

KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Wolfsburg

ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in
Wolfsburg



Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,
CSO



DIE STADT WOLFSBURG

Wolfsburg, als bedeutender Standort in Niedersachsen, beeindruckt durch seine technologische Prägung und wirtschaftliche Stärke. Mit rund 127.256 Einwohnern und einer Fläche von 204,85 km² bietet die Stadt eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Die enge Verbindung zur Automobilindustrie sorgt für Stabilität und einen klar definierten Wohnmarkt, was Wolfsburg zu einem Zukunftsstandort mit funktionalem Charakter macht.

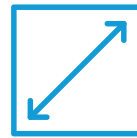
Wolfsburg auf einen Blick



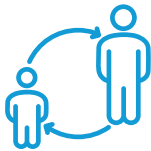
Einwohner: 127.256
Bevölkerungsdichte:
621 / km²



Kaufpreisfaktor:
23,7



Fläche: 204,85 km²



Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:
47,5 %



Anteil Eigenheime:
48,8 %

Die Lebensqualität in Wolfsburg wird durch ein solides soziales Gefüge und eine hohe Arbeitsplatzdichte geprägt. Der Anteil der Bevölkerung zwischen 45 und 65 Jahren ist am größten, was auf eine erfahrene und wirtschaftlich aktive Gemeinschaft hinweist. Für Eigennutzer bietet die Stadt attraktive Rahmenbedingungen dank der guten Infrastruktur und hohen Kaufkraft.

Investoren profitieren von einer soliden Mietrendite von 4,2 % und einem moderaten Kaufpreisfaktor von 23,7. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine moderate Preisentwicklung aus, die sowohl Sicherheit als auch Wachstumspotenzial verspricht. Wolfsburg ist somit ein äußerst attraktiver Standort für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



WOLFSBURG - WOHNEIGENTUMSQUOTE

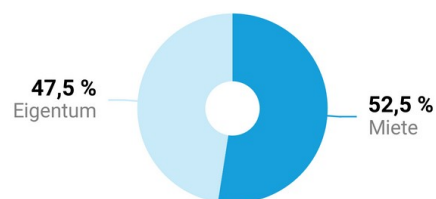
In Wolfsburg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 52,5 %, was auf eine hohe Nachfrage nach Mietwohnungen hinweist. Der Immobilienmarkt ist geprägt von Mehrparteienhäusern, die 51,2 % des Bestands ausmachen. Diese Struktur bietet Investoren vielfältige Chancen, besonders im Mietsegment. Angesichts der starken wirtschaftlichen Basis und der technologischen Ausrichtung der Stadt gibt es ein signifikantes Nachfragepotenzial für Wohneigentum. Investoren könnten von der stabilen Mietnachfrage profitieren und gleichzeitig in den Ausbau von Eigentumswohnungen investieren.

Die aktuelle Marktlage deutet darauf hin, dass strategische Investitionen in Mietobjekte sowie in den Neubau von Mehrparteienhäusern langfristig lukrativ sein könnten.

