchstens 7 €/m²

Quelle: Mietmarktanalyse, Auswertung Mieten NLD, VWI, Allertal, Stand 31.12.2015

Ø Mieten Stadt Wolfsburg - nach Verteilung der Miethöhen bei Wiedervermietung 2015



- Bei 1.452 Wohnungen (78%) beträgt die (Kalt-)Miete höchstens 7 €/m²

Quelle: Mietmarktanalyse, Auswertung Mieten NLD, VWI, Allertal, Stand 31.12.2015

Ø Mieten Stadt Wolfsburg - nach Stadt- und Ortsteilen

Keine kleinräumige Veröffentlichung bei einer Fallzahl unter 50 WE

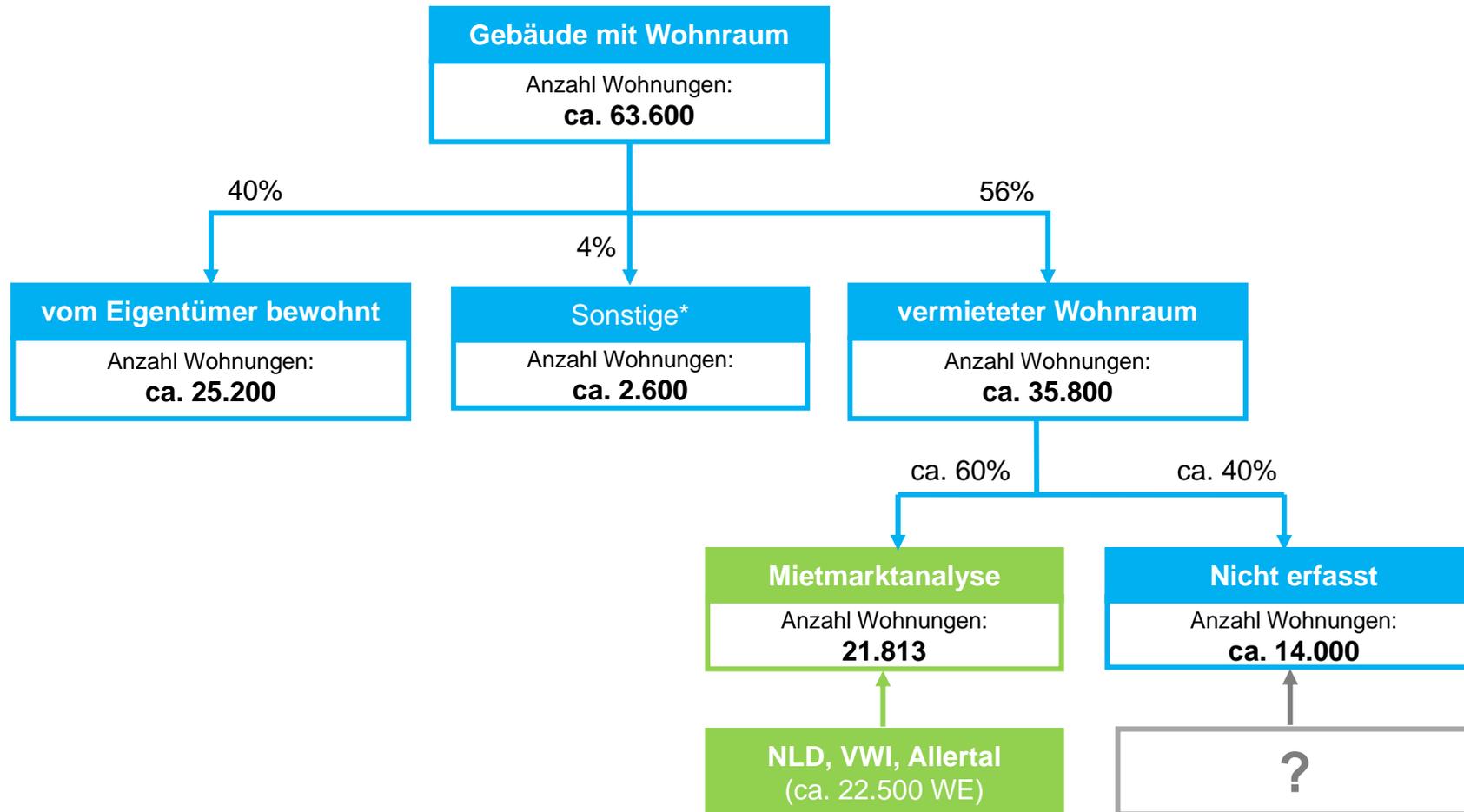
Stadt- und Ortsteil	Anzahl Wohnungen	Ø Miethöhe in €/m ²	Stadt- und Ortsteil	Anzahl Wohnungen	Ø Miethöhe in €/m ²
Alt-Wolfsburg	k.A.	k.A.	Neindorf	k.A.	k.A.
Detmerode	2.430	5,60	Nordsteimke	k.A.	k.A.
Ehmen	k.A.	k.A.	Rabenberg	602	6,35
Eichelkamp	549	5,85	Reislingen	127	5,67
Fallersleben	2.144	5,98	Rothenfelde	118	5,88
Hageberg	81	6,00	Sandkamp	k.A.	k.A.
Hehlingen	k.A.	k.A.	Schillerteich	971	6,40
Heiligendorf	87	5,21	Stadtmitte	2.392	6,14
Hellwinkel	1.202	5,85	Sülfeld	k.A.	k.A.
Heßlingen	k.A.	k.A.	Teichbreite	1.589	6,20
Hohenstein	1.279	5,63	Tiergartenbreite	1.094	5,46
Kästorf	k.A.	k.A.	Vorsfelde	782	5,30
Klieversberg	k.A.	k.A.	Warmenau	k.A.	k.A.
Köhlerberg	669	6,36	Westhagen	2.138	5,17
Kreuzheide	256	5,70	Wohlberg	1.248	6,06
Laagberg	1.906	5,11	Wolfsburg	21.813	5,80

