

Wüest & Partner

**VOLKSWAGEN
IMMOBILIEN**



Die Wohnungsmärkte in Automobilstädten

- Ein Vergleich der Städte Wolfsburg, Ingolstadt und Regensburg



Inhalt

Management Summary	04 - 05
Wolfsburg	06 - 09
Ingolstadt	10 - 13
Regensburg	14 - 17
Die Städte im Vergleich	18 - 19
Neubauprojekte	20 - 21
Quellenverzeichnis	22
Impressum	23

Sehr geehrte Damen und Herren,

ist von Investitionen am Wohnimmobilienmarkt die Rede, stehen in einem Atemzug oftmals die großen Dienstleistungsmetropolen in Deutschland – und auch weltweit – im Mittelpunkt des Interesses. Großstädte wie New York, London und Paris, aber auch Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg oder Köln werden durch einen starken Dienstleistungssektor dominiert – und die dortigen Mieten und Kaufpreise entwickeln sich seit Jahren stadtweit dynamisch und sind größtenteils auf einem hohen Niveau. Die Städte Stuttgart und München, die als sogenannte deutsche A-Städte in der vorgenannten Aufzählung noch fehlen, sind darüber hinaus zu einem großen Teil durch das verarbeitende Gewerbe (BMW, MAN, Siemens, Mercedes, Porsche, Bosch, etc.) geprägt und weisen ebenfalls hohe und weiter steigende Mieten und Kaufpreise auf.

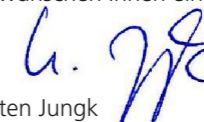
Wie aber stellt sich die Situation am Wohnimmobilienmarkt in Städten dar, die weder A-Stadt noch Dienstleistungsmetropole sind? Und welche Entwicklung nehmen die demographischen und sozioökonomischen Kennzahlen in diesen Städten? Laut aktuellem Zensus gibt es in Deutschland insgesamt 76 Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, und viele dieser Städte erfreuen sich einer ähnlich stabilen wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung wie die sieben A-Städte. Hier gilt es mit Blick auf die Immobilienmärkte mehr Transparenz zu schaffen, denn viele dieser Städte stehen nicht auf der Liste der Investoren. Allerdings erscheint es notwendig, innerhalb der großen Gruppe an deutschen B-Städten weitere Kategorien zu bilden, denn das „Städte-ABC“ gibt lediglich einen Hinweis zur Größe der Stadt, nicht aber zu Investitionschancen und möglichen Risiken oder zur Wirtschaftsstruktur und demographischen Entwicklung. Eine mögliche Kategorie stellen „Automobilstädte“ dar – also jene Städte, die im Unterschied zu den meisten A-Städten von einer starken Industrie, der Automobilindustrie, beeinflusst werden. Drei deutsche Städte stehen für diese Kategorie exemplarisch – Ingolstadt mit Audi, Regensburg mit BMW und Wolfsburg mit Volkswagen. In der folgenden Analyse zum Markt für Miet- und Eigentumswohnungen sowie zu Hauspreisen und den Rahmenbedingungen konzentrieren wir uns auf diese Standorte, die über ähnliche Einwohnerzahlen verfügen und in denen die Autoindustrie einen hohen Wertschöpfungsanteil hat.

Es zeigt sich erneut, dass es sich bei Investitionen am Wohnimmobilienmarkt lohnt, Städte mit einer besonderen wirtschaftlichen Ausgangslage genauer „unter die Lupe“ zu nehmen. Neben der Analyse von Wirtschaft und Demographie sowie der Miet- und Kaufpreisentwicklung auf Stadtebene freuen wir uns daher, den Blick auch auf die Postleitzahlebene der jeweiligen Stadt lenken zu können.

Hiermit schaffen wir zusammen mit Volkswagen Immobilien, die Auftraggeber dieser Studie sind, die nötige Transparenz für die Beurteilung von Investitionen am Wohnungsmarkt – auch abseits der A-Städte.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme und erkenntnisreiche Lektüre!

Ihr



Karsten Jungk
Geschäftsführer Wüest & Partner Deutschland

Die Wohnungsmärkte in Automobilstädten

Management Summary

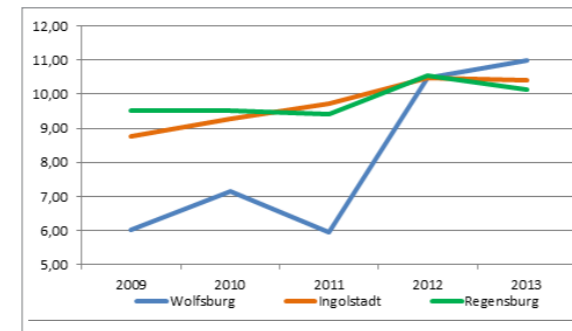
Preissprung am Wolfsburger Mietwohnungsmarkt, stetiges Mietwachstum in Ingolstadt und Regensburg

Die Wohnungsmärkte in den Automobilstädten Wolfsburg, Ingolstadt und Regensburg sind in Bewegung und weisen mit Blick auf die Mieten für angebotene Bestandswohnungen teils erhebliche Steigerungsraten auf. Zwischen 2009 und 2013 erhöhten sie sich in Regensburg um durchschnittlich 14 Prozent, in Ingolstadt um rund 22 Prozent und in Wolfsburg um knapp 40 Prozent. Der Preissprung in Wolfsburg erfolgte dabei insbesondere zwischen 2011 und 2012 – allein im Vergleich dieser beiden Jahre stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten um 55 Prozent. Dies deutet auf eine erhebliche Verknappung des Wohnraums hin, bei der Vermieter immer höhere Preise verlangen können. In erster Linie besonders teure Wohnungen wurden dabei mit einem Plus von 53 Prozent (2009 - 2013) noch teurer, während sich eher günstige Wohnungen vergleichsweise langsam verteuerten (+ 16 Prozent). In Regensburg betraf die deutlich weniger dynamische Mietsteigerung hingegen durchweg alle Preisklassen gleichermaßen, während in Ingolstadt gerade das obere Preissegment weniger stark stieg als das günstige und das mittlere. Im Ergebnis haben sich die Angebotsmieten für Bestandswohnungen 2013 in Wolfsburg mit im Schnitt 7,80 Euro pro Quadratmeter denen in Ingolstadt (9 Euro) und Regensburg (9,10 Euro) angenähert, liegen aber noch deutlich darunter. Die tatsächliche Bestandsmiete dürfte noch etwas niedriger liegen als die hier analysierte Angebotsmiete. Beispielsweise zahlt der Großteil der Mieter bei Volkswagen Immobilien zwischen 4 und 5,99 Euro pro Quadratmeter. Die Bestandsmiete liegt hier aktuell bei im Schnitt 5,84 Euro.

Im Vergleich der Städte stellt sich die Situation für Neubauwohnungen zur Miete anders dar als im Bestand: Mit durchschnittlich 11 Euro pro Quadratmeter sind diese in Wolfsburg mittlerweile deutlich teurer als in Ingolstadt (10,41 Euro) und Regensburg (10,13 Euro). Allerdings ist in Wolfsburg zahlenmäßig auch nur ein Bruchteil an neu errichteten Wohnungen im Angebot verglichen mit den beiden anderen Städten.

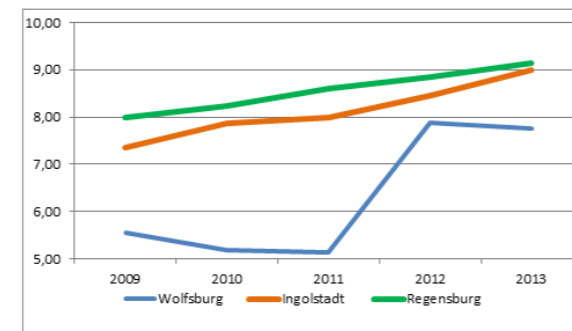
Ähnlich wie bei Mietwohnungen lässt sich auch bei neu gebauten Eigentumswohnungen ein Aufholprozess in Wolfsburg feststellen. Im Jahr 2013 lagen die durchschnittlichen Angebotspreise hier knapp 50 Prozent über denen des Jahres 2009. In Ingolstadt und Regensburg bewegten sich die Steigerungsraten zwischen 25 und 35 Prozent. Allerdings sind die Quadratmeterpreise 2013 mit 2.250 Euro im Mittel der Angebote noch weit von den Preisen in Ingolstadt und Regensburg entfernt. Neue Eigentumswohnungen in den Städten an der Donau werden aktuell durchschnittlich nicht unter 3.400 Euro/Quadratmeter angeboten.

Abbildung: Entwicklung Angebotsmiete in €/m² Neubau (Median) im Vergleich der Städte



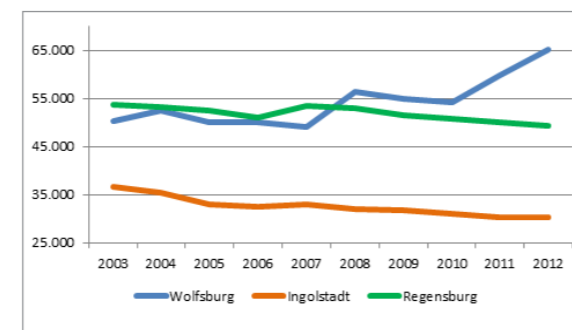
Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner

Abbildung: Entwicklung Angebotsmiete in €/m² im Bestand (Median) im Vergleich der Städte



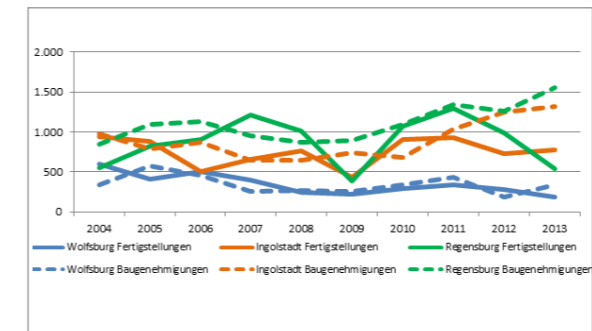
Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner

Abbildung: Entwicklung Pendlersaldo im Vergleich der Städte



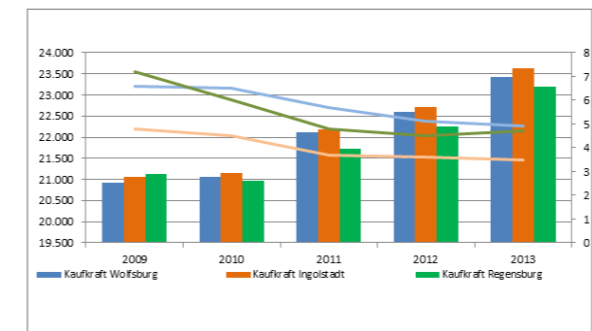
Quelle: Destatis (2014)

