

MIETMARKTANALYSE

MIETDATEN 31.12.2018

Februar 2020 | Referat 21



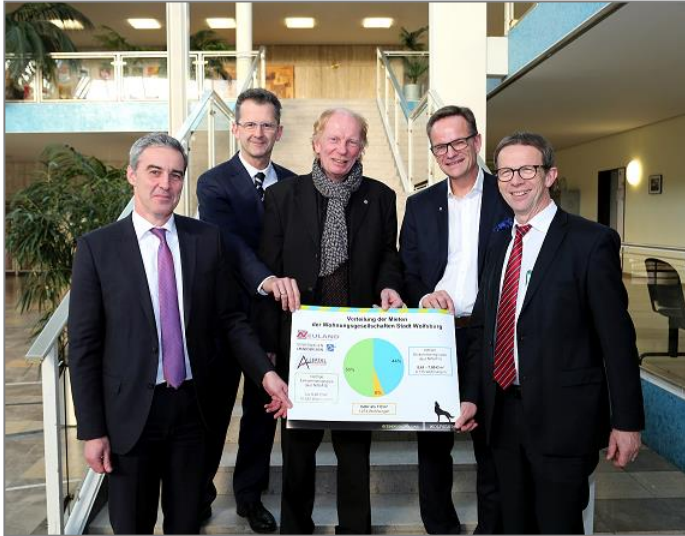
INHALTSVERZEICHNIS

- Mietmarktanalyse
- Bestandsmiete
- Neuvermietungsmiete
- Angebotsmiete
- Übersicht & Fazit
- Methodische Hinweise



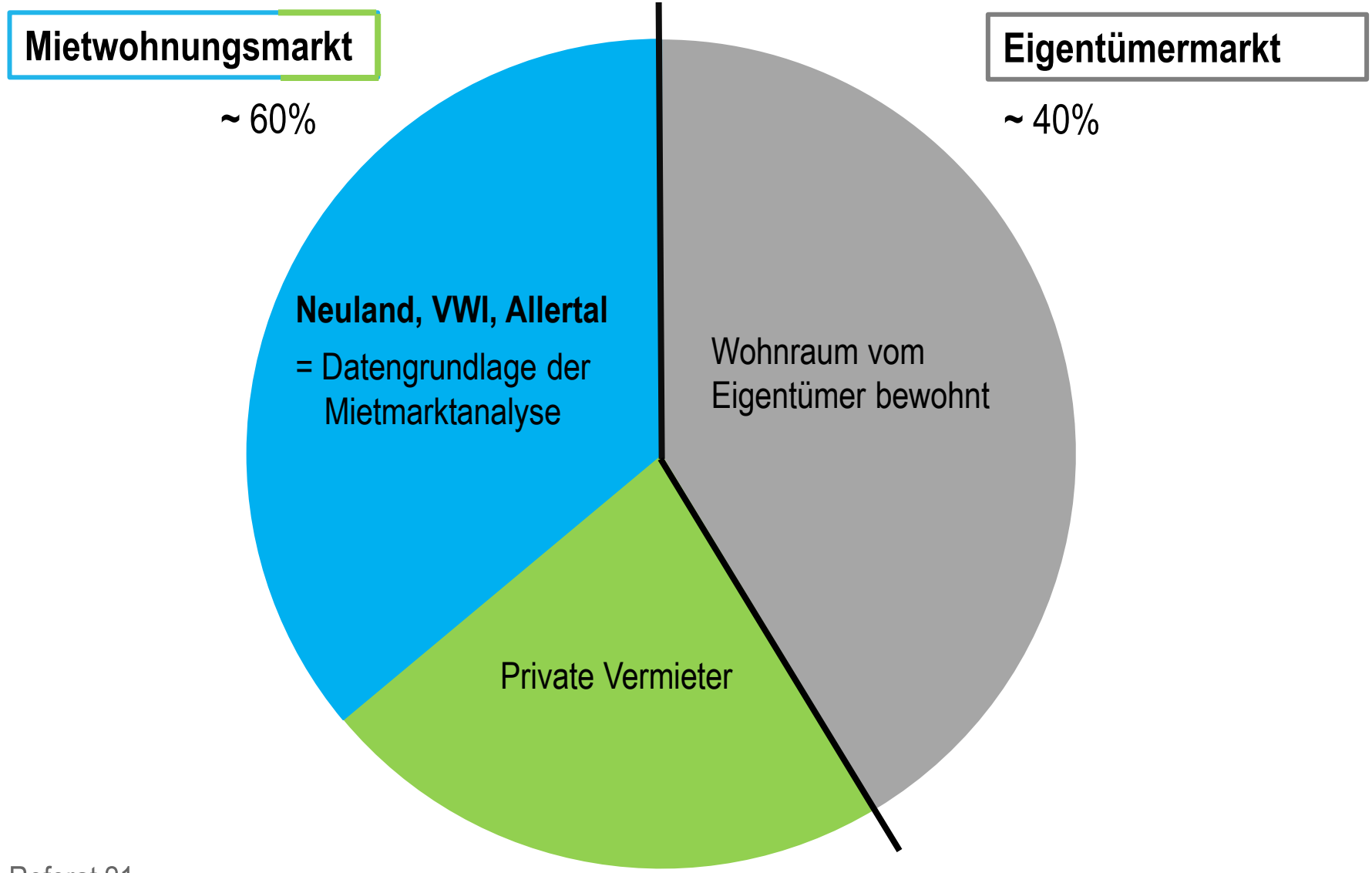
MIETMARKTANALYSE

Regelmäßige Beobachtung der Mietpreisentwicklung



- Instrument der Wohnungsmarktbeobachtung der Stadtentwicklung (kein Mietspiegel!)
- Analyse der Miethöhe und Mietentwicklung im Stadtgebiet
- Datengrundlage sind die Mietdaten der:
 - Neuland Wohnungsgesellschaft mbH,
 - Volkswagen Immobilien GmbH,
 - Allertal Immobilien eG
- Auswertung von über 21.000 Mieten
- Jährliche Fortschreibung: Zeitreihe 2015-2018

WOHNUNGSMARKTSTRUKTUR



BESTANDSMIETE

Durchschnittliche Netto-Kaltmiete aller betrachteten Mietverhältnisse der drei Wohnungsunternehmen NLD, VWI und Allertal.

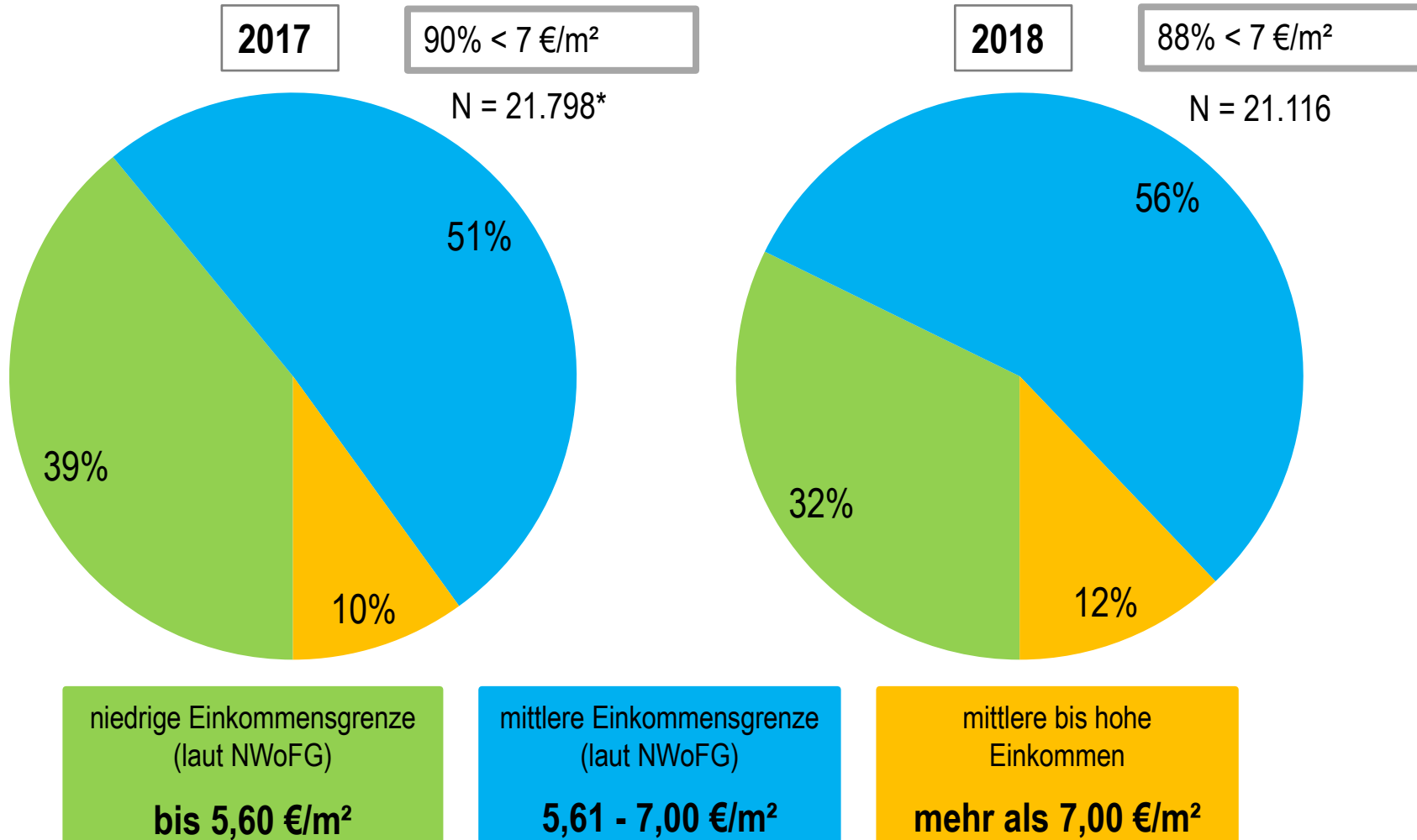
ENTWICKLUNG DER BESTANDSMIETE

Moderate Preisentwicklung in den Beständen der Wohnungsgesellschaften

| Jahr | Mietverhältnisse | Ø Bestandsmiete |
|------|------------------|-----------------------|
| 2015 | 21.813 | 5,80 €/m ² |
| 2016 | 21.517 | 5,90 €/m ² |
| 2017 | 21.798* | 6,00 €/m ² |
| 2018 | 21.116 | 6,10 €/m ² |

BESTANDSMIETEN NACH PREISKATEGORIEN

Orientierung an Mietobergrenzen des Wohnraumförderprogramms 2014-2018 des NWoFG



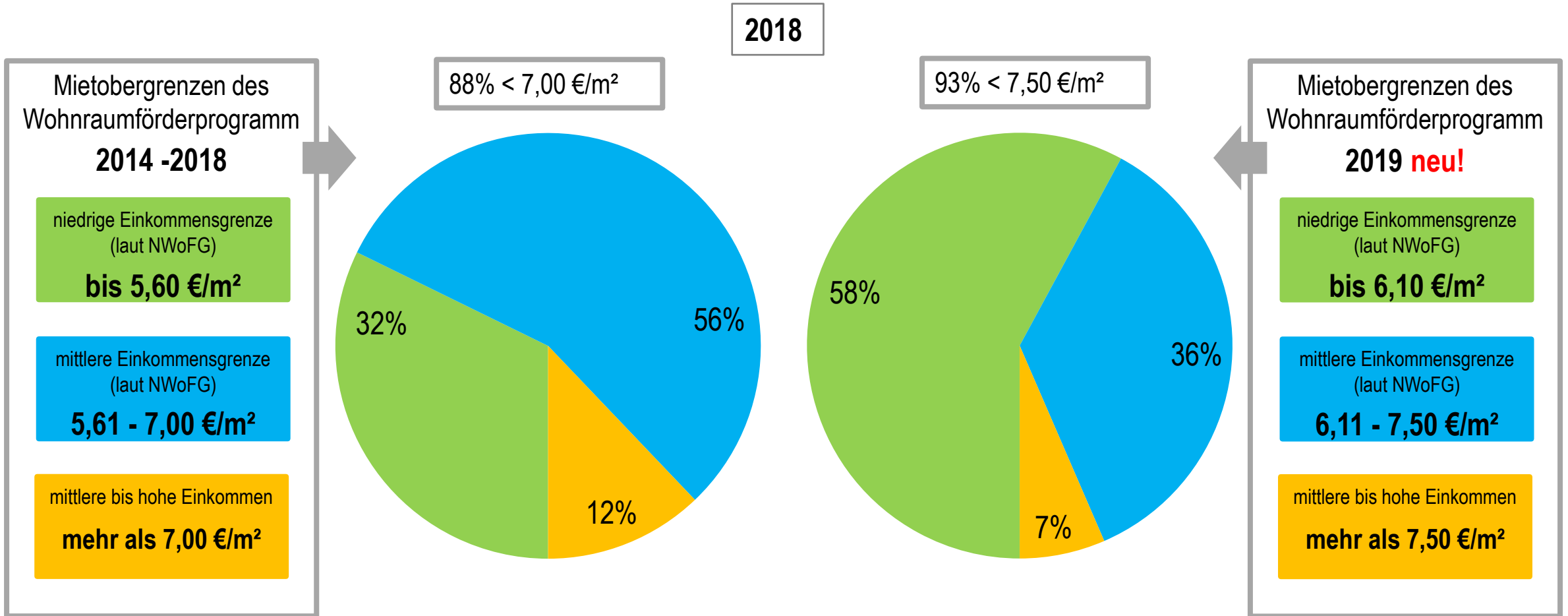
„Alte“ Mietobergrenzen



* Bei der Anzahl der Mietverhältnisse fanden für das Jahr 2017 Revisionen statt. Die Zahl unterscheidet sich gegenüber der Veröffentlichung im Vorjahr geringfügig.

BESTANDSMIETEN NACH PREISKATEGORIEN

Veränderung der Mietobergrenzen des Wohnraumförderprogramms des Landes



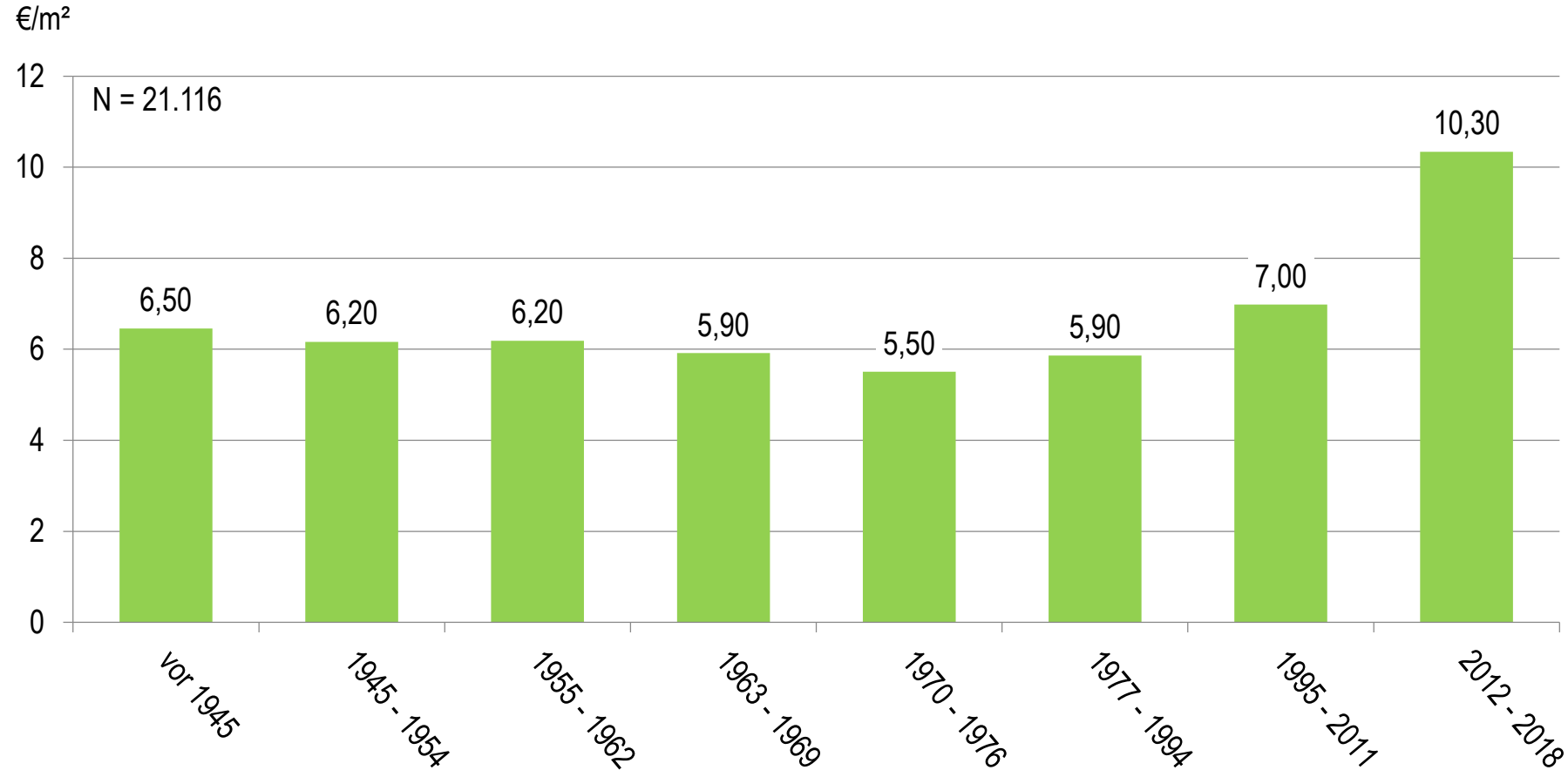
MIETNIVEAU NACH STADT- / ORTSTEILEN

Keine kleinräumige Veröffentlichung bei einer Fallzahl unter 50 WE

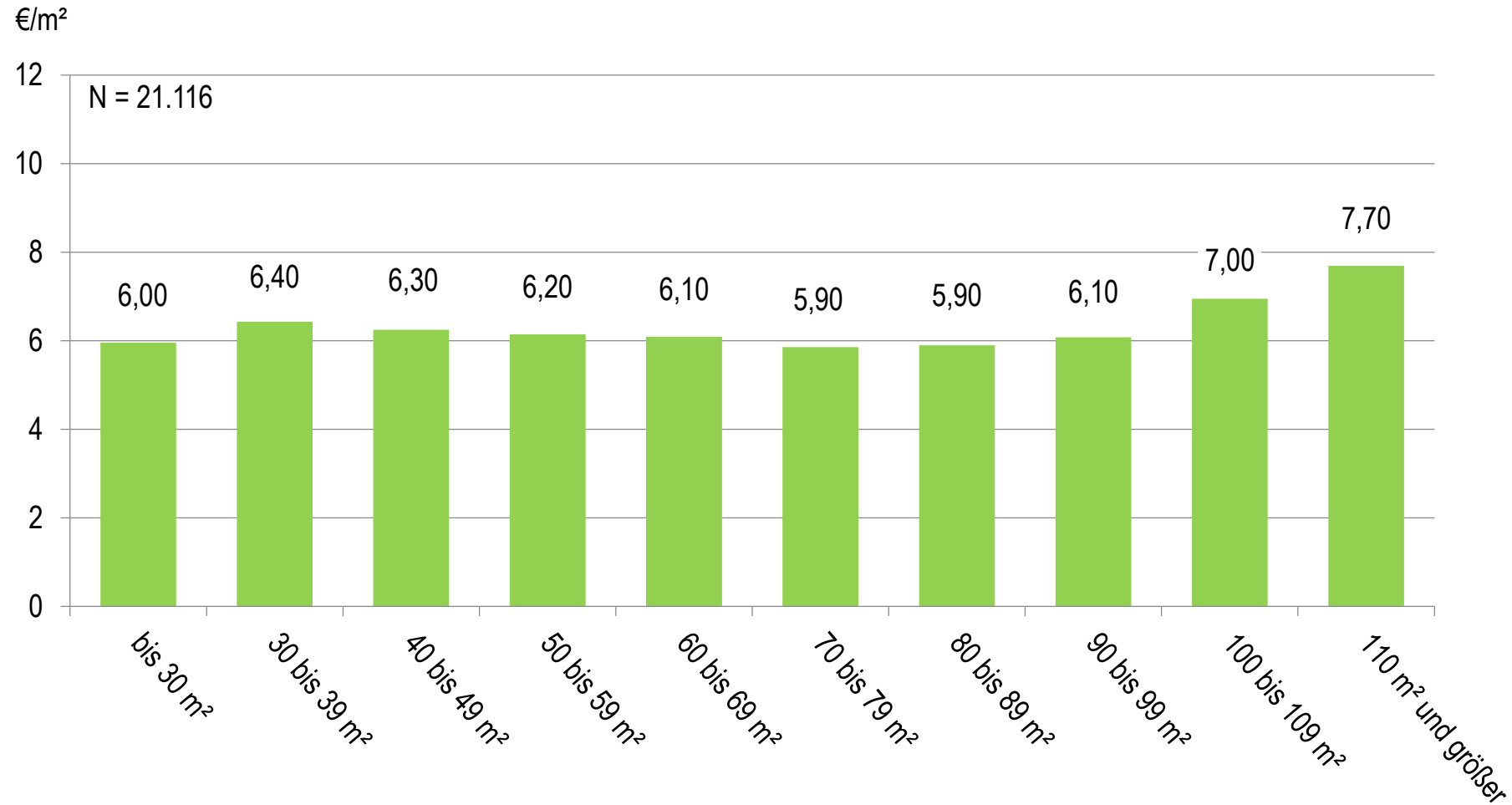
| Stadt- und Ortsteil | Anzahl Wohnungen | Ø Miethöhe in €/m ² |
|---------------------|------------------|--------------------------------|
| Alt-Wolfsburg | k.A. | k.A. |
| Detmerode | 2.413 | 6,00 |
| Ehmen | k.A. | k.A. |
| Eichelkamp | 530 | 6,20 |
| Fallersleben | 2.117 | 6,40 |
| Hageberg | 81 | 6,30 |
| Hehlingen | k.A. | k.A. |
| Heiligendorf | 87 | 5,30 |
| Hellwinkel | 1.181 | 6,20 |
| Heßlingen | k.A. | k.A. |
| Hohenstein | 1.276 | 5,90 |
| Kästorf | k.A. | k.A. |
| Klieversberg | k.A. | k.A. |
| Köhlerberg | 659 | 6,60 |
| Kreuzheide | 255 | 6,10 |
| Laagberg | 1.882 | 5,50 |

| Stadt- und Ortsteil | Anzahl Wohnungen | Ø Miethöhe in €/m ² |
|---------------------|------------------|--------------------------------|
| Neindorf | k.A. | k.A. |
| Nordsteinke | k.A. | k.A. |
| Rabenberg | 598 | 6,70 |
| Reislingen | 127 | 5,90 |
| Rothenfelde | 82 | 6,30 |
| Sandkamp | k.A. | k.A. |
| Schillerteich | 973 | 6,60 |
| Stadtmitte | 2.392 | 6,40 |
| Sülfeld | k.A. | k.A. |
| Teichbreite | 1.555 | 6,50 |
| Tiergartenbreite | 1.101 | 6,20 |
| Vorsfelde | 364 | 5,90 |
| Warmenau | k.A. | k.A. |
| Westhagen | 2.017 | 5,40 |
| Wohltberg | 1.278 | 6,50 |
| Wolfsburg | 21.116 | 6,10 |

MIETNIVEAU NACH BAUJAHREN



MIETNIVEAU NACH WOHNFLÄCHE



NEUVERMIETUNGSMIETE

Mieten, die in 2018 neu vereinbart wurden z.B. aufgrund eines Mieterwechsels oder der Erstvermietung einer Neubauwohnung. Die neuvermieteten Wohnungen stellen eine Teilmenge der Bestandsmieten dar.



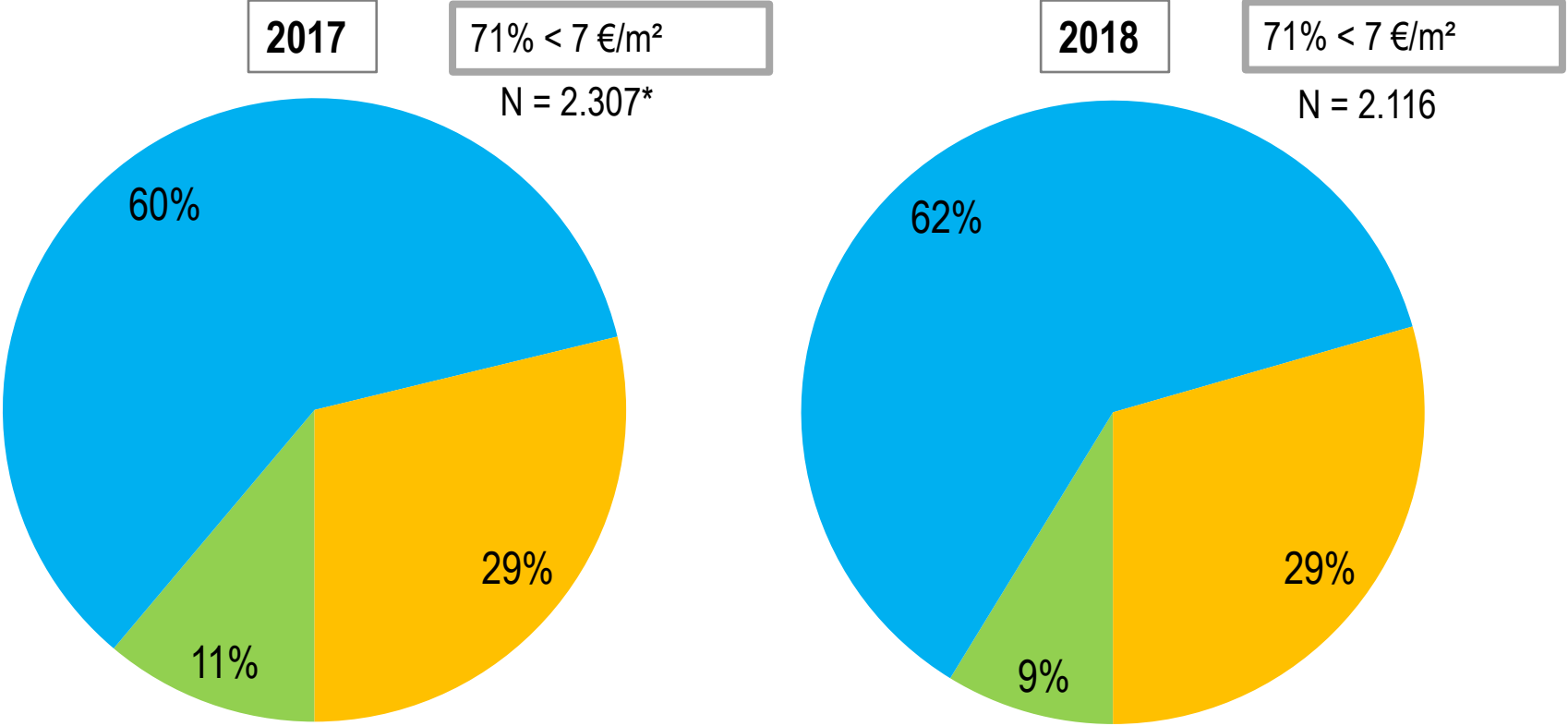
ENTWICKLUNG DER NEUVERMIETUNGSMIETE

Neubau bringt Bewegung auf dem Wohnungsmarkt

| Jahr | Mietverhältnisse | Ø Neuvermietungsmitte | Fluktuation |
|------|------------------|-----------------------|-------------|
| 2015 | 1.869 | 6,50 €/m ² | 8,6 % |
| 2016 | 2.013 | 6,75 €/m ² | 9,4 % |
| 2017 | 2.307* | 6,85 €/m ² | 10,6 % |
| 2018 | 2.116 | 6,80 €/m ² | 10,0 % |

NEUVERMIETUNGSMIETE NACH PREISKATEGORIEN

Orientierung an Mietobergrenzen des Wohnraumförderprogramms 2014 -2018 des NWoFG



„Alte“ Mietobergrenzen

niedrige Einkommensgrenze (laut NWoFG)
bis 5,60 €/m²

mittlere Einkommensgrenze (laut NWoFG)
5,61 - 7,00 €/m²

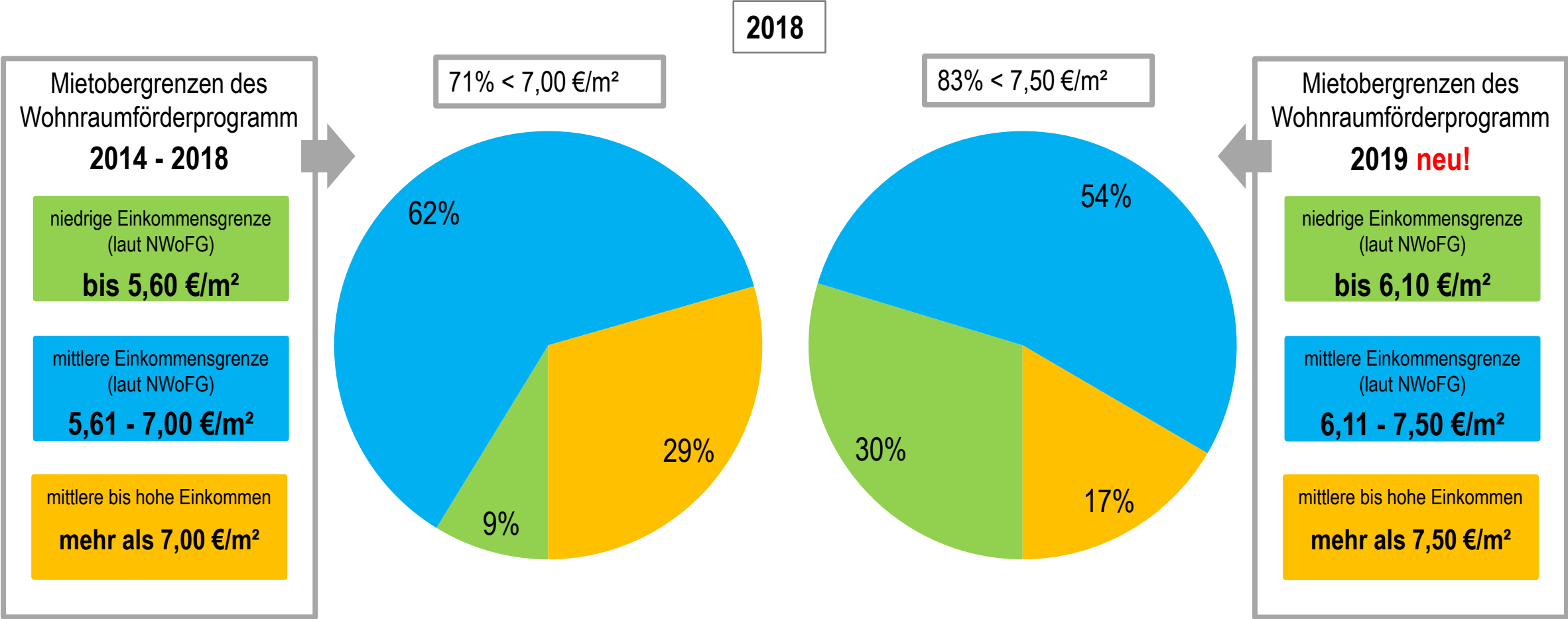
mittlere bis hohe Einkommen
mehr als 7 €/m²



* Bei der Anzahl der Mietverhältnisse fanden für das Jahr 2017 Revisionen statt. Die Zahl unterscheidet sich gegenüber der Veröffentlichung im Vorjahr geringfügig.