Quelle: Mietmarktanalyse (NLD, VWI, Allertal), Stichtag 31.12.2015

Untere Mietspanne

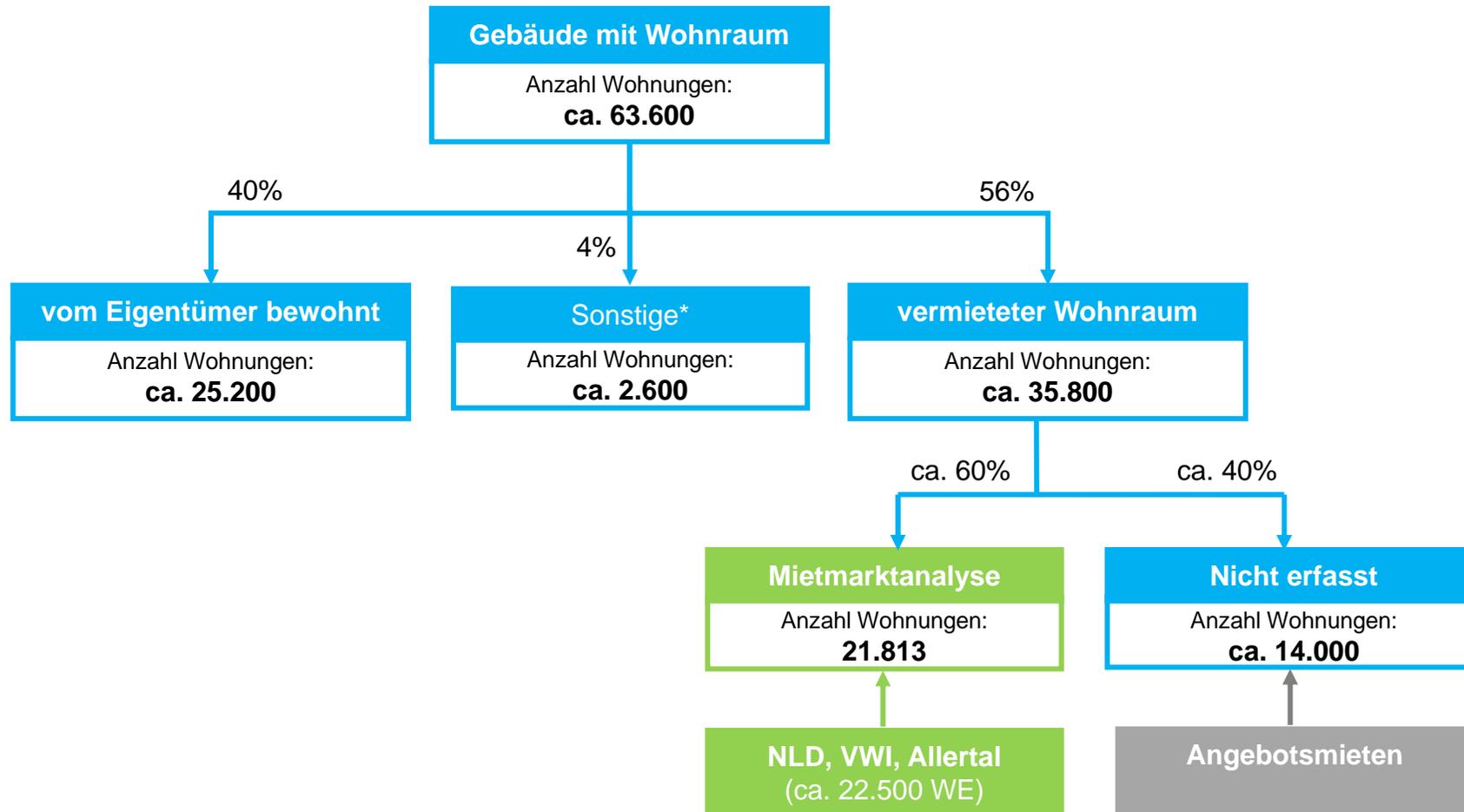
Obere Mietspanne

Wie kann man sich dem privaten Mietmarkt nähern?



*Leerstand, Diplomaten-/Streitkräftewohnungen sowie Ferien- und Freizeitwohnungen
Quelle: Zensus 2011

Wie kann man sich dem privaten Mietmarkt nähern?



*Leerstand, Diplomaten-/Streitkräftewohnungen sowie Ferien- und Freizeitwohnungen
Quelle: Zensus 2011

Wie kann man sich dem privaten Mietmarkt nähern?

- Keine repräsentative Studie / Befragung für den privaten Wohnungsmarkt
 - Annäherung über Auswertung der Angebotsmieten → Betrachtung der inserierten Wohnungen auf Immobilienscout24
 - Aber: - andere Vermietungswege werden nicht berücksichtigt
 - Fallzahl ist gering, daher nur begrenzt repräsentativ
 - Wolfsburger Wohnungsgesellschaften inserieren derzeit kaum
 - Neubau ist überrepräsentiert
- Angebotsmieten bilden einen kleinen Teilmarkt des Mietsegments ab

Ergebnis einer Analyse des Münchener Mietspiegels zeigt (empirica 2016: 3):

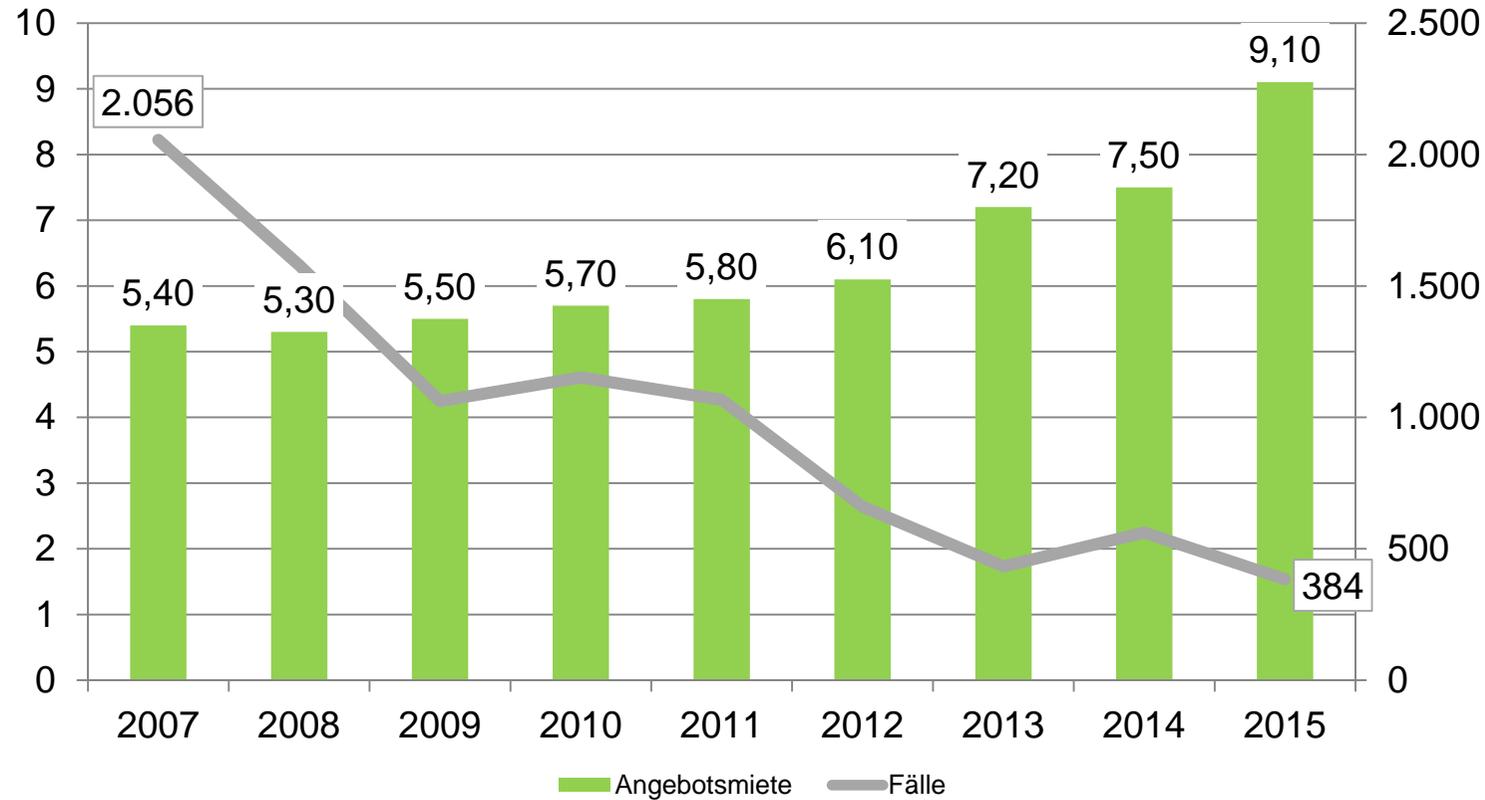
„Neuvermietungen über Immobilienportale, Zeitungsinserate oder Makler sind generell teurer als Wohnungen, die über Freunde, Bekannte oder sonstige Verhältnisse von einem Mieter an den nächsten direkt weitergegeben werden (+1€/m²).“

Quelle: empirica paper Nr. 236 (09/2016): Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte, www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi236kaltrb.pdf

Angebotsmieten Stadt Wolfsburg (nettokalt)

und Anzahl der inserierten Wohnungen auf Immobilienscout24 („Fälle“)

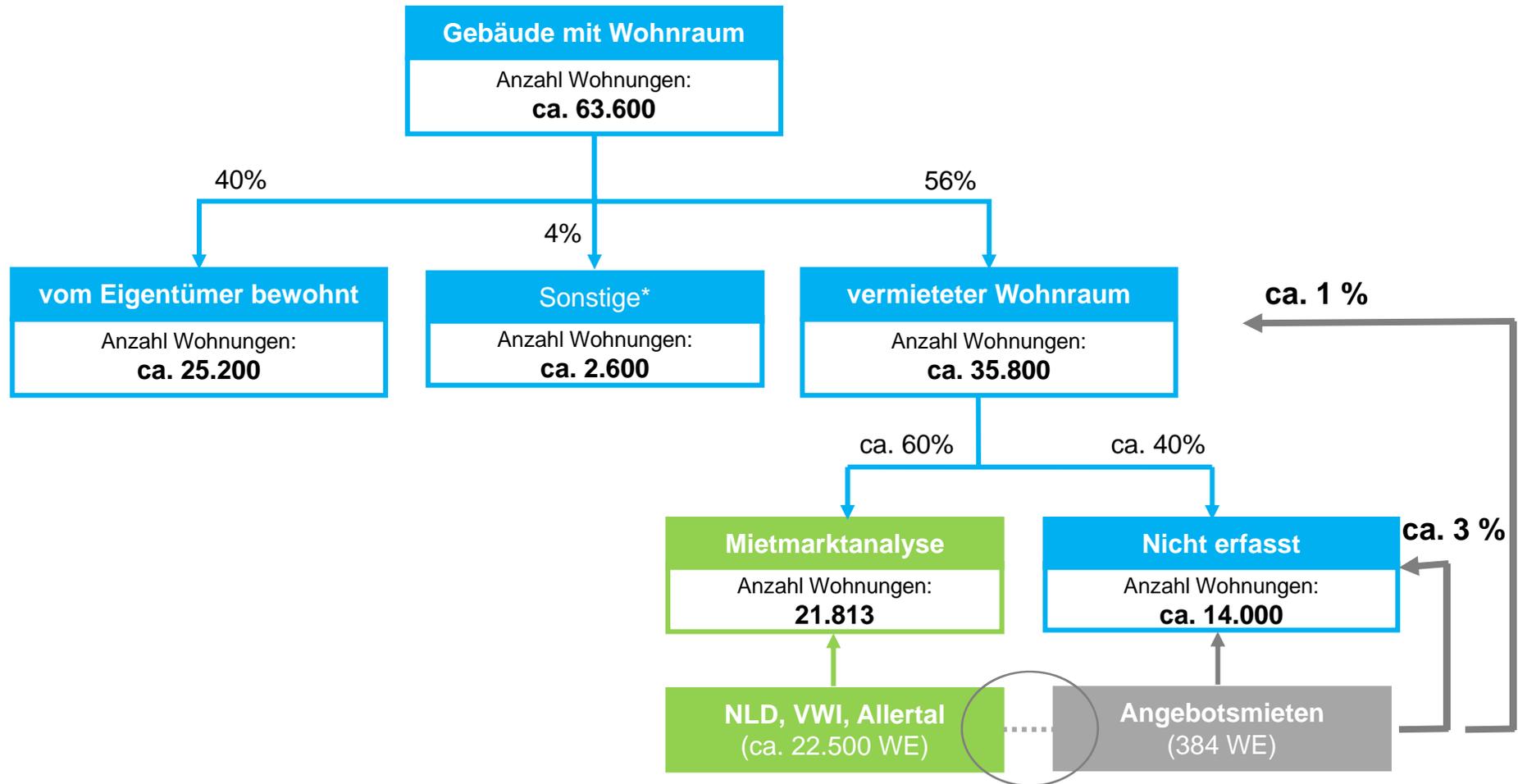
€/m²



Herausgeber: NBank

Datenbasis: RegioKontext GmbH/ Immobilien Scout GmbH

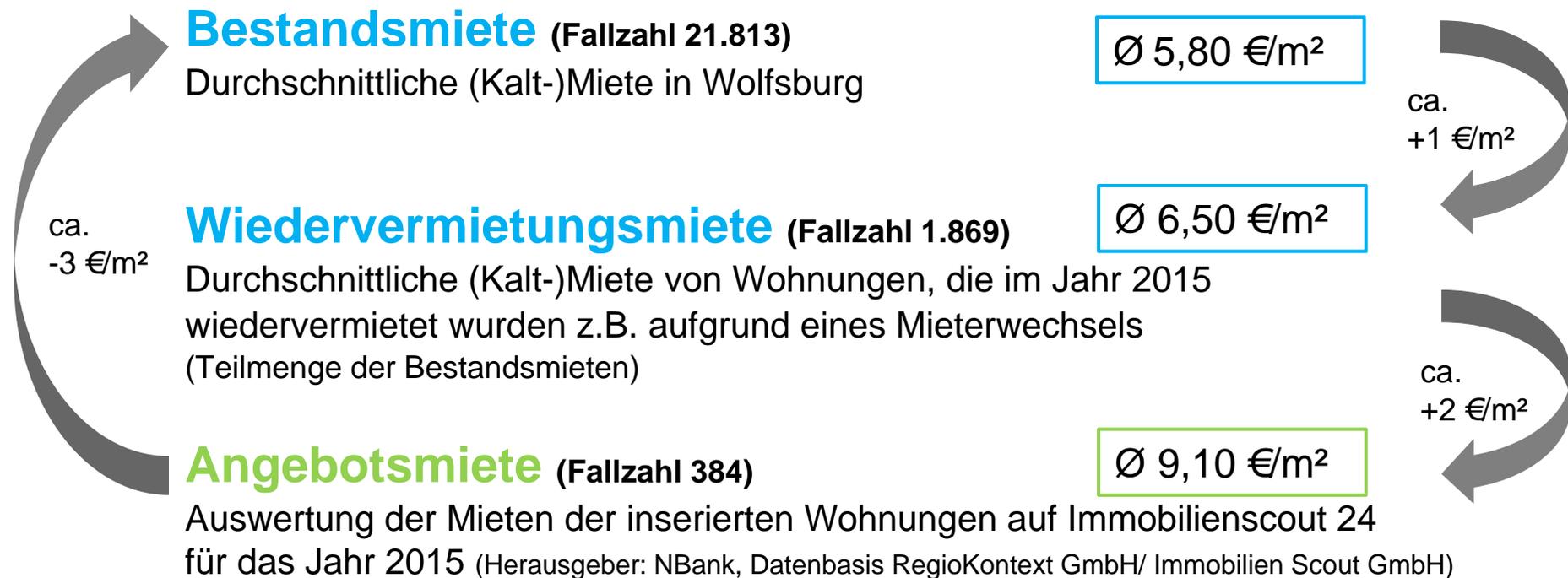
Welchen Anteil machen die Angebotsmieten am Wohnungsmarkt aus?



Mietmarktanalyse (NLD, VWI, Allertal), Stand 31.12.2015
 Angebotsmieten: Herausgeber: NBank, Datenbasis: RegioKontext
 GmbH/ Immobilien Scout GmbH, Jahr 2015

*Leerstand, Diplomaten-/Streitkräftewohnungen sowie Ferien- und Freizeitwohnungen
 Wohnungsmarktstruktur: Zensus 2011

Wie ist das Mietniveau in Wolfsburg? (Stichtag 31.12.2015)



Quelle: Bestands- und Wiedervermietungsmitte über Mietmarktanalyse (NLD, VWI, Allertal), Stichtag 31.12.2015, Angebotsmieten: Herausgeber: NBank, Datenbasis RegioKontext GmbH/ Immobilien Scout GmbH, Jahr 2015

(Pressewirksame) Vorstellung der Ergebnisse Bündnis Wohnen, Pressegespräch, Strategieausschuss