Abbildung: Entwicklung der Zahl der Wohnungsbau fertigstellungen und -genehmigungen im Vergleich der Städte



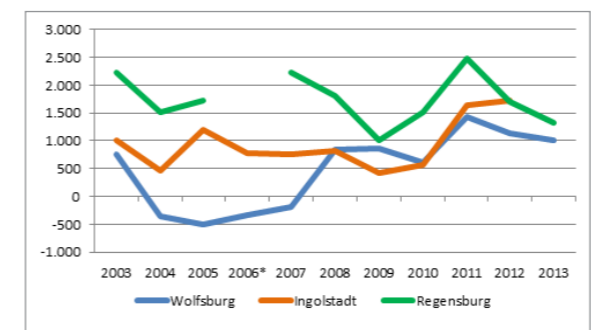
Quelle: Statistik Stadt Wolfsburg, Ingolstadt, Regensburg

Abbildung: Kaufkraft in €/EW und Arbeitslosenquoten in % im Vergleich der Städte



Quelle: GfK Geomarketing (2014), Bundesagentur für Arbeit (2014)

Abbildung: Entwicklung Wanderungssaldo im Vergleich der Städte



Quelle: Statistik Stadt Wolfsburg, Ingolstadt, Regensburg
* Das Einwohneramt führte bei den Nebenwohnsitzen in Regensburg eine Bereinigung des Einwohnermelderegisters durch.

Konstant hohe Genehmigungszahlen in Ingolstadt und Regensburg, Wolfsburg mit Anstieg nach Tiefststand

Auch künftig könnten Wohnungen in der Volkswagen-Stadt schneller teurer werden als in den beiden Vergleichsstädten Ingolstadt und Regensburg. Denn die Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen für Wohnungen befinden sich in Wolfsburg seit Jahren auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau und weisen bei den Fertigstellungen bislang noch eine fallende Tendenz auf – bei einem Wanderungsplus von mehr als 1.000 Personen im Jahr 2013. Allerdings reagiert die Stadt Wolfsburg bereits: Im Rahmen des Programms „Wohnen & Bauen Masterplan 2020“ wird verstärkt neuer Wohnraum in der Stadt geschaffen. So stiegen zuletzt (2013) auch die Genehmigungszahlen für Wohnungen in Wolfsburg wieder. Hatten sie 2012 einen Tiefststand von 180 Genehmigungen erreicht, lagen sie 2013 bereits bei 342. Die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen in Wolfsburg ist mit 187 im Jahr 2013 jedoch noch weit von ihrem Höchststand von 602 Baufertigstellungen im Jahr 2004 entfernt. In Ingolstadt und Regensburg stellt sich die Situation gänzlich anders dar: Trotz eines in Bezug auf die Mietpreisentwicklung entspannteren Wohnungsmarktes befinden sich die Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen in beiden Städten nach wie vor auf einem hohen Niveau. Die Genehmigungszahlen stiegen im Vergleich der Jahre 2012 und 2013 sogar noch weiter an und erreichten 2013 eine Zahl von jeweils mehr als 1.300.

Wirtschaftlich starke Autostädte als Bevölkerungsmagneten, Pendlersaldo in Wolfsburg steigt seit 2003 um 30 Prozent

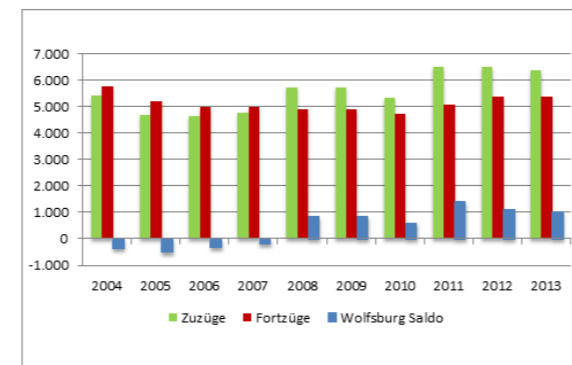
Die Ausgangslage für die Schaffung neuen Wohnraums zeigt sich in allen drei Städten als vielversprechend. Dank der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gelingt es den Städten, sich immer mehr als der „Magnet“ ihrer Region und darüber hinaus zu etablieren. Die stärkere Anziehungskraft spiegelt sich im Wanderungsplus der Jahre 2008 bis 2012 wider. Dieses liegt in allen drei Städten über dem Plus der Jahre 2003 bis 2007. Auffällig ist jedoch, dass das Bevölkerungswachstum in Ingolstadt und Regensburg im Vergleich zu Wolfsburg wesentlich stärker ausfällt. Eine Ursache könnte sein, dass Wolfsburg zu wenig Wohnraum bietet. Rund zwei Drittel der in Wolfsburg Beschäftigten pendeln zum Arbeiten in die Stadt. In Regensburg beläuft sich dieser Anteil auf 57 Prozent, in Ingolstadt ist es weniger als die Hälfte der Beschäftigten. Bemerkenswert ist dabei, dass sich der Anteil der Einpendler in Wolfsburg in den vergangenen Jahren erheblich erhöhte, während er in Regensburg und Ingolstadt deutlich schrumpfte. Der Pendlersaldo in Wolfsburg stieg zwischen 2003 und 2012 um knapp 30 Prozent – die Stadt vermeldete zuletzt 75.517 Einpendler im Jahr 2013 (2003: rd. 56.000).

Wirtschaft und Demographie Wolfsburg

Wolfsburg – mit einer Stadtgeschichte von rund 75 Jahren – ist nicht nur die jüngste Großstadt Deutschlands sondern auch die derzeit wirtschaftlich dynamischste im Land. Im Dynamikvergleich des IW-Städte-rankings 2013 belegte die VW-Stadt zwischen Berlin und Hannover mit Blick auf die Entwicklung der Wirtschaftsstruktur unter 71 kreisfreien Großstädten den Spitzenrang. Diese Dynamik wird unter anderem durch hohe Wachstumsraten bei der Wirtschaftsleistung (BIP) je Einwohner sowie bei der Kaufkraft pro Kopf getrieben. Unter allen Städten hat sich das BIP in Wolfsburg am stärksten entwickelt, es stieg von 2007 bis 2011 um knapp ein Drittel. Bei der Kaufkraft je Einwohner registrierte Wolfsburg zwischen 2009 und 2013 einen Anstieg um 12 Prozent auf nunmehr rund 23.400 Euro, was unter anderem auch auf die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt zurückzuführen ist. Die Arbeitslosenzahlen sanken im selben Zeitraum um 23 Prozent, die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg um rund 17 Prozent.

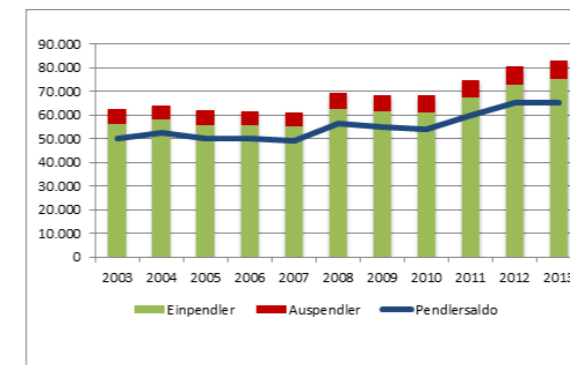
Maßgeblich beeinflusst wird Wolfsburgs wirtschaftliche Lage durch die Wachstumszahlen des größten Arbeitgebers der Stadt. Die Volkswagen AG beschäftigt mittlerweile am Standort Wolfsburg rund 59.000 Mitarbeiter (2007: 44.000) sowie weitere 13.000 Mitarbeiter in VW-Konzerngesellschaften und ist Magnet für gut ausgebildete Fachkräfte wie Ingenieure, Maschinenbauer oder Betriebswirte. Darüber hinaus gelingt es der Stadt und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Arbeitsplätze jenseits des Fahrzeugbaus in der Automobilstadt zu schaffen. Beispielhaft ist die Ansiedlung des 4-Sterne+ Hotels „Innside by Melia“ 2014 sowie die Eröffnung der Designer Outlets Wolfsburg im Jahr 2007. Mit der Erweiterung 2013 sind inzwischen 70 Marken im Outlet Center vertreten. Unabhängig von der positiven Situation am städtischen Arbeitsmarkt mit einer vergleichsweise geringen Arbeitslosenquote von 4,9 Prozent 2013 – Niedersachsen 6,5 Prozent – nutzen immer mehr Studierende die Angebote der Fachhochschule Wolfsburg (Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften). Kamen im Jahr 2001 auf 1.000 Einwohner nur 14,2 Studierende, sind es zehn Jahre später bereits 24,3 Studierende, die in Wolfsburg ihre Hochschulausbildung absolvieren.

Abbildung: Wanderungsbewegungen in Wolfsburg



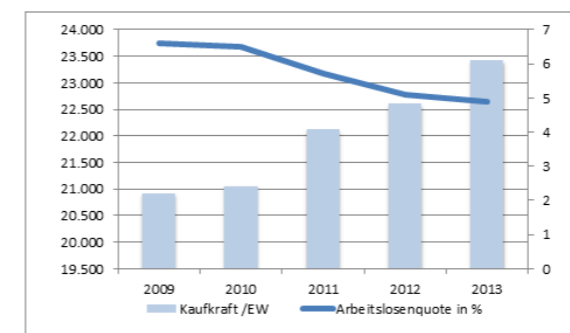
Quelle: Statistik der Stadt Wolfsburg, 2014

Abbildung: Pendleraufkommen in Wolfsburg



Quelle: Destatis (2014), Zahlen für 2013: Statistik der Stadt Wolfsburg

Abbildung: Kaufkraft in €/EW und Arbeitslosenquote in % in Wolfsburg



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2014); GfK Geomarketing (2014)



Wolfsburgs wirtschaftliche Dynamik und Attraktivität als Studienort spiegelt sich auch in der demographischen Entwicklung der Stadt wider. So weisen die Haushaltszahlen, die neben der Bevölkerungsentwicklung im Besonderen für die Nachfrage am Wohnungsmarkt relevant sind, im Zeitraum 2003 bis 2012 einen Anstieg von knapp 2,0 Prozent auf. Zudem ist der Wanderungssaldo aus Zu- und Fortzügen seit 2008 ungebrochen positiv. Im Sechs-Jahreszeitraum 2008 bis 2013 konnte die Stadt ein Wanderungsplus von insgesamt 5.880 Personen registrieren – die Bevölkerungszahl Wolfsburgs stieg in diesem Zeitraum um 2,9 Prozent auf 123.806 an.

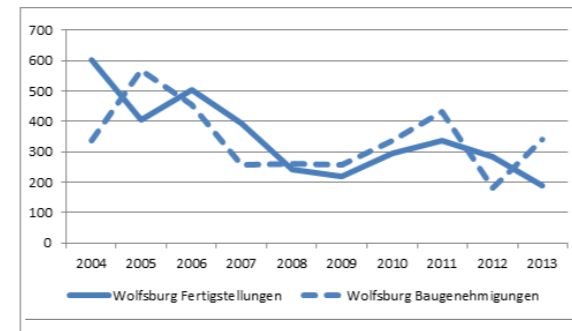
Auch künftig ist in Wolfsburg mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung und der Haushalte zu rechnen. Außerdem verzeichnet die Stadt eine enorme Zahl an Einpendlern. Mit dem Programm „Wohnen & Bauen Masterplan 2020“ schafft die Stadt in den kommenden Jahren neuen und attraktiven Wohnraum, der Pendler möglicherweise davon überzeugen wird, in die Stadt zu ziehen. Schon im Jahr 2013 pendelten rund 75.500 Menschen in die Stadt (2012: rd. 73.100), was einer Steigerung gegenüber 2003 von knapp 34 Prozent entspricht und weit mehr ist als die mit Wolfsburg vergleichbaren Städte Ingolstadt (2012: rd. 42.500 Einpendler) und Regensburg (2012: rd. 60.000 Einpendler) aufweisen. Da vergleichsweise wenig Menschen Wolfsburg täglich verlassen, um zu ihrem Arbeitsplatz zu gelangen, liegt auch Wolfsburgs Pendlersaldo mit einem Plus von etwa 65.000 Pendlern jeweils in den Jahren 2012 und 2013 weit über dem von Ingolstadt und Regensburg. Im Jahr 2003 betrug der Pendlerüberschuss in Wolfsburg rund 50.000 Menschen (2003-2013: + 29,8 Prozent).

Wohnimmobilienmarkt Wolfsburg

Wohnen in Wolfsburg ist attraktiv – das zeigen insbesondere der anhaltend positive Wanderungssaldo beziehungsweise Wolfsburgs steigende Bevölkerungszahlen an. Sowohl die bessere Infrastruktur als auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln führt dazu, dass die Menschen – besonders Familien mit schulpflichtigen Kindern – gegenwärtig wieder stärker stadtnahe Wohngebiete bevorzugen. Allerdings befinden sich die Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen seit Jahren auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Während 2005 in Wolfsburg noch 568 Baugenehmigungen für Wohnungen ausgesprochen wurden, waren es im Jahr 2012 gerade einmal 180 Genehmigungen. Dementsprechend gesunken sind auch die Fertigstellungszahlen: mit 187 fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2013 ist die Anzahl weit von ihrem Höchststand im Jahr 2004 entfernt – 2004 wurden in Wolfsburg 602 Baufertigstellungen verzeichnet. Allerdings hat die Stadt Wolfsburg den Bedarf an Wohnraum erkannt: Im Jahr 2013 stieg die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen auf 342 an. Auch künftig wird im Rahmen des Programms „Wohnen & Bauen Masterplan 2020“ verstärkt neuer Wohnraum in der Stadt geschaffen.

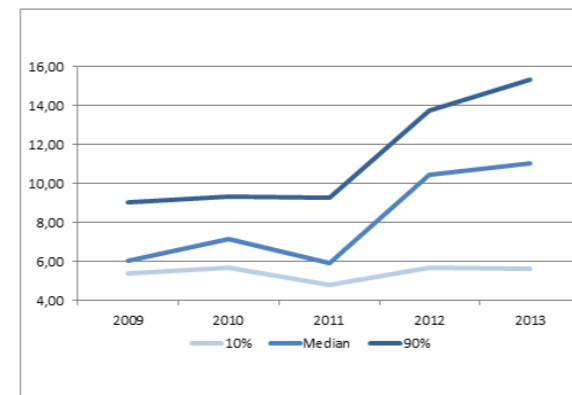
Die Zurückhaltung bei der Schaffung neuen Wohnraums bis 2012 und die anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum in Wolfsburg hat entsprechende Auswirkung auf die Mietpreisentwicklung: Bei Neuvertragsabschluss zahlten Mieter für Bestandswohnungen in Wolfsburg im Jahr 2009 im Mittel 5,60 Euro/Quadratmeter, im Jahr 2013 lag dieser Wert schon bei 7,80 Euro/Quadratmeter – ein Plus von rund 39 Prozent. Wesentlich stärker fiel der Anstieg bei Neubauwohnungen aus. Hier stiegen die Quadratmeterpreise im Durchschnitt von 6,02 Euro im Jahr 2009 auf 11,00 Euro im Jahr 2013 (+ 82,7 Prozent). Wer 2013 günstiger wohnen wollte, musste Abstriche bei der Qualität von Wohnung und Lage hinnehmen. Die Angebotsmiete für eher einfache Wohnungen im Bestand lag 2013 im Durchschnitt bei 5,24 Euro/Quadratmeter, für Wohnungen des Luxussegments im Bestand lag die Miete bei 11,74 Euro/Quadratmeter.

Abbildung: Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen in Wolfsburg



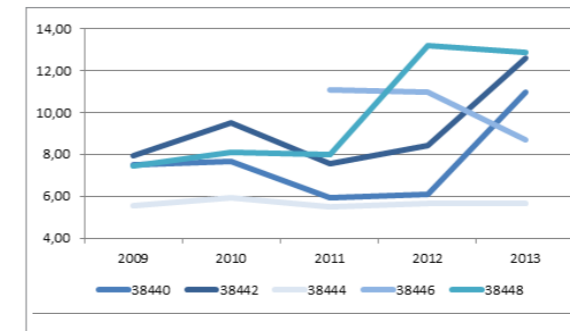
Quelle: Statistik der Stadt Wolfsburg

Abbildung: Preisentwicklung der untersten 10 %, des Medians und der obersten 10 % der Mietangebote für Neubau in Wolfsburg in €/m²



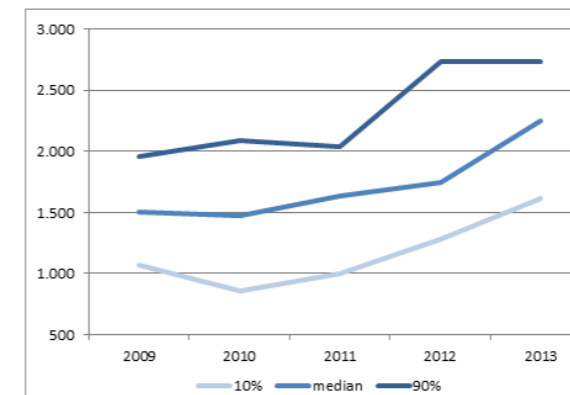
Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner

Abbildung: Preisentwicklung der Angebotsmiete in €/m² (Median) für Neubau auf PLZ-Ebene



Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner (Für das PLZ-Gebiet 38446 lagen vor 2011 keine Angebote vor)

Abbildung: Kaufpreisentwicklung der untersten 10 %, des Medians und der obersten 10 % der Angebote für Eigentumswohnungen Neubau in Wolfsburg in €/m²



Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner



Der Blick auf die Postleitzahlgebiete Wolfsburgs zeigt, dass Quadratmetermieten für Neubauwohnungen im Mittel aller Angebote von unter 10 Euro in den süd- und südwestlich der Innenstadt gelegenen Stadtteilen Detmerode und Westhagen sowie Hattorf und Heiligendorf (PLZ 38444) angeboten werden sowie in Teilen des Postleitzahlgebiets 38446 (u.a. Heßlingen, Nordsteimke, Reislingen, Steimker Berg). Während die mittlere Angebotsmiete im Neubau im Postleitzahlgebiet 38444 zwischen 2009 und 2013 mit einem Plus von rd. 1,6 Prozent quasi stagnierte, stieg sie im Postleitzahlgebiet 38448 im selben Zeitraum stark an. In den Wolfsburger Stadtteilen Vorsfelde, Wendschott oder Brackstedt betrug die Mietpreissteigerung bei Neubauwohnungen rd. 72 Prozent. Die hohe Preissteigerung kann unter anderem auf besonders hochwertige, gut ausgestattete Neubauwohnungen (beispielsweise mit Aufzug, Einbauküche und Fußbodenheizung) zurückgeführt werden, die am Markt angeboten wurden. Zudem gibt es derzeit in Wolfsburg generell nur wenige Angebote an neu errichteten Wohnungen, was dazu führt, dass Vermieter höhere Preise leichter realisieren können. Der Quadratmeter zur Miete für neu errichtete Wohnungen bei der Erstvermietung kostet im Postleitzahlgebiet 38448 inzwischen im Mittel der Angebote 12,86 Euro. Dafür können Mieter – zum Beispiel in Vorsfelde – auch von einer sehr guten Infrastruktur, einem historischen Ortskern und der Nähe zum Allersee profitieren – einem attraktiven, modernen Naherholungsgebiet mit Sanddünen, Kletterparcours und Wasserskianlage.

Ähnlich wie am Markt für Mietwohnungen erfuhren auch Eigentumswohnungen in Wolfsburg erhebliche Preissteigerungen. Die durchschnittlichen Kaufpreise stiegen mit Blick auf die Gesamtstadt zwischen 2009 und 2013 um knapp 50 Prozent auf 2.250 Euro/Quadratmeter. Mittlerweile muss beim Kauf – je nach Stadtteil – mit Preisen zwischen 1.200 und 2.350 Euro/Quadratmeter gerechnet werden. Am teuersten sind Eigentumswohnungen nach wie vor im Postleitzahlgebiet 38440 (u. a. Innenstadt). Moderate Preissteigerungen zeigten sich im Zeitraum 2009 bis 2013 dagegen am Häusermarkt. Hier lag die Preissteigerung lediglich bei knapp 10 Prozent.

Wirtschaft und Demographie Ingolstadt

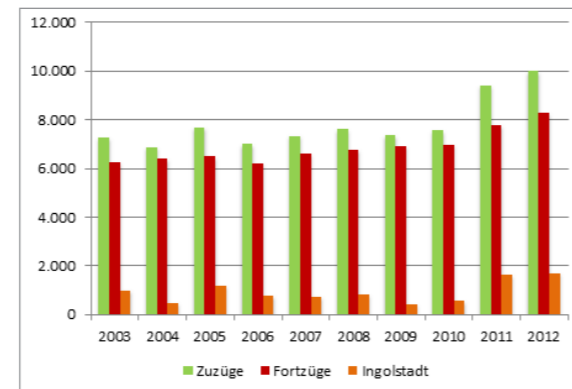
Im Dynamikranking von IW Consult aus dem Jahr 2013 erreichte Ingolstadt hinter Wolfsburg den zweiten Platz. Dies hat die Stadt vorrangig der florierenden Wirtschaft zu verdanken. Allein zwischen 2007 und 2011 wuchs das Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner um mehr als 25 Prozent. Insbesondere der starke Industrieanteil und die daraus resultierenden hohen Exporte bescheren dem Standort wachsende Einnahmen. Geprägt wird die Stadt vom Automobilhersteller Audi, um deren Werksgelände rund 50.000 Menschen beschäftigt sind. Ein weiteres Standbein im Wirtschaftsgefüge der Stadt ist das Gesundheits- und Sozialwesen, in dem mehr als 8.000 Menschen tätig sind. Der Effekt zeigt sich deutlich am Ingolstädter Arbeitsmarkt: Die Arbeitslosenquote sank in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich und ist im Jahr 2013 in der Stadt im Herzen Bayerns mit 3,5 Prozent so niedrig wie in keiner anderen deutschen Großstadt. Ingolstadt sieht sich heute bereits vor der Herausforderung, die viele Regionen Deutschlands erst noch erreichen wird - ausreichend geeignete Fachkräfte – insbesondere Ingenieure – zu finden.

Dabei bildet die in der Stadt ansässige Technische Hochschule Ingolstadt bereits zahlreiche Fachkräfte aus. Rund 5.000 Studierenden stehen 39 Studiengänge zur Verfügung. Schwerpunktmäßig werden sie in Elektrotechnik, Maschinenbau und Informatik ausgebildet. Die WFI Ingolstadt School, die wirtschaftswissenschaftliche Fakultät der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt ergänzt das Angebot um wirtschaftswissenschaftliche Inhalte. In den vergangenen zehn Jahren (2001 bis 2011) schrieben sich immer mehr Studenten an den Ingolstädter Fakultäten ein: Im Jahr 2001 kamen auf 1.000 Einwohner noch 19 Studierende. Diese Zahl erhöhte sich bis 2011 kontinuierlich auf fast das Doppelte - 37 Studierende, die dennoch keine Schwierigkeiten haben werden, einen Job zu finden.

Die ausgezeichnete Beschäftigungslage spiegelt sich in der wirtschaftlichen Situation der Ingolstädter wider. Sie verfügen pro Kopf über jährlich 23.635 Euro Kaufkraft, der deutsche Durchschnittsbürger hat hingegen nur 21.220 Euro jährlich zur Verfügung, rund 10 Prozent weniger.



Abbildung: Wanderungsbewegungen in Ingolstadt



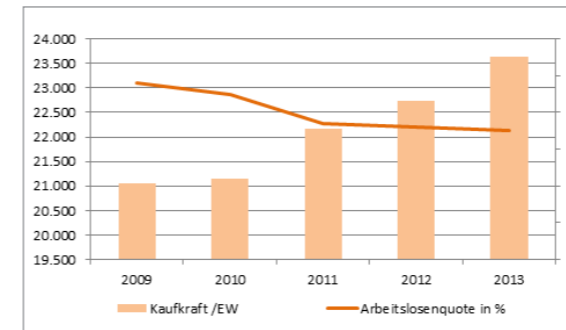
Quelle: Statistik der Stadt Ingolstadt, 2014

Abbildung: Pendleraufkommen in Ingolstadt



Quelle: Destatis (2014)

Abbildung: Kaufkraft in €/EW und Arbeitslosenquote in % in Ingolstadt



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2014); GfK Geomarketing (2014)

Angesichts der hervorragenden Rahmenbedingungen am Arbeits- und Ausbildungsmarkt wundert es nicht, dass immer mehr Menschen in die Stadt ziehen: Im Zeitraum von 2003 bis 2012 zogen rund 9.400 Menschen mehr nach Ingolstadt als aus ihr wegzogen. Insbesondere seit 2011 ist der Saldo mit mehr als 1.600 etwa zwei- bis dreimal so hoch wie die Jahre davor. Die Bevölkerung erhöhte sich zwischen 2003 und 2013 deutlich um 6,8 Prozent, die Zahl der Haushalte sogar um knapp 8,8 Prozent. Auch künftig gehen Statistiker von einem positiven Trend aus: Im Jahr 2025 Jahren soll die Haushaltszahl auf etwa 66.200 steigen, von augenblicklich rund 63.200, ein Plus von 4,7 Prozent.

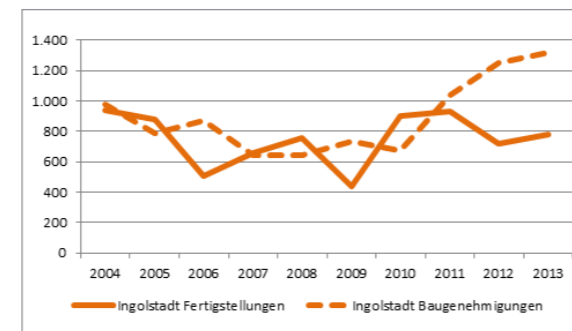
Trotz der vermutlich weiter steigenden Zahl von Studierenden und jungen Hochschulabsolventen wird auch in Ingolstadt die demographische Entwicklung – insbesondere die Alterung der Bevölkerung – spürbar werden. Bereits in den vergangenen zehn Jahren stieg der Anteil der über 65-Jährigen um rund 2 Prozent und sank der Anteil der unter 18-Jährigen um den gleichen Wert. Dennoch verdankt Ingolstadt vermutlich den Studierenden und dem Beschäftigungsmagnet Audi, dass der Anteil der 18- bis 30- und der 30- bis 45-Jährigen noch deutlich höher ist als im Bundesdurchschnitt.

Wohnimmobilienmarkt Ingolstadt

Das Angebot auf dem Wohnungsmarkt wird sich der demographischen Entwicklung anpassen und entsprechend mehr kleinen Wohnraum – sowohl für Studenten als auch für Senioren – bereitstellen müssen. Zur Zeit wohnt zwar der Großteil der Ingolstädter (60 Prozent) in einem Mehrfamilienhaus, im Vergleich der beiden anderen hier untersuchten Autostädte Wolfsburg und Regensburg (66 Prozent bzw. 80 Prozent leben hier in Mehrfamilienhäusern) ist der Anteil derjenigen, die in einem Ein- oder Zweifamilienhaus leben, jedoch verhältnismäßig hoch. Der Ingolstädter Wohnungsbestand stieg in den Jahren von 2002 bis 2011 kontinuierlich, wobei im Jahr 2009 mit rund 400 Baufertigstellungen ein Tiefststand verzeichnet wurde. Bereits in den beiden Folgejahren stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen jedoch wieder auf mehr als 900 pro Jahr. In der Mehrzahl wurden und werden in Ingolstadt Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen steigt nach einem Rückgang zwischen 2006 und 2010 seit drei Jahren wieder an: 2011 wurden mit 1.038 erstmals innerhalb der vergangenen zehn Jahre mehr als 1.000 Baugenehmigungen erteilt, in den Folgejahren stieg die Zahl weiter an auf 1.318 Genehmigungen im Jahr 2013. Dementsprechend ist kurzfristig von weiter steigenden Fertigstellungszahlen auszugehen. Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum zeigt sich auch in der Entwicklung der Wohnungsmieten: Zahlten Neumieter im Jahr 2009 noch im Durchschnitt 7,40 Euro pro Quadratmeter für eine Bestandswohnung, so stieg die angebotene Miete auf 9,00 Euro im Jahr 2013, ein Plus von fast 22 Prozent. Besonders günstige Bestandswohnungen wurden in Ingolstadt zwischen 2009 und 2013 um durchschnittlich 30 Prozent teurer, besonders teure Wohnungen um „nur“ 15 Prozent. Die Angebotsmieten für neu errichtete Wohnungen erhöhten sich über alle Preisklassen hinweg zwar relativ gleichmäßig, jedoch auch deutlich: um rund 20 Prozent.

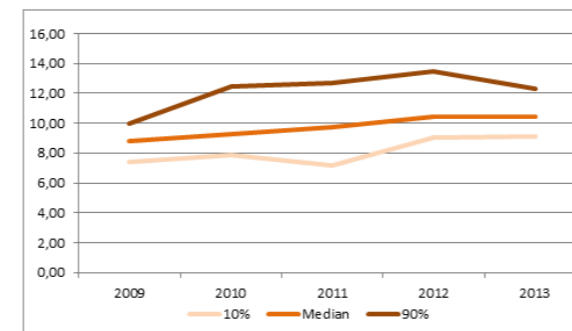
Die Mietpreissteigerungen ziehen sich dabei durchs ganze Stadtgebiet. In allen Postleitzahlgebieten (bis auf 85057) stiegen sie seit 2009 um mindestens 16 Prozent. Das günstige Marktsegment bzw. kleinere Bestandswohnungen scheinen jedoch in Ingolstadt mehr gefragt zu sein als teure und große. Mit Quadratmetermieten von im Schnitt 10 Euro müssen Mieter im Westen (PLZ 85049) am meisten bezahlen. Hier findet man vor allem die guten Wohnlagen von Gerolfing mit hohem Freizeitwert und traditionell eher kleinteiliger Bebauung. Auch neu errichtete Wohnungen gehören hier mit 11,48 Euro pro Quadratmeter zu den teuersten der Stadt. Am günstigsten ist es für Ingolstädter noch im Norden der Stadt: Mit 9,18 Euro pro Quadratmeter liegen die Angebotsmieten im Postleitzahlgebiet 85057 dennoch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Ebenfalls verhältnismäßig günstig – ob insgesamt oder für neu gebaute Wohnungen – ist es im Nordosten der Stadt, im Gebiet 85055 mit 9,33 Euro insgesamt bzw.

Abbildung: Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen in Ingolstadt



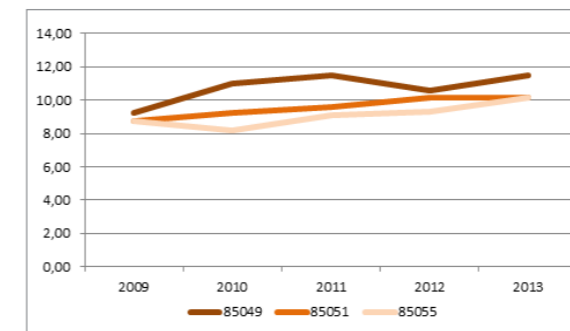
Quelle: Statistik der Stadt Ingolstadt

Abbildung: Preisentwicklung der untersten 10 %, des Medians und der obersten 10% der Mietangebote für Neubau in Ingolstadt in €/m²



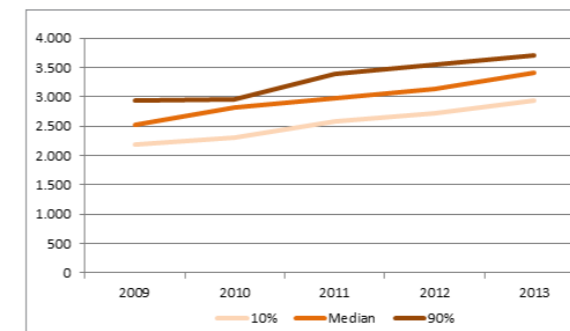
Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner

Abbildung: Preisentwicklung der Angebotsmiete in €/m² (Median) für Neubau auf PLZ-Ebene



Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner (Für die Postleitzahlgebiete 85045, 85053, 85057, 85059 und 85123 lagen nicht genug Angebote vor)

Abbildung: Kaufpreisentwicklung der untersten 10 %, des Medians und der obersten 10 % der Angebote für Eigentumswohnungen Neubau in Ingolstadt in €/m²



Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner



10,16 Euro im Neubau. Hier finden sich hauptsächlich einfache und mittlere Wohnlagen. Vor allem in den Toplagen wird Wohnraum zunehmend knapp. Zu den besten Wohnlagen Ingolstadts zählen die Altstadt, Etting, Friedrichshofen, Gerolfing, Haunwöhr und das Westviertel. In einfachen Gegenden wie dem Piusviertel oder außerhalb in Mailing und Feldkirchen stagnieren die Preise.

Trotz der steigenden Mieten in der Stadt hat sich der Saldo aus Ein- und Auspendlern verringert. Im Jahr 2003 pendelten noch knapp 37.000 Menschen mehr in die Stadt als aus ihr hinausfahren. Bis 2012 verringerte sich dieser Saldo deutlich auf rund 30.000. Wohnraum innerhalb der Stadt scheint demnach gefragt zu sein. Dies belegt auch der enorme Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien. Neu gebaute Wohnungen wurden mit durchschnittlich 3.408 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2013 für rund ein Drittel mehr angeboten als noch im Jahr 2009, wobei das Preissegment (ob teuer oder günstig) dabei unerheblich war. Insbesondere die Gebiete 85053 im Osten und 85051 im Süden der Stadt fallen mit hohen Preissteigerungen für angebotene Eigentumswohnungen von plus 47 bzw. 34 Prozent innerhalb der letzten fünf Jahre auf. Die hiesigen Eigentumswohnungen gehören nun zu den teuersten der Stadt.

Ein Blick auf die Preisentwicklung der Ingolstädter Eigenheime offenbart ein differenzierteres Bild: Im Schnitt wurden diese innerhalb der letzten fünf Jahre um 21 Prozent teurer. Jedoch hatte hier insbesondere das teuerste Zehntel einen entscheidenden Einfluss. Eigenheime im teuren Preissegment verteuerten sich zwischen 2009 und 2013 um knapp ein Drittel auf im Schnitt 3.935 Euro pro Quadratmeter. Über alle Preisklassen gesehen werden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser in Ingolstadt jedoch noch für weniger als 3.000 Euro pro Quadratmeter angeboten (2.898 Euro).

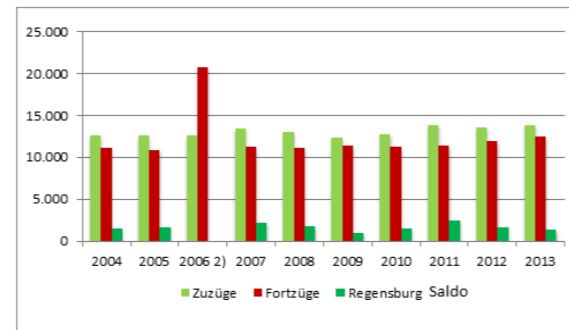
Wirtschaft und Demographie Regensburg

Auch Regensburg gehört zu den Städten, die ihren wirtschaftlichen Erfolg dem hohen Anteil der exportstarken Automobilindustrie der dort ansässigen Unternehmen verdanken. Das Werk von BMW beschäftigt allein rund 9.000 Mitarbeiter und ist maßgeblich an der hohen Bruttowertschöpfung der Stadt beteiligt. Insgesamt ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Regensburg in den Jahren 2009 bis 2013 um mehr als 10.000 gestiegen, ein Plus von 11 Prozent. Die Arbeitslosenquote hat sich folglich ebenfalls stark positiv entwickelt: von 7,2 Prozent (2009) sank sie auf 4,7 Prozent (2013). Regensburg gehört damit zu den deutschen Großstädten mit der niedrigsten Arbeitslosenquote.

Von den 107.000 in Regensburg Beschäftigten pendeln täglich mehr als die Hälfte in die Stadt ein und nur etwa 11.000 aus der Stadt aus. Die mit Abstand wichtigsten Arbeitgeber der Stadt gehören zum verarbeitenden Gewerbe und zum Maschinen- und Fahrzeugbau. Diese rekrutieren Mitarbeiter auf der ganzen Welt und bezahlen sie großzügig. Mit einer Kaufkraft von jährlich 23.198 Euro pro Kopf liegen die Regensburger weit über dem deutschen Durchschnitt (21.220 Euro). Aber auch das Gesundheits- und Sozialwesen sowie öffentliche und private Dienstleister spielen eine große Rolle im Wirtschaftsgefüge der Stadt. Insbesondere die Entwicklung der Brutto Wertschöpfung beschert auch Regensburg einen Platz unter den Top Ten im Städte-ranking von IW Consult: Von 2010 zu 2011 stieg sie um 4,5 Prozent. In ganz Deutschland stieg sie in diesem Zeitraum um rund 3,6 Prozent.

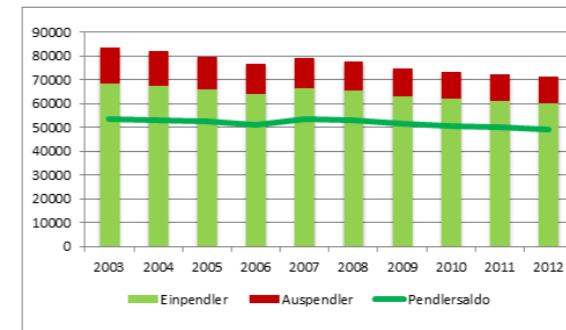


Abbildung: Wanderungsbewegungen in Regensburg



Quelle: Statistik der Stadt Regensburg, 2014
2) Das Einwohneramt führte bei den Nebenwohnsitzen in Regensburg im Jahr 2006 eine Bereinigung des Einwohnermelderegisters durch. In diesem Jahr kommt es dadurch zu einem zusätzlichen Wegzug von etwa 9.500 Einwohnern und damit zu einer Verminderung des Einwohnerbestandes um diese Zahl.

Abbildung: Pendleraufkommen in Regensburg

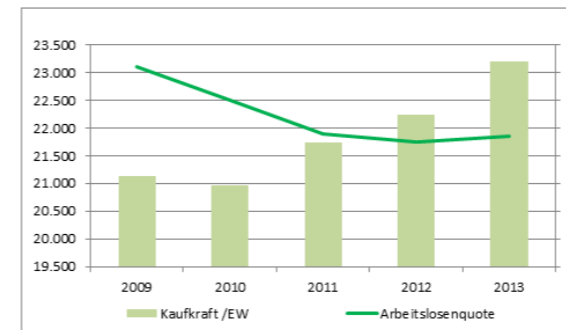


Quelle: Destatis (2014)

Die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden durch ein hervorragendes Ausbildungsangebot ergänzt. Rund 21 Prozent der Regensburger sind Studenten, etwa weitere 8 Prozent in einer Ausbildung. Die vergleichsweise junge Universität Regensburg mit rund 20.000 Studierenden, zwei Fachhochschulen (ca. 9.000 Studierende), vier Berufsschulen und 21 Berufsfachschulen bieten insgesamt ein vielfältiges Fächerspektrum. Die Attraktivität für junge Menschen spiegelt sich in der wachsenden Zahl an Studierenden (2001: 156 Studierende vs. 2011: 201 Studierende pro 1.000 Einwohner) und im steigenden Anteil der jungen Bevölkerungsgruppen wider: 21 Prozent der Regensburger sind zwischen 18 und 30 Jahre alt, während dieser Anteil in ganz Deutschland bei nur 14 Prozent liegt.

Auch der Anteil der klassischen Erwerbsbevölkerung, die 30- bis 45-Jährigen, liegt mit 22 Prozent 3 Prozentpunkte über dem deutschen Durchschnitt. Insgesamt wuchs die Regensburger Bevölkerung zwischen 2003 und 2013 um rund 6.000 Menschen bzw. 4,2 Prozent, was fast ausschließlich auf die Zuwanderung bzw. Bildungswanderung junger Menschen zurückzuführen ist. Allein im Jahr 2011 zogen fast 2.500 Menschen mehr nach Regensburg als aus der Stadt wegzogen – ein neuer Höchststand. Die Zahl der Haushalte stieg in den vergangenen zehn Jahren um rund 10.000 auf etwa 82.000 im Jahr 2012. Auch künftig soll sie deutlich zunehmen um rund 4 Prozent auf 87.000 im Jahr 2025.

Abbildung: Kaufkraft in €/EW und Arbeitslosenquote in % in Regensburg



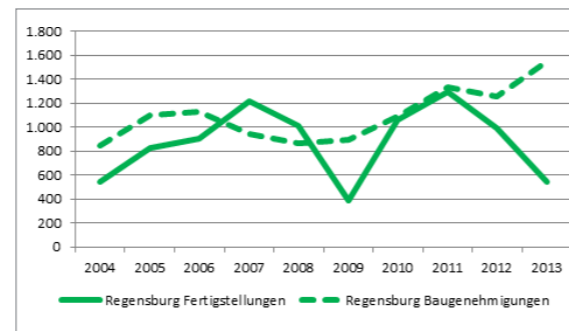
Quelle: Bundesagentur für Arbeit (2014); GfK Geomarketing (2014)

Wohnimmobilienmarkt Regensburg

Der Großteil der Regensburger (80 Prozent) lebt in einem Mehrfamilienhaus und damit zumeist zur Miete. Nur ein Fünftel wohnt in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Der Regensburger Wohnungsmarkt ist damit deutlich großstädtisch geprägt. In den letzten Jahren wurde kräftig zugebaut: 3.900 Wohnungen allein zwischen 2010 und 2013. Diese Entwicklung wird sich noch verstärken, denn seit 2010 werden in Regensburg jährlich mehr als 1.000 Baugenehmigungen erteilt, in 2013 waren es sogar 1.550. Projektentwickler stellen sich damit auf die steigende Nachfrage ein. Schon in den vergangenen Jahren zeigte sich, wie begehrt Wohnraum in Regensburg ist. Der Kaufpreis für neu gebaute Eigentumswohnungen stieg zwischen 2009 und 2013 um durchschnittlich 35 Prozent auf 3.647 Euro pro Quadratmeter. Besonders teure Neubauwohnungen werden in Regensburg aktuell für im Schnitt 4.303 Euro pro Quadratmeter angeboten, die besonders günstigen für durchschnittlich 3.204 Euro. Mit den höchsten Preisen müssen Käufer von Neubauwohnungen dabei in der Innenstadt rechnen. Im Postleitzahlgebiet 93047 stiegen die Preise innerhalb der letzten fünf Jahre um 18 Prozent auf derzeit 4.000 Euro pro Quadratmeter. Auch das benachbarte Gebiet (PLZ 93049) südlich der Donau ist mit Quadratmeterpreisen von durchschnittlich 3.813 Euro relativ teuer. Günstiger sind neue Wohnungen mit rund 3.480 Euro pro Quadratmeter dagegen in den Postleitzahlgebieten 93051 und 93053 südlich der Bahngleise. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser wurden in den letzten drei Jahren deutlich weniger verkauft als in 2009 und 2010. Die durchschnittliche Preissteigerung von 41 Prozent ist daher mit Vorsicht zu genießen. Auffällig ist dabei, dass hier das mittlere Segment Preistreiber ist und sich eher günstige Eigenheime kaum verteuerten (plus 4,2 Prozent). Eher teure Häuser wurden im Schnitt für 30 Prozent mehr verkauft.

Die Angebotsmieten für neu errichtete Wohnungen stiegen zwischen 2009 und 2013 zwar ebenfalls, jedoch deutlich weniger stark. Über alle Preissegmente hinweg verteuerten sie sich im Mittel um „nur“ 7 Prozent von 9,50 Euro im Jahr 2009 auf 10,13 Euro pro Quadratmeter und Monat. Besonders günstige Neubauwohnungen waren 2013 für 8,15 Euro (plus 6 Prozent gegenüber 2009) und besonders teure und damit hochwertigere Neubauwohnungen für 11,96 Euro pro Quadratmeter und Monat im Angebot (plus 10 Prozent). Die Mietsteigerungen im Neubau fallen in Regensburg damit vergleichsweise niedrig aus und werden zum Großteil vom teuren Segment getragen.

Abbildung: Wohnungsbaufertigstellungen und -genehmigungen in Regensburg



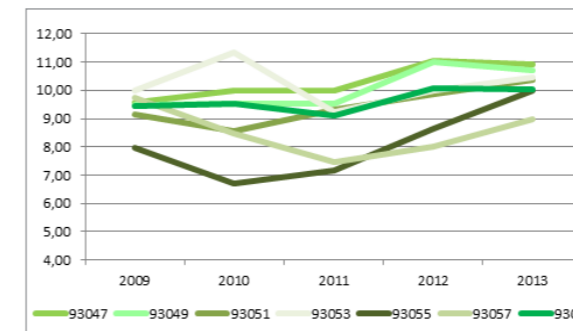
Quelle: Statistik der Stadt Regensburg

Abbildung: Preisentwicklung der untersten 10 %, des Medians und der obersten 10% der Mietangebote für Neubau in Regensburg in €/m²



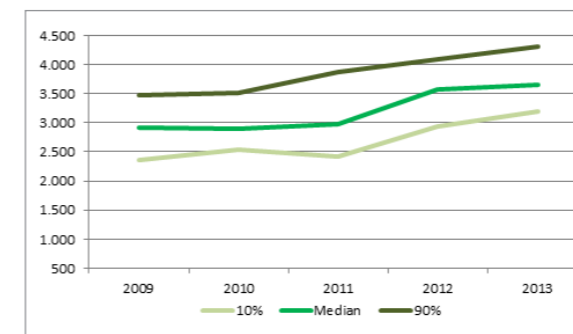
Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner

Abbildung: Preisentwicklung der Angebotsmiete in €/m² (Median) für Neubau auf PLZ-Ebene



Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner (Für das Postleitzahlgebiet 93063 lagen nicht genug Angebote vor)

Abbildung: Kaufpreisentwicklung der untersten 10 %, des Medians und der obersten 10 % der Angebote für Eigentumswohnungen Neubau in Regensburg in €/m²



Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner



Die besten Wohnlagen finden sich im Regensburger Stadtzentrum (PLZ 93047, sowie Teile von PLZ 93049 und 93053). Aktuell werden Wohnungen hier im Schnitt für bis zu 10 Euro pro Quadratmeter und Monat angeboten, im Neubausegment für knapp 11 Euro (10,91 Euro). Insbesondere in der Regensburger Altstadt wohnen zum Großteil Gutverdiener, die sich die großzügig geschnittenen Wohnungen von 80 bis 120 Quadratmetern Fläche in den unter Denkmalschutz stehenden Bauten leisten können.

Im noch zentrumsnah gelegenen Stadtteil Innerer Westen entsteht gerade ein neues Wohnviertel für bis zu 4.000 Menschen. Bis 2018 soll hier das Dörnberg-Quartier mit etwa 1.100 Wohnungen fertig sein. Es liegt zentral, nur 800 Meter vom Bahnhof entfernt. Bislang dominieren komplett sanierte Altbauten – überwiegend Mehrfamilienhäuser – den Bezirk. Weitere 800 Wohnungen entstehen ganz im Osten im Candis-Viertel südlich der Straubinger Straße. Geht das Konzept auf, sollen sich hier künftig mehrere Generationen mischen.

Funktioneller und vergleichsweise günstiger Wohnraum entstand jüngst in Burgweinting, dem südlichsten Stadtteil Regensburgs. Ziel war es, Wohnen und Arbeiten für die Menschen näher zueinander zu bringen. So entstanden in den vergangenen Jahren Hunderte Häuser und Wohnungen, von denen sich gleich mehrere große Arbeitgeber zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen lassen: BMW, Siemens-VDO, Osram Opto Semiconductors, Schneider-Sachsenwerk. Die günstigsten Wohnungen findet man jedoch im Postleitzahlgebiet 93057, im Norden der Stadt. Mit durchschnittlich 8,56 Euro müssen Mieter aber auch hier mit vergleichsweise hohen Mieten rechnen. Neu errichtete Wohnungen werden auch hier mittlerweile für fast 9 Euro pro Quadratmeter und Monat (8,97 Euro) vermietet. In allen anderen Gebieten der Stadt müssen Mietinteressenten für Neubauwohnungen jedoch mit Quadratmetermieten von mindestens 10 Euro rechnen. Künftig ist von weiter steigenden Mieten und Preisen für Wohnungen auszugehen. Experten prognostizieren für Regensburg eine Wohnungsknappheit und sprechen von einem „Neubau-Defizit“. Bis 2017 könnten der Stadt rund 3.680 Mietwohnungen am Markt fehlen.

Wolfsburg, Ingolstadt und Regensburg

Die Städte im Vergleich

Auf den ersten Blick unterscheiden sich die drei Städte grundlegend: Während Wolfsburg vor rund 75 Jahren im Zuge der Errichtung des VW-Werks nach und nach aufgebaut wurde und damit jüngste Großstadt Deutschlands ist, beruft sich Ingolstadt auf eine – in diesem Jahr – 764 Jahre alte Geschichte. Regensburg als eine der ältesten Städte Deutschlands kann sogar auf eine fast 2.000-jährige Stadthistorie verweisen. Dies spiegelt sich selbstverständlich im Stadtbild wider.

Wirtschaft: Überdurchschnittliche Kaufkraft und geringe Arbeitslosenquoten

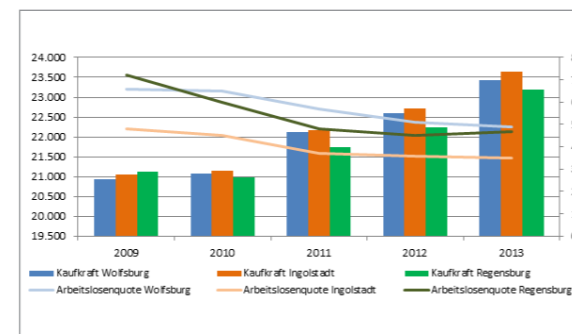
Auf den zweiten Blick, im Rahmen der Analyse der wichtigsten Wirtschaftskennzahlen, ähneln sich die Städte jedoch stark. Das Kaufkraftniveau der drei Städte ist mit rund 23.000 Euro pro Einwohner (2013) nahezu identisch und liegt dabei rund 10 Prozent über dem bundesdeutschen Schnitt von 21.220 Euro pro Kopf. Auch weist die Kaufkraftentwicklung in den Städten zwischen 2009 und 2013 eine beachtenswerte Dynamik auf – sie stieg in Ingolstadt mit rund 12,2 Prozent am stärksten, dicht gefolgt von Wolfsburg mit einem Plus von knapp 12,0 Prozent. In Regensburg konnte in diesem Zeitraum ein Kaufkraftanstieg von rund 9,8 Prozent registriert werden.

Der Einkommenszuwachs kommt nicht von ungefähr, sondern ist unter anderem auf die positive Beschäftigungsentwicklung zurückzuführen: In den Jahren 2009 bis 2013 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in allen drei Städten überdurchschnittlich – am stärksten in Wolfsburg mit einem Plus von 17,4 Prozent. Damit lag die Arbeitslosenquote in den drei Städten im Jahr 2013 jeweils unter 5 Prozent. Insbesondere die großen Automobilbauer Volkswagen, Audi und BMW sind ein Beschäftigungsmagnet und ziehen auch immer mehr Studenten an. Die Zahl der Studierenden pro 1.000 Einwohner stieg zwischen 2001 und 2011 in Ingolstadt und Wolfsburg um mehr als 70 Prozent.

Demographie: Kontinuierliches Bevölkerungswachstum und immer mehr Zuzüge

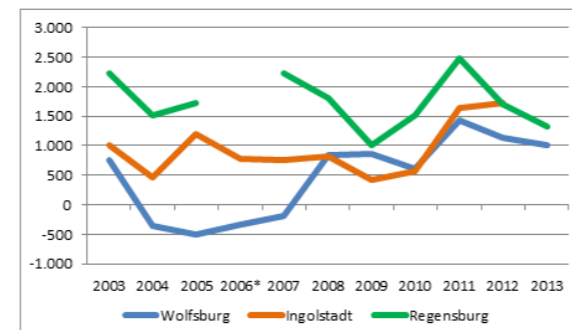
Die zuziehenden Studierenden, Auszubildenden und Berufsanfänger sind ein Grund dafür, weshalb die Bevölkerung in den drei Automobilstädten wächst. Mehr als 1.000 Menschen zogen in den Jahren 2011 und 2012 mehr in die jeweilige Stadt als aus ihr fortzogen. Dennoch ist auffällig, dass das Bevölkerungswachstum in Ingolstadt und Regensburg im Vergleich zu Wolfsburg wesentlich stärker ausfällt. Eine Ursache könnte sein, dass Wolfsburg zu wenig Wohnraum bietet. Rund zwei Drittel der in Wolfsburg Beschäftigten pendeln zum Arbeiten in die Stadt. In Regensburg beläuft sich dieser Anteil auf 57 Prozent, in Ingolstadt ist es weniger als die Hälfte der Beschäftigten. Bemerkenswert ist dabei, dass sich der Anteil der Einpendler in Wolfsburg in den vergangenen Jahren erheblich erhöhte, während er in Regensburg und Ingolstadt deutlich schrumpfte.

Abbildung: Kaufkraft in €/EW und Arbeitslosenquoten in % im Vergleich der Städte



Quelle: Statistik Stadt Wolfsburg, Ingolstadt, Regensburg

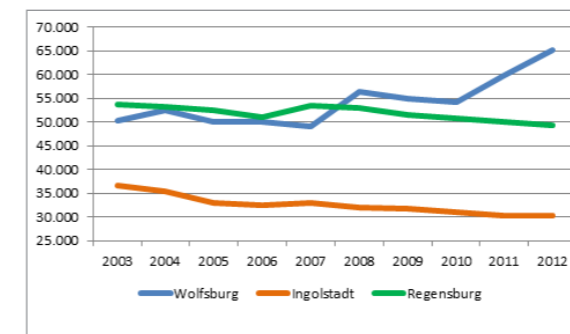
Abbildung: Entwicklung Wanderungssaldo im Vergleich der Städte



Quelle: Statistik Stadt Wolfsburg, Ingolstadt, Regensburg
* Das Einwohneramt führte bei den Nebenwohnsitzen in Regensburg eine Bereinigung des Einwohnermelderegisters durch.

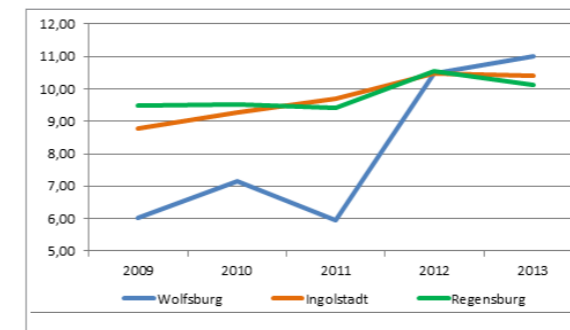
Insgesamt liegt das Wanderungsplus in allen drei Städten im jüngsten 5-Jahreszeitraum (2008-2012) deutlich über dem Wanderungsplus der Jahre 2003-2007. Die Städte etablieren sich immer mehr zum „Magneten“ ihrer Region und darüber hinaus. Insbesondere für Wolfsburg ist dies eine erfreuliche Entwicklung, da hier in den Jahren 2004 bis 2007 noch die Abwanderungen überwogen. Seit 2008 ist der Wanderungssaldo der Stadt positiv und erreichte 2011 mit plus 1.438 Menschen einen neuen Höchststand. Darüber hinaus ist die Bevölkerungsprognose positiv: Das Beratungsunternehmen CIMA geht von einem Zuwachs bis 2030 von 11,2 Prozent in Wolfsburg aus. Insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Pendlerzahlen könnte Wolfsburg mehr Menschen anziehen – sofern ausreichend bezahlbarer Wohnraum in der Stadt bereitgestellt wird. Zudem sind weitere Aufwertungsmaßnahmen

Abbildung: Entwicklung Pendlersaldo im Vergleich der Städte



Quelle: Destatis (2014)

Abbildung: Entwicklung Angebotsmiete Neubau in €/m² (Median) im Vergleich der Städte



Quelle: IDN Immodaten (2014), Bearbeitung Wüest & Partner

in der Wolfsburger Innenstadt eine Voraussetzung dafür, die Attraktivität und damit die Anziehungskraft der Stadt kontinuierlich zu erhöhen, wenngleich historische Altstädte wie in Regensburg nicht imitiert werden können.

Wohnimmobilienmärkte: Stetiges, in Wolfsburg sprunghaftes Mietwachstum

Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen und Wohnungsbaugenehmigungen lässt jedoch in Wolfsburg noch Spielraum nach oben: Im Jahr 2012 wurden nur 284 Wohnungen errichtet und lediglich 180 zum Bau genehmigt. 2013 wurden mit 187 Wohnungen noch weniger fertiggestellt, aber immerhin schon 342 zum Bau genehmigt, fast doppelt so viele wie im Jahr zuvor. Die Tendenz der vergangenen Jahre zeigte in Wolfsburg bislang nach unten. Ganz im Gegensatz zu

Ingolstadt und Regensburg. In beiden Städten wurden im Jahr 2012 mehr als 700 Wohnungen fertiggestellt und mehr als 1.200 Baugenehmigungen erteilt. Im Jahr 2013 stieg die Zahl der Baugenehmigungen noch einmal auf mehr als 1.300 in Ingolstadt und Regensburg an. Allerdings reagiert auch die Stadt Wolfsburg bereits. Im Rahmen des Programms „Wohnen & Bauen Masterplan 2020“ soll verstärkt neuer Wohnraum in der Stadt geschaffen werden.

Der Wohnungsmarkt ist in allen drei Städten deutlich in Bewegung. Die Mieten für angebotene Bestandswohnungen stiegen jeweils überdurchschnittlich. Zwischen 2009 und 2013 erhöhten sie sich in Regensburg um durchschnittlich 14 Prozent, in Ingolstadt um rund 22 Prozent und in Wolfsburg um knapp 40 Prozent. Vorzugsweise besonders teure Wohnungen wurden dabei in Wolfsburg mit einem Plus von 53 Prozent (2009 - 2013) noch teurer, während sich eher günstige Wohnungen vergleichsweise langsam verteuerten (plus 16 Prozent). In Regensburg betraf die deutlich weniger dynamische Mietsteigerung hingegen durchweg alle Preisklassen gleichermaßen, während in Ingolstadt gerade das obere Preissegment weniger stark stieg als das günstige und das mittlere. Im Ergebnis haben sich die Angebotsmieten für Bestandswohnungen in Wolfsburg mit im Schnitt 7,80 Euro pro Quadratmeter denen in Ingolstadt (9 Euro) und Regensburg (9,10 Euro) angenähert, liegen aber noch deutlich darunter. Der Preissprung in Wolfsburg erfolgte dabei insbesondere zwischen 2011 und 2012 – in diesem Jahr allein stiegen die durchschnittlichen Angebotsmieten um 55 Prozent. Dies deutet auf eine erhebliche Verknappung des Wohnraums hin, bei der Vermieter immer höhere Preise verlangen können. Die tatsächliche Bestandsmiete dürfte allerdings etwas niedriger liegen als die hier analysierte Angebotsmiete. Beispielsweise zahlt der Großteil der Mieter bei Volkswagen Immobilien zwischen 4 und 5,99 Euro pro Quadratmeter. Die Bestandsmiete liegt hier aktuell bei im Schnitt 5,84 Euro und erhöhte sich in den vergangenen Jahren (2008 – 2013) mit einem Plus von 7,9 Prozent auch deutlich weniger stark als die Angebotsmieten.

Im Vergleich der Städte stellt sich die Situation für Neubauwohnungen anders dar als im Bestand: Mit durchschnittlich 11 Euro pro Quadratmeter sind diese in Wolfsburg mittlerweile deutlich teurer als in Ingolstadt (10,41 Euro) und Regensburg (10,13 Euro). Allerdings ist in Wolfsburg zahlenmäßig auch nur ein Bruchteil an neu errichteten Wohnungen im Angebot im Vergleich zu den beiden anderen Städten. Das knappe Angebot und die große Nachfrage sind die entscheidenden Treiber für die vergleichsweise hohen Neubaumieten in Wolfsburg. Die teilweise starken Mietpreiserhöhungen für Neubauwohnungen – beispielsweise zwischen 2011 und 2012 – sind mitunter auf das schwankende Angebot zurückzuführen. So lag die Neubaumiete im Jahr 2011 vergleichsweise niedrig, was mit dem höheren Angebot an neuem Wohnraum in diesem Jahr begründet werden kann. In allen anderen Jahren waren weniger neu errichtete Wohnungen im Angebot, so dass bei einer konstant hohen Nachfrage höhere Preise verlangt werden konnten.

