



Platz 28 von über 400: In einer Studie zur Erschwinglichkeit von Wohneigentum schneidet die Stadt Wolfsburg weit vorne ab.

FOTO: MATTHIAS LEITZKE

Wolfsburgs Wohnraum laut Studie erschwinglich

Bei Vergleich unter mehr als 400 Landkreisen und Städten landet Wolfsburg auf **Platz 28**

VON LARS LOHMANN

Wolfsburg. Was kostet die Welt? Oder besser Wohneigentum in Wolfsburg und können sich die Wolfsburger den Wohnraum überhaupt leisten? Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft, in der 460 Landkreise und Städte in Deutschland verglichen wurden, ist dieser Frage nachgegangen. Das Ergebnis: Bei der Erschwinglichkeit von Wohneigentum spielt Wolfsburg in der Spitzengruppe mit. Doch wie kann das sein, wenn zum Beispiel Immobilien im Landkreis Gifhorn günstiger sind?

Gutachter analysieren die Kaufverträge

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte analysiert die jüngsten Kaufverträge. Aus ihnen geht der durchschnittliche Preis, bei dem Ausreißer nach oben und unten herausgerechnet werden, hervor. Bei freistehenden gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern lag der durchschnittliche Kaufpreis im ersten Halbjahr 2025 zum Beispiel bei 355.000 Euro. Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 2.263 Quadratmetern. Im Landkreis Gifhorn zahlte man

im Durchschnitt 255.000 Euro. Dennoch schneidet Wolfsburg in dem IW-Gutachten deutlich besser ab als der Landkreis Gifhorn. Während Wolfsburg in dem Index einen Wert von 151 Punkten erreicht, kommt der benachbarte Landkreis Gifhorn auf einen Wert von 121. Das liegt an den anderen Faktoren, die in der Studie berücksichtigt und gewichtet wurden.

Zunächst werden ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser für die Studie herangezogen. Daten wurden aus tatsächlich realisierten Hauskäufen und Finanzierungen gewonnen, die von 30 bis 40 Jahre alten Personen abgeschlossen wurden. Da diese Altersgruppe besonders häufig mit dem erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum in Verbindung stehe. Außerdem wird das Einkommen bei der Studie von den Gutachtern berücksichtigt. „Zur Ermittlung des verfügbaren Haushaltseinkommens wird auf die monatlichen Bruttoarbeitsentgelte sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter zurückgegriffen.“ Diese Daten stammen aus einer Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit.

Als Grundlage wurde dann das Einkommen, das am oberen Rand der mittleren Einkommensgruppe liegt, verwendet. „Das bedeutet: 70 Prozent der Vollzeitbeschäftigten verdienen weniger, 30 Prozent verdienen mehr. Damit wird ein für wohneigentumsbildende Haushalte typisches Einkommensniveau abgebildet“, heißt es von den Machern der IW-Studie.

Viele Familien mit gutem Einkommen

Für Dirk Roskopf, Geschäftsführer der Volksbank Brawo Immobilien GmbH, ist das Ergebnis schlüssig. „Am Standort Wolfsburg trifft das Immobilienangebot auf (relativ) viele Familien mit mittlerem bis hohem Haushaltseinkommen, was die Möglichkeit Eigentum zu erwerben deutlich vereinfacht“, bestätigt er auf Nachfrage dieser Zeitung. Deshalb sei der Erschwinglichkeitsindex hoch.

Im teils noch immer ländliche geprägten Landkreis Gifhorn hingegen, gibt es laut dem Experten dagegen weniger Familien mit mittlerem bis hohem Haushaltseinkommen. Daher könnten sich auch weniger Fa-

milien ein Eigenheim leisten, obwohl der Kaufpreis niedriger ist als in Wolfsburg.

Wolfsburg braucht auch den nationalen Vergleich nicht zu scheuen. Als erschwinglich wird Wohneigentum ab einem Index von 100 aufwärts angesehen. Unter den Großstädten hat Wolfsburg sogar sehr gut abgeschnitten. Mit 151 Punkten ist Wolfsburg neben Magdeburg 136 und Bremen 126 überdurchschnittlich erschwinglich und liegt auf Platz 28. Deutschlands Spitzenreiter, der Kreis Holzminden, kommt auf 174, das Schlusslicht, der Kreis Miesbach im Großraum München, auf 52. In Niedersachsen schneidet der im Speckgürtel Hamburgs gelegene Landkreis Harburg mit 82 Punkten am schlechtesten ab.

Roskopf wundert nicht, dass zum Beispiel im Großraum München der Erschwinglichkeitsindex so niedrig ist: Dort

gebe es viele Familien, eine hohe Nachfrage und entsprechend hohe Preise, die sich jene Familien nicht leisten könnten.

Und wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in Wolfsburg im Vergleich zu den Vorjahren? Nachdem Corona, Ukraine-Krieg und hohe Zinsen zu starken Preisschwankungen geführt hätten, gehe es seit 2024 seitwärts, sagt Andrea Weber-Suilmann vom Landesamt für Geo-information und Landesvermessung Niedersachsen in Braunschweig zu den Immobilien- und Grundstückspreisen. „Der Markt hat sich gefangen.“ Auch die Zahl der Transaktionen sei stabil.

Von 2021 bis zum ersten Halbjahr 2025 ist der Durchschnittspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser um 113.000 Euro auf 355.000 Euro gefallen. Von 2024 auf das erste Halbjahr 2025 nur noch um 13.000 Euro.

MEHR NACHRICHTEN

AUS WOLFSBURG UND DER REGION

FINDEN SIE AUF WAZ-ONLINE.DE