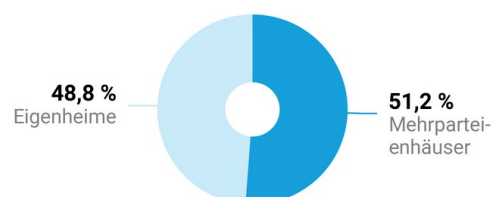
Kreisfreie Stadt Wolfsburg

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
-5,6 %p



Häufigster Immobilientyp
Mehrparteienhäuser



Quelle: PriceHubble, Infas360

WOLFSBURG - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

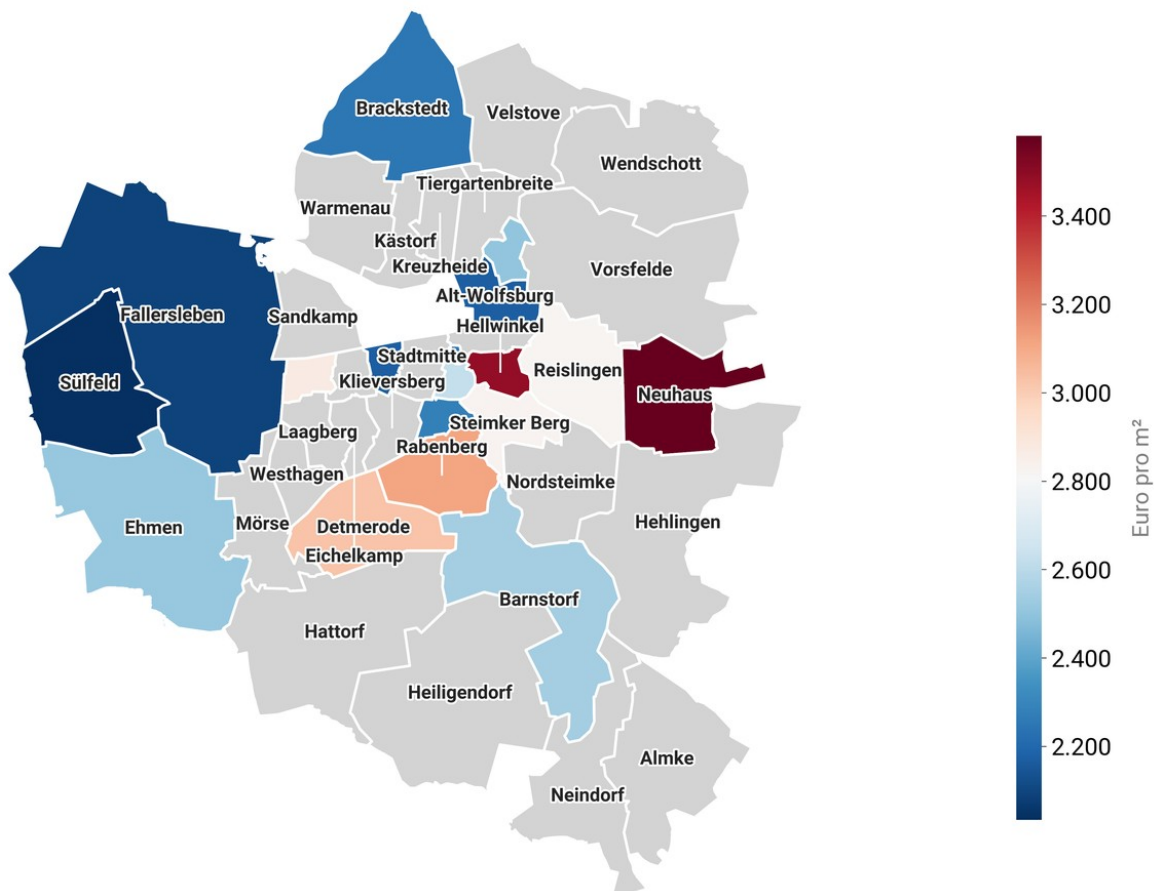
In Wolfsburg sind Lage und Energieeffizienz entscheidende Faktoren für die Preisbildung von Immobilien. Besonders in Stadtteilen wie Neuhaus und Hellwinkel, wo die Preise bei 3.581 € bzw. 3.489 € pro Quadratmeter liegen, spiegelt sich diese Tendenz wider. Der Immobilienmarkt zeigt eine moderate Preissteigerung, wobei die Nachfrage nach hochwertigen Lagen weiterhin hoch ist. Käufer profitieren von einer stabilen Preisentwicklung und einem zukunftssicheren Marktumfeld.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Kreisfreie Stadt
Wolfsburg

2.655 €
+1,1 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



WOLFSBURG - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

Einfamilienhäuser

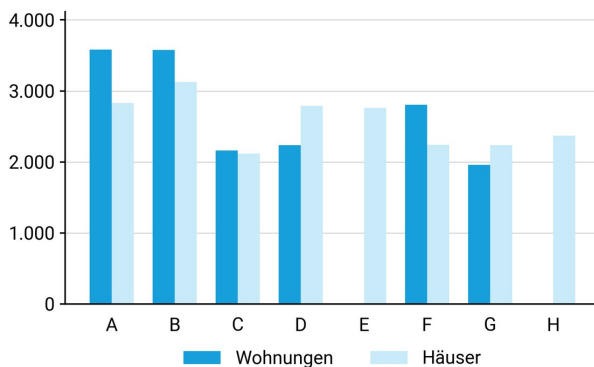
Energieeffizienz spielt bei Einfamilienhäusern in Wolfsburg eine bedeutende Rolle. Höhere Effizienzklassen wie B erzielen einen Quadratmeterpreis von 3.127 €, während niedrigere Klassen wie F bei 2.242 € liegen. Sanierungen bieten großes Potenzial zur Wertsteigerung und erhöhen die Attraktivität für Käufer, die auf nachhaltige Investitionen setzen. Der Trend zu energieeffizienten Immobilien verstärkt sich, was langfristig positive Marktentwicklungen erwarten lässt.

