

Vollvermietung in Wolfsburg: Stadt veröffentlicht Mietmarktanalyse

Bezahlbarer Wohnraum stellt die Stadt vor **Herausforderungen**

Wolfsburg. Die Entscheidung, zusätzlichen Wohnraum in Wolfsburg zu schaffen, erweist sich angesichts der Ergebnisse der Mietmarktanalyse 2024 als goldrichtig, stellt die Stadt fest. Aktuell gestalten hohe Zinsen und Baukosten den Erwerb von Eigentum schwierig. Dadurch werden Mietwohnungen attraktiver, die Nachfrage danach steigt und so sind insgesamt weniger Mietwohnungen frei.

In Zahlen: Im vergangenen Jahr standen nur 0,8 Prozent der Mietwohnungen in Wolfsburg leer (Vorjahr 1,7 Prozent). Das entspricht einer Vollvermietung. Damit hat die Vermietungsquote wieder das Niveau von 2019 erreicht. Im Umkehrschluss heißt das aber auch, dass frei werdende Wohnungen sich aktuell in nahezu allen Preisklassen und Qualitäten wiedervermieten lassen.

„Wolfsburg wächst, das zeigt nicht zuletzt auch der Anstieg der Einwohnerzahl, und damit benötigen auch immer mehr Menschen Wohnraum in unserer Stadt“, ordnet Oberbürgermeister Dennis Weilmann ein. „Unsere Mietmarktanalyse zeigt, dass es richtig war und ist, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Bezahlbarer Wohnraum wird auch für Wolfsburg ein zentrales Thema der Zukunft sein. Wir müssen weiter bauen und gleichzeitig unsere Wohnungsbestände an die heutigen Anforderungen anpassen müssen – und das zu möglichst moderaten Preisen.“



Mietwohnungen der Neuland in der Bebelstraße.

FOTO: BRITTA SCHULZE

Dabei bleibt die Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt spürbar. Bei zwölf Prozent der Wohnungen wechselten im vergangenen Jahr die Mieter. Hierbei ist der Großteil auf Wechsel in Bestandswohnungen zurückzuführen. Lediglich zwei Prozent der insgesamt 2.566 Neuvermietungen entfielen auf Erstvermietungen in Neubauwohnungen, die im vergangenen Jahr erbaut wurden.

Im Laufe der vergangenen Jahre ist zudem ein moderater, aber kontinuierlicher Anstieg der Mietpreise zu beobachten – insbesondere im preisgünstigen Segment. Dies zeigt sich in einem Rückgang der Neuvermietungen in diesem Segment (7 Prozent im Vergleich zu 11 Prozent im Vorjahr) und einem Anstieg der Neuvermietungen im Preissegment über 7,50 Euro pro Quadratmeter (45 Prozent im Vergleich zu 36

Prozent im Vorjahr).

„Diese Entwicklung wäre viel dynamischer, wenn die Wolfsburger Wohnungsbaugesellschaften nicht preisdämpfend auf den Markt wirken würden“, erklärt Erster Stadtrat und Stadtbaurat Kai-Uwe Hirschheide. „Dies macht erneut deutlich, wie gut wir mittlerweile in Wolfsburg auf dem Mietwohnungsmarkt aufgestellt sind.“

Tatsächlich liegt das Mietniveau der Neuvermietungen bei den Wolfsburger Wohnungsbaugesellschaften mit einem Unterschied von mehr als zwei Euro pro Quadratmeter deutlich unterhalb der Preise der inserierten Wohnungen auf Immobilienportalen.

Die Stadt untersucht in ihrer Mietmarktanalyse jährlich, wie sich die Mietpreise in Wolfsburg entwickeln. Die Mietdaten mit Stand zum 31. Dezember 2023

wurden im Anschluss an die jüngste Sitzung des Strategieausschusses veröffentlicht. Hierfür sind wieder knapp 22.000 Mietten der vier größten Wohnungsgesellschaften Neuland, VW Immobilien, Allertal Immobilien und Sahle Wohnen ausgewertet worden, die den größten Teil der Mietwohnungen in Wolfsburg besitzen. Die Ergebnisse der Mietmarktanalyse sind online im städtischen WOKS unter <https://statistik.stadt.wolfsburg.de> zu finden.

Als „fairer Vermieter mit einer moderaten Mietpreisentwicklung“ bezeichnet sich Volkswagen Immobilien. „Die durchschnittliche Bestandsmiete (ohne Neubau) beträgt bei uns 6,84 Euro netto/kalt pro Quadratmeter“, teilt Sprecher Tobias Fruh mit. Inklusive Neubau seien es 7,15 Euro. Die günstigsten Mie-

ten würden auf älteren Verträgen basieren und sich überwiegend in Westhagen befinden. Günstige Mietten bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen würden unter anderem am Wohlberg, am Hageberg, am Köhlerberg und in Detmerode angeboten.

„In unseren Neubauten, wie beispielsweise in den Steimker Gärten, haben wir aufgrund von hochwertigen Ausstattungsmerkmalen – wie zum Beispiel einer hochwertigen Marken-Einbauküche – den hohen Bauherstellungskosten sowie der sehr guten Lagequalität entsprechend höhere Mieten“, sagt Fruh.

Die Neuland hat bei rund 11.400 Wohneinheiten einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 6,63 Euro (Stand Ende 2023). Darunter würden sich auch viele neue oder komplett sanierte Wohnungen befinden, sagt Sprecherin Janina Thom. Eine Wohnung hat die Neuland in Kästorf, bei der der Quadratmeterpreis bei nur 3,10 liegt. Vier weitere Wohnungen gibt es in Sandkamp mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 4,10 Euro. Dabei handelt es sich jedoch nur um einzelne Wohnungen. Der erste größere Bestandsanteil, nämlich Westhagen mit 1.654 Wohnungen, liegt bei durchschnittlich 5,70 Euro pro Quadratmeter. Der Bestand mit den höchsten Quadratmeterpreisen ist der Neubau in Fallersleben mit durchschnittlich 10,40 Euro.

LSW warnt vor Telefon-Betrüchern

Dubiose Angebote für Strom und Gas

Wolfsburg. Die LSW warnt vor unseriösen Anrufern, die im Namen des Versorgers für angeblich günstigere Stromverträge werben. Scheinbar nutzen Betrüger die Tatsache aus, dass die LSW vor einigen Tagen geänderte Preise für die Grundversorgung mit Strom und Gas bekannt gegeben hatte.

Im gesamten Grundversor-

ungsgebiet werben derzeit unseriöse Anrufer für den Abschluss neuer oder auch angeblich günstiger Stromverträge, warnt die LSW. Im Gespräch wollen die Anrufer persönliche Daten, Zählernummern sowie den Namen des derzeitigen Energieversorgers erfragen. Die Werber geben dabei immer wieder an, im Auftrag der LSW anzuru-

fen. „Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die LSW grundsätzlich keine Verträge per Telefon oder an der Haustür abschließt“, betont Christian Klose, Leiter des Kundenservices der LSW. Wer bereits einen Vertrag am Telefon oder an der Haustür abgeschlossen habe, könne diesen nach den Regeln des Fernabsatzrechts schriftlich widerrufen.



Unseriöse Anrufe: Unbekannte geben Wolfsburgern vor, im Namen der LSW neue Stromverträge anzubieten.

FOTO: PIXABAY