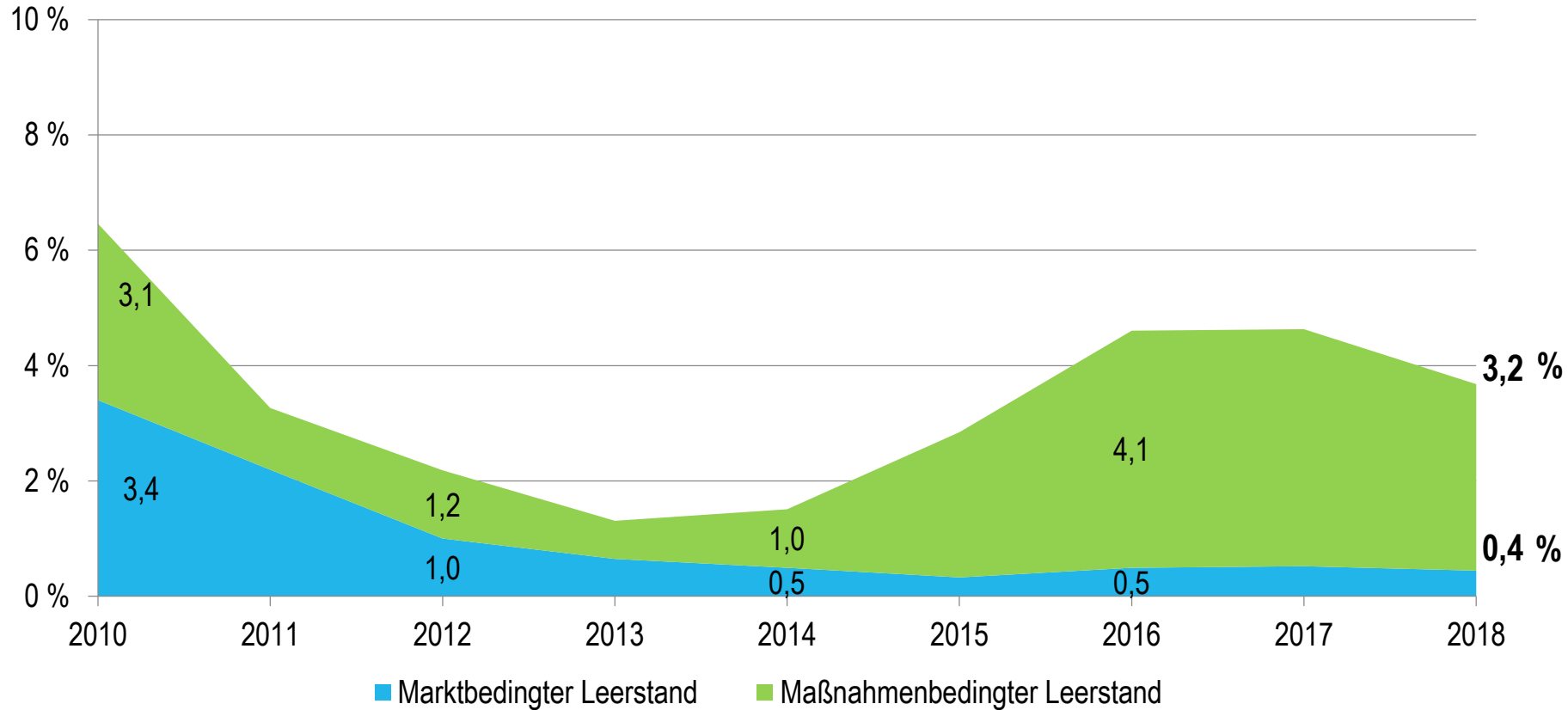
NEUVERMIETUNGSMIETE NACH PREISKATEGORIEN

Veränderung der Mietobergrenzen des Wohnraumförderprogramms des Landes



LEERSTANDSQUOTE

Kein marktbedingter Leerstand, aber Investitionen in Wohnungsbestände



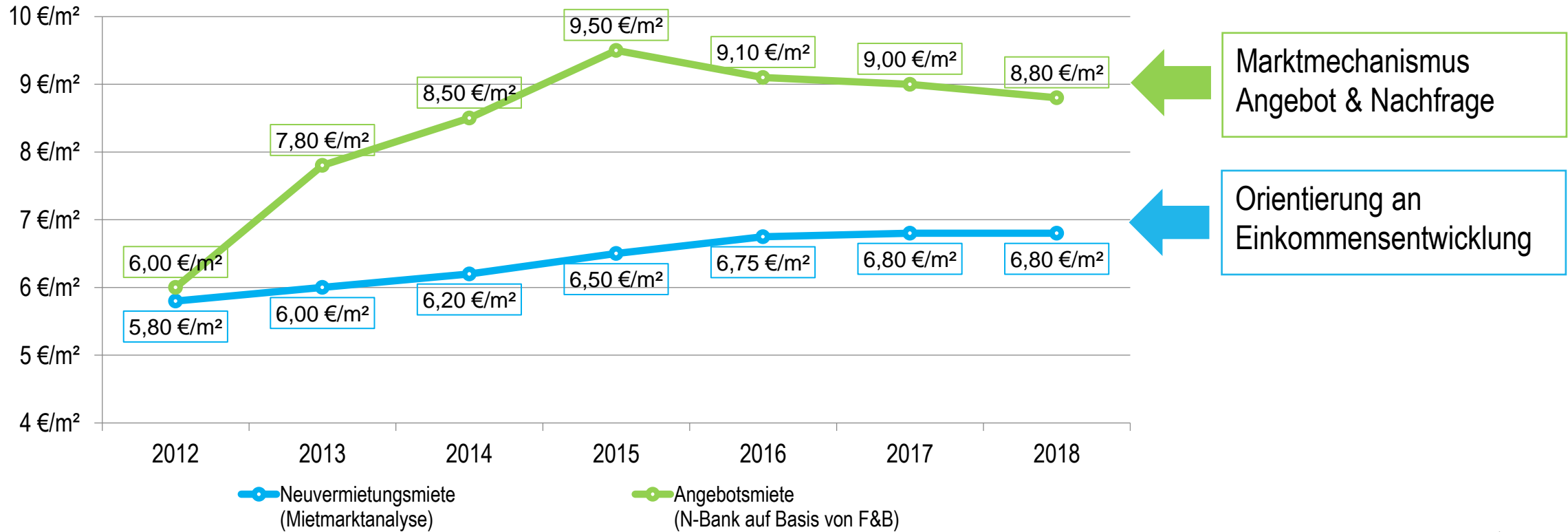
ANGEBOTSMIETE

Die Angebotsmiete wird aus Inseraten in Immobilienportalen ermittelt. NLD, VWI und Allertal inserieren derzeit kaum ihre freiwerdenden Wohnungen auf Portalen. Für die vorliegende Untersuchung ist auf die Angebotsmiete der NBank zurückgegriffen worden.