Wohnungen

Energieeffizienz hat auf dem Wohnungsmarkt in Wolfsburg eine bedeutende Rolle. Wohnungen mit höheren Effizienzklassen, wie A und B, erzielen höhere Quadratmeterpreise von etwa 3.581 € bzw. 3.577 €. Diese Preisdifferenzen bieten Investoren Chancen, da energieeffiziente Immobilien eine attraktive Rendite und langfristige Wertsteigerung versprechen. Investitionen in energetische Sanierungen können daher eine lohnende Strategie sein, um die Attraktivität und den Wert von Immobilien zu erhöhen.



Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz



Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise
Einfamilienhäuser (freistehend,
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug
nach Sanierung

WOLFSBURG - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

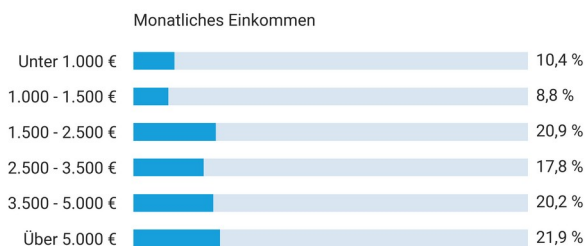


Wolfsburg zeichnet sich durch eine starke wirtschaftliche Basis aus, die insbesondere von der Automobilindustrie geprägt ist. Dies spiegelt sich in der Einkommensverteilung wider, wobei 21,9 % der Haushalte über ein Nettohaushaltseinkommen von mehr als 5.000 € verfügen. Die größte Altersgruppe bilden die 45- bis 65-Jährigen mit 26,8 %, was auf eine erfahrene und wirtschaftlich aktive Bevölkerung hindeutet. Diese demografische Struktur schafft ein solides Nachfragepotenzial für hochwertige Immobilien. Die soziale Durchmischung in Wolfsburg ermöglicht es, dass sowohl junge Familien als auch etablierte Haushalte passende Wohnangebote finden. Dies unterstützt die kontinuierliche Entwicklung und Attraktivität der Quartiere.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
Über 5.000 €

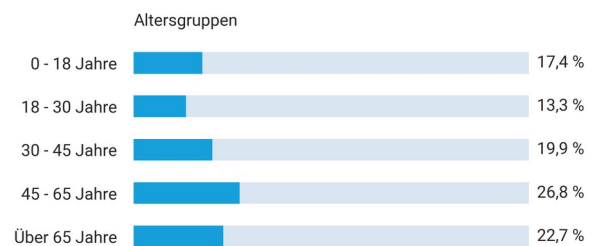
Entwicklung seit 2020
+4,5 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-1,0 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m ²	Entwicklung seit 2020
Neuhaus	3.581 €	+23,0 %
Hellwinkel	3.489 €	+15,5 %
Brackstedt	2.250 €	+4,5 %
Sülfeld	2.034 €	+3,8 %
Steimker Berg	2.831 €	-1,0 %
Hohenstein	2.171 €	-4,3 %
Teichbreite	2.500 €	-4,8 %
Schillerteich	2.624 €	-5,6 %
Rabenberg	3.113 €	-6,3 %
Hageberg	2.870 €	-6,5 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Tobias Behnsen, PlanetHome Regionalleiter Niedersachsen-Bremen

Wolfsburg steht für technologische Prägung, wirtschaftliche Stärke und eine klar definierte Nachfrage. Die Stadt ist eng mit der Automobilindustrie verbunden – das sorgt für Stabilität und Zielgruppenorientierung im Wohnsegment. Für mich ist Wolfsburg ein Zukunftsstandort mit funktionalem Charakter und hohem Arbeitsplatzbezug.



PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.



Telefon: +49 89 76774-0

Email: info@planethome.com

Website: www.planethome.de



MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme