



Luftbild vom Quartier Wellekamp: Die neuen Mehrfamilienhäuser und das Space ergänzen die Bestandsgebäude aus den 1960er-Jahren.

FOTO: VOLKSWAGEN IMMOBILIEN

# Wellekamp: Volkswagen Immobilien schließt siebenjähriges Großprojekt ab

Aufwendige **Sanierung denkmalgeschützter Bestandsgebäude** – Fassadensanierung im Rabenberg

VON CHRISTIAN OPEL

**Wolfsburg.** 17 bis 20 Millionen Euro im Jahr investiert Volkswagen Immobilien (VWI) in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnbestands. Ein fast sieben Jahre andauerndes Großprojekt wurde jetzt mit der Quartiersentwicklung im Wellekamp fertiggestellt. Dort schließen sich nun fünf moderne Wohngebäude an ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble an.

Bereits Ende 2017 wurde der Spatenstich für 116 neue Wohneinheiten gesetzt: Vier Mehrfamilienhäuser mit 56 Mietwohnungen sowie ein Gebäude mit 60 Serviced Apartments, das heutige Space.

## Hohe Nachfrage nach neuen Wohnungen im Wellekamp

Im Sommer 2019 seien in kürzester Zeit nahezu alle Neubauwohnungen vermietet worden. Die Nachfrage nach Wohnungen mit 60 bis 90 Quadratmetern sei bereits vor dem Vertriebsstart sehr hoch gewesen. Alle Wohnungen in den vier Wohngebäuden zeichneten sich durch moderne Grundrisse und barriere-

arme Zugänge, Aufzüge und Balkone aus. Das Space eröffnete Ende 2019. Die Mieter wohnen dort in voll ausgestatteten Apartments, profitieren aber auch von Leistungen, die sonst nur im Hotel angeboten werden. Das Angebot richtet sich laut VWI in erster Linie an Menschen, die für ein paar Monate in Wolfsburg arbeiten und leben.

## Aufwendige Sanierung wegen Denkmalschutz

Ab 2019 begann eine der größten Herausforderungen: Die Modernisierung der Altbauten aus den 1960er-Jahren, die als architektonische Zeitzeugen der jungen Stadt Wolfsburg unter Denkmalschutz stehen. Alle Arbeiten hätten deswegen in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen müssen. „Das war in Teilen eine große Herausforderung, die das VWI-Projektteam letztlich zusammen mit lokalen Partnerbetrieben erfolgreich meistern konnte“, resümiert Ulrich Sörgel, Leiter Wohnimmobilien bei VWI.

Der Denkmalschutz betraf auch Sanierungen im Innenbereich: Komplette Decken und Wände seien denkmalgerecht

erneuert worden, Türen und Heizkörper in entsprechender Form ausgetauscht und die wärmedämmte Fassade neu gestrichen worden. So sei der historische Charakter der Wohnungen und Gebäude bewahrt worden.

## Bäume gepflanzt und Ladesäulen nachgerüstet

Seit Sommer 2022 arbeitete VWI an den Außenanlagen des Quartiers. Bäume wurden gepflanzt, Fußwege angelegt und Parkplätze erneuert samt Lademöglichkeiten für E-Autos. „Mit der Investition in Neubau und kontinuierlicher Bestandsaufwertung haben wir hier im Wellekamp nachhaltigen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen und einen wichtigen Beitrag für werksnahe Wohnungen in einem sehr schönen Quartier geleistet“, so VWI-Geschäftsführer Meno Requardt.

## Sanierung von Punkthäusern am Rabenberg

Und die nächsten Großprojekte stehen bereits bevor. Laut VWI werden die Schwerpunkte für Sanierungen und Instandhaltungen nach einer gezielten

Portfoliostrategie festgelegt. „Dabei kann es vorkommen, dass besonders kostenintensive Maßnahmen umgesetzt werden müssen, die nicht nur aufgrund der gestiegenen Baukosten das Gesamtbudget belasten: Aktuelles Beispiel ist die aufwendige Fassadensanierung der Punkthäuser am Rabenberg, von denen zwei Gebäude in Kürze eingerüstet werden“, teilt Pressesprecher Tobias Fruh mit.

Auch in anderen Stadtteilen wird saniert: „Neben dem kompletten Umbau des Mozartbogens auf Neubau-Niveau in Fallerleben kümmern wir uns beispielsweise um Kanalsanierungen, Erneuerung der Außenanlagen, Balkonerneuerungen und Aufzugsmodernisierungen“, so Fruh.

## Mietanpassungen an Mietpreisspiegel gebunden

Für modernere Wohnungen können Vermieter auch mehr Miete verlangen. Ob Erhöhungen gerechtfertigt sind und welche Ausstattung dabei entscheidend ist, geht aus dem Mietpreisspiegel hervor. Die Stadt Wolfsburg hat erstmals 2023 einen Mietspiegel vorgelegt. Verbes-

sert sich die Wohnqualität durch zusätzliche – und im Mietspiegel explizit aufgeführte Ausstattungsmerkmale – kann mehr Miete fällig werden. „Bei Neuvermietungen werden diese Anpassungen direkt im Mietpreis berücksichtigt, bei laufenden Mietverträgen nur, wenn es durch den Mietspiegel vorgesehen ist“, betont Fruh.

## Keine einheitliche Mieterhöhung nach Sanierung

„Mit der Einführung des Mietspiegels in Wolfsburg gab und gibt es im Wellekamp, wie in anderen Wohnquartieren auch, individuelle Mietanpassungen unter Berücksichtigung der Mietspiegelmerkmale“, so Fruh. „Bei einem Mieterwechsel wird nach Bedarf und im Einzelfall bewertet, in welchem Umfang die freigewordene Wohnung modernisiert wird. Das wird entsprechend in der Neuvermietungsmiete berücksichtigt“, führt er weiter aus. Eine grundsätzliche, einheitliche Mieterhöhung für alle Bestandswohnungen im Wellekamp aufgrund der denkmalschutzgerechten Aufwertungsmaßnahmen sei nicht erfolgt.