STADT WOLFSBURG
KOMMUNIKATION

STADT WOLFSBURG
POSTFACH 10 09 44
38409 WOLFSBURG

PORSCHESTRAßE 49
38440 WOLFSBURG

FAX +49 5361 28-2100
E-MAIL KOMMUNIKATION
@STADT.WOLFSBURG.DE

WWW.WOLFSBURG.DE

Presse-Information
14. Februar 2017 | Wolfsburg

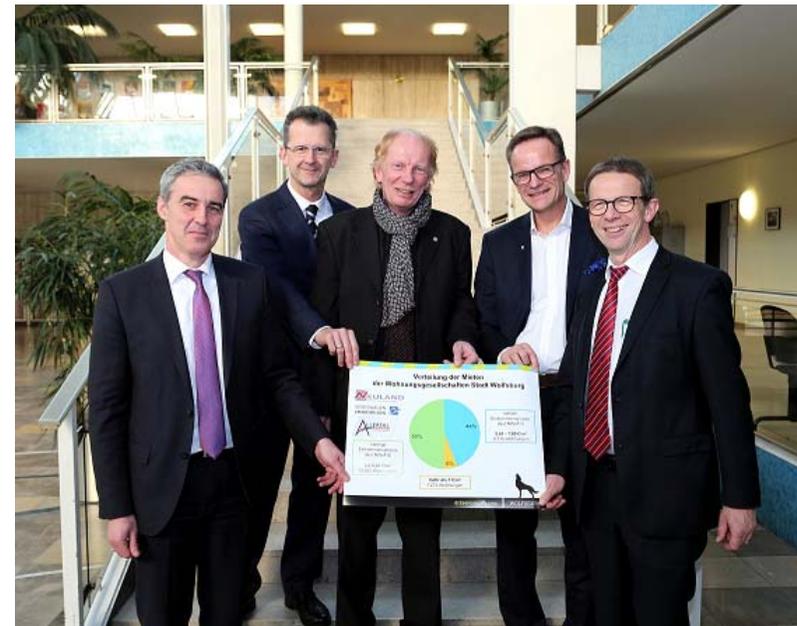
Stadt analysiert das Mietniveau

Informationen zu fast 22.000 Wohnungen in Wolfsburg

Die Mietpreisentwicklung in Wolfsburg ist in der Öffentlichkeit immer wieder ein großes Thema. Institute weisen teilweise horrende Mietpreissteigerungen aus. Dieses betrifft jedoch nur bestimmte Segmente des Wohnungsmarktes in Wolfsburg. Vor dem Hintergrund hat die Stadt Wolfsburg eine Mietpreisanalyse vorgenommen, die jetzt erstmals fundierte Aussagen zum Mietpreinsniveau gibt. Mit diesen Daten als Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung lassen sich Aussagen zum Mietpreinsniveau im Stadtgebiet treffen. Über die Untersuchung ist es nicht möglich, die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne eines Mietspiegels abzuleiten. Die Mietpreisdaten dienen ausschließlich der Stadt Wolfsburg dazu den Wohnungsmarkt zu analysieren.

„Wolfsburg hat eine einmalige Situation in wachsenden Städten. In unserer Stadt besitzen lokale Wohnungsgesellschaften die meisten Wohnungen auf dem Mietmarkt. Dieses zahlt sich im Hinblick auf bezahlbare Mieten aus. Dank der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Neuland, Volkswagen Immobilien und Allertal Immobilien wurden Informationen zu fast 22.000 Mieten in Wolfsburg zu Grunde gelegt, also gut 60 Prozent des Mietmarktes“, erklärt Oberbürgermeister Klaus Mohrs.

Ralf Sygusch (Leiter Referat Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik): „Das Ergebnis der Mietanalyse zeigt, dass wir mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 5,80 Euro pro Quadratmeter genügend preisgünstigen Wohnraum in der Stadt haben. Dass dieser nicht immer sofort verfügbar ist, merkt jeder, der sich auf Wohnungssuche in Wolfsburg begibt. Dennoch konnten die Wohnungsgesellschaften 2015 knapp 2.000 Wohnungen wiedervermieten und das zu lediglich durchschnittlich 6,50 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete.“



BEEINDRUCKEND JUNG

WOLFSBURG



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



BEEINDRUCKEND JUNG

WOLFSBURG