Große, derzeit laufende Wohnungsbauprojekte im Stadtgebiet von Wolfsburg (Auswahl, Stand: September 2014)

Aktuelle Wohnungsneubauprojekte Wolfsburg

Projektname	Projekt	Fertigstellung	Anzahl Wohneinheiten	Bauherr
Drömlingshöhe (Nordstadt-Teichbreite)	sieben Stadthäuser	Herbst 2014	73 Mietwohnungen	Volkswagen Immobilien
Wellekamp (Hohenstein)	fünf viergeschossige Mehrfamilienhäusern	Baustart vorauss. Anfang 2015	92 Mietwohnungen	Volkswagen Immobilien
Grauhorststraße (Wohltberg)	drei Mehrfamilienhäuser	Bauantrag wird in Kürze eingereicht	48 Mietwohnungen	Volkswagen Immobilien
Steimker Gärten	Wohnquartier	Baustart ab 2016	rd. 1.250 Wohnungen, bis zu 300 Mietwohnungen für den VWI-Bestand	Volkswagen Immobilien
An den Schlosswiesen	Mehrfamilienhäuser	derzeit in der Projektentwicklung	rd. 100 Wohneinheiten zur Miete	Volkswagen Immobilien
Glockenberg (Fallersleben)	drei drei-geschossige Mehrfamilienhäuser	voraussichtlich 2015	24 Mietwohnungen	Volkswagen Immobilien
Goethepark (Stadtmitte)	vier Gebäude	Anfang 2016	68 Mietwohnungen	Neuland Wohnungsgesellschaft
Suhlgartenkarree (Stadtmitte)	zwei Gebäude	Mitte 2015	14 Mietwohnungen	Neuland Wohnungsgesellschaft
Neue Burg (Detmerode)	dritter Bauabschnitt	Mitte 2016	92 Mietwohnungen	Neuland Wohnungsgesellschaft
Stadtwald (Laagberg)	mehrgeschossige Gebäude, Reihen- und Kettenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser	im Bau	130 Wohneinheiten	4 Investorengruppen (moretti, baureif, Bauunternehmen Schmidt, FIBAV)
Kleingarten Hellwinkel (Umwandlung)	zwei Bauabschnitte, Wohnquartier „Steimkerberg“ + „Waldfrieden“	Baustart vorauss. Januar 2016	750 Wohneinheiten (nur verdichtet, keine freistehenden Einfamilien- und Doppelhäuser)	Stadt Wolfsburg (noch keine Angabe zu Investoren)
Nordsteimke/Hehlingen	Siedlungsentwicklung	Projektierungsphase (dem städtebaulichen Grundkonzept hat der Rat der Stadt Wolfsburg am 18.06.2014 zugestimmt.)	2.500 Wohneinheiten (Mietwohnungen, Eigenheime)	Stadt Wolfsburg
Scharenhop (Barnstorf)	Eigenheime	Erschließung hat begonnen	35 Wohneinheiten	Stadt Wolfsburg
Hasenmorgen (Heiligendorf)	Eigenheime	Erschließung hat begonnen	110 Wohneinheiten	Stadt Wolfsburg
Glanzwanne II (Velstove)	Eigenheime	Erschließung hat begonnen	70 Wohneinheiten	Stadt Wolfsburg
Stettiner Ring (Wohltberg)	vier Wohngebäude	im Bau	20 Wohneinheiten als Eigentums- und Mietwohnungen	Ingenieurbüro Wolfgang Kruse
Nordstadtstraße (Nordstadt, Alt-Wolfsburg)	sieben Mehrfamilienhäuser in vier Vollgeschossen	k. A.	53 Eigentumswohnungen	AEDES Projekt
Neuer Teich/Schulenburgallee (Nordstadt, Alt-Wolfsb.)	drei Wohngebäude	Beschluss konkreter Bebauungsplan	69 Eigentumswohnungen	Bauunternehmen Schmidt
Zillestraße (Fallersleben)	drei Stadthäuser	Beschluss konkreter Bebauungsplan	27 Eigentumswohnungen	Bauunternehmen Schmidt
Lessingstraße (Stadtmitte)	Stadthäuser	Baustart Frühjahr 2014	80 Wohneinheiten (Miet- und Eigentumswohnungen, Reihenhäuser)	Vespermann Immobilien Objekt und Büro
Goerdelerstraße (Detmerode)	Reihen- und Doppelhausbebauung	im Bau	14 Eigenheime	FIBAV Immobilien

Quelle: www.wohn.welt.wolfsburg.de und www.wolfsburg.de/Masterplan2020

Große, derzeit laufende Wohnungsbauprojekte im Stadtgebiet von Ingolstadt (Auswahl, Stand: August 2014)

Aktuelle Wohnungsneubauprojekte Ingolstadt

Projektname	Projekt	Fertigstellung	Anzahl Wohneinheiten	Bauherr
Gerhard-Hauptmann-Straße/Regensburger Straße (Ingolstadt Ost)	Innenhofbebauung, drei Stadthäuser, 2. Bauabschnitt	Herbst 2014	37 öffentlich geförderte Mietwohnungen	GWG
Nürnberger Straße 51 (Ingolstadt Nord-Ost)	Altengerechte Wohnungen	Herbst 2014	53 öffentlich geförderte Mietwohnungen	GWG
European, Permoserstraße 43 (Ingolstadt Nord-West)	Wohnanlage	Ende 2014	17 öffentlich geförderte Mietwohnungen	GWG
Am Franziskanerwasser	Wohnungen für Obdachlose samt Büro	Ende 2014	14 öffentlich geförderte Wohnungen	GWG
Hinterangerstraße (Ingolstadt Süd)	1. Bauabschnitt	Mitte/Ende 2015 2016	37 freifinanzierte Mietwohnungen	GWG
Hinterangerstraße (Ingolstadt Süd)	2. Bauabschnitt	Ende 2015	44 freifinanzierte Mietwohnungen	GWG
Peisserstraße	1. Bauabschnitt	Ende 2016	110 öffentlich geförderte Mietwohnungen	GWG
Peisserstraße	2. Bauabschnitt	2015	80 öffentlich geförderte Mietwohnungen	GWG
Ingolstadt Süd – Wohnen für Alleinerziehende		2016	12 Wohnplätze	GWG
An der Donau	5. Bauabschnitt	k. A.	33 freifinanzierte Mietwohnungen	GWG
Ingohöfe (ehemaliges Ingobräugelände)	Mehrere Bauabschnitte	k. A.	100-120 Wohneinheiten	Zwei Privatinvestoren, Bauträger: Conterra GmbH
Altes Krankenhaus, Sebastianstraße	derzeit Abrissarbeiten	k. A.	100-120 Wohneinheiten	Zwei Privatinvestoren
Pioniergelände	Neues Wohnquartier	2014	400-500 Wohneinheiten	k. A.
Theresienstraße 13, Schulstraße 8/10			26 Wohneinheiten	Privatinvestor

Quellen: Presseamt der Stadt Ingolstadt (2014): Ingolstadt informiert, Ausgabe 8/2014, 2. JG; GWG (2014): Pressemappen vom 30.4.2014/10.5.2014; Stadt Ingolstadt (2013): Altstadt erleben – Masterplan für die Ingolstädter Altstadt

Große, derzeit laufende Wohnungsbauprojekte im Stadtgebiet von Regensburg (Auswahl, Stand: August 2014)

Aktuelle Wohnungsneubauprojekte Regensburg

Projektname	Projekt	Fertigstellung	Anzahl Wohneinheiten	Bauherr
Marina-Quartier (Innerer Osten)	Quartiersentwicklung auf 6,9 ha (ehemaliger Schlachthof)	k. A. (Start der ersten Baumaßnahmen 2013)	Rund 72.000 m ² Geschossfläche, 70 % Wohnen, ca. 450 Stadthäuser	CA Immo, Immobilien Zentrum
Ostermeier-Quartier (Altstadt)	zehn vierstöckige Wohnhäuser in der Altstadt	k. A. (Spatenstich erfolgte im Februar 2014)	k. A.	Immobilien Peter Trepnau
Candis-Viertel	Quartiersentw. (Areal ehemalige Zuckerfabrik)	1. Bauabschnitt, südl. Rübenhof Ende 2014	Wohnungen für ca. 800 Bewohner	Verschiedene private Investoren
Kasernenviertel	2. Bauabschnitt	k. A.	92 Mietwohnungen, davon 28 finanziert im Rahmen der einkommensorientierten Förderung	Stadtbau-GmbH Regensburg
Diverse Lagen südlich, östlich und nördlich der Innenstadt	Wohnungsneubauprojekte	2020	371 Mietwohnungen	Stadtbau-GmbH Regensburg

Quelle: Stadt Regensburg, unter: <http://www.regensburg.de>, Stadtbau-GmbH Regensburg: Geschäftsbericht 2013

Quellenverzeichnis

Bundesagentur für Arbeit
Capital – Immobilien-Kompass
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH (GWG): Pressemappen vom 30.4.2014/10.5.2014
GfK Geomarketing
IDN Immodaten
IW Consult GmbH
Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt, unter: <http://www.ku-eichstaett.de/>
NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, unter: www.nld.de/projekte/neubau/
Presseamt der Stadt Ingolstadt
StadtbaugmbH Regensburg: Geschäftsbericht 2013
Stadtmuseum Ingolstadt, unter: www.ingolstadt.de/stadtmuseum/scheuerer/ing/stadtges.htm
Stadt Ingolstadt: Altstadt erleben – Masterplan für die Ingolstädter Altstadt
Stadt Regensburg, unter: www.regensburg.de/leben/planen-bauen-wohnen/regensburg-plant-und-baut/projekte
Stadt Regensburg, unter: <http://www.regensburg.de/welterbe/ueber-regensburg/geschichte>
Stadt Wolfsburg, unter: www.wohn.welt.wolfsburg.de
Stadt Wolfsburg, unter: www.wolfsburg.de/Masterplan2020
Statistik der Städte Wolfsburg, Ingolstadt, Regensburg
Statistische Bundesamt (Destatis)
Technische Hochschule Ingolstadt, unter: <http://www.thi.de/>
Volkswagen AG
Volkswagen Immobilien
WMG Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH

Bildverzeichnis

Titelseite, Bild Ingolstadt (Mittel): copyright: Stadt Ingolstadt/Foto: Schalles
Seite 7, Bild Wolfsburg: Wirtschaftsförderung, Marketing und Tourismus für Wolfsburg, www.wmg-wolfsburg.de
sonstige Bilder: fotalia, www.fotalia.de

Impressum

Herausgeber

Volkswagen Immobilien GmbH
Marketing und Kommunikation
Ulrich Sörgel (V.i.S.d.P.)
Poststraße 28
38440 Wolfsburg
Telefon: 05361 264-0
Fax: 05361 264-110
mail@vwimmobilien.de
www.vwimmobilien.de

Analyse & Research

Wüest & Partner Deutschland
W&P Immobilienberatung GmbH
Neue Schönhauser Straße 20
10178 Berlin
Telefon: 030 2576 087-0
Fax: 030 2576 087-29
berlin@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com/deutschland/

Konzept, Redaktion, Projektmanagement, Grafik & Layout

RUECKERCONSULT GmbH
Wallstraße 16
10179 Berlin
Telefon: 030 2844 987-3
Fax: 030 2844 987-99
post@rueckerconsult.de
www.rueckerconsult.de

September 2014

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen wird keine Haftung übernommen.

Copyright: 09/2014 © Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg
Das Werk (einschließlich Tabellen, Grafiken) ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung ohne Zustimmung des Herausgebers ist unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung sowie Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.



Wüest & Partner

Volkswagen Immobilien GmbH
Poststraße 28
38440 Wolfsburg
Telefon: 05361 264-0
www.wimmobilien.de

Wüest & Partner Immobilienberatung GmbH
Neue Schönhauser Straße 20
10178 Berlin
Telefon: 030 2576 087-0
www.wuestundpartner.com/deutschland/