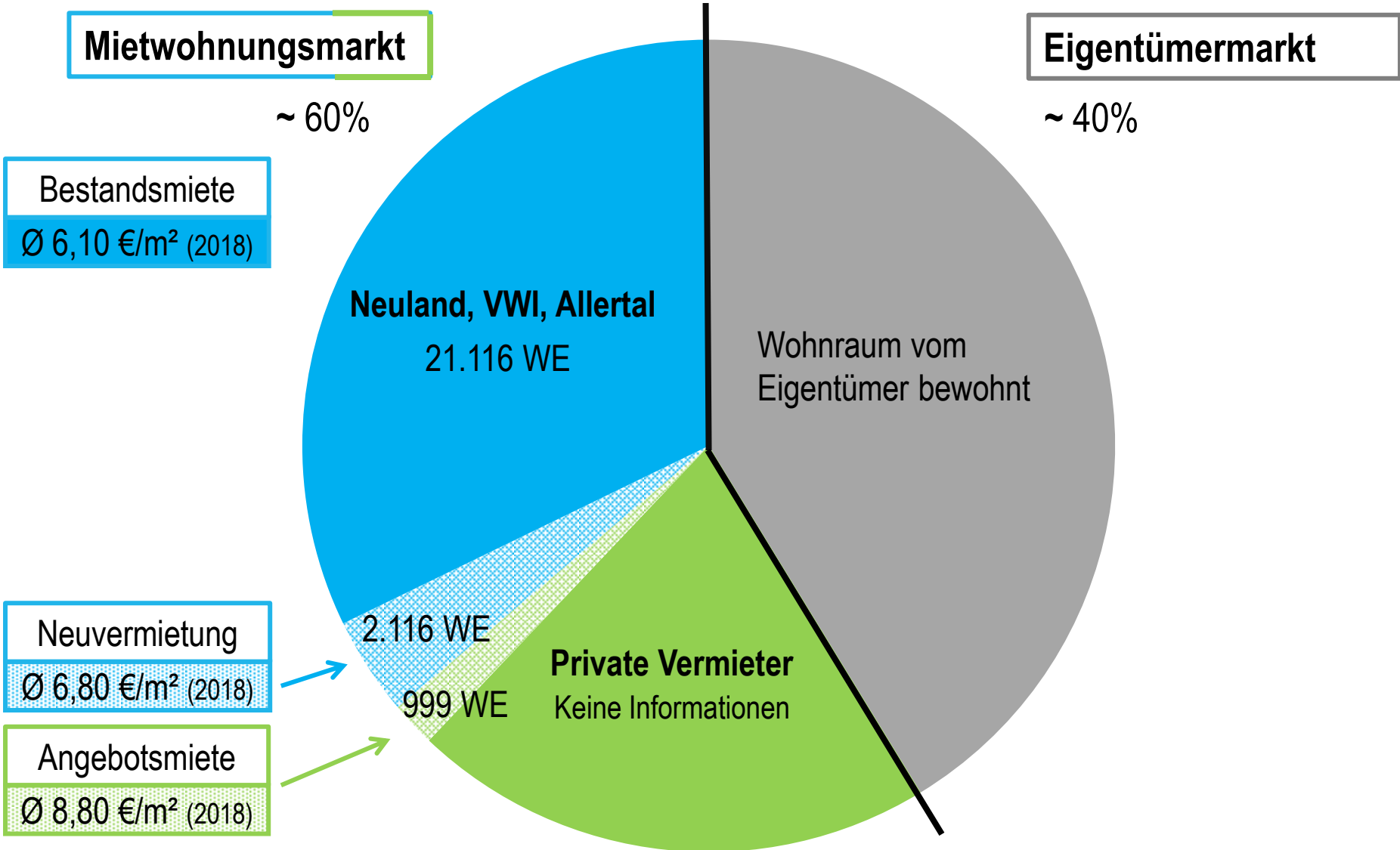


ANGEBOTSMIETE & NEUVERMIETUNG

Wohnungsgesellschaften haben eine dämpfende Wirkung auf die Mietpreisentwicklung



MIETENSTRUKTUR IN WOLFSBURG



ÜBERBLICK: MIETENSTRUKTUR IN WOLFSBURG

| Jahr | Bestandsmiete (NLD, VWI, Allertal) | | Neuvermietung (NLD, VWI, Allertal) | | Angebotsmiete (überw. private Vermieter) | |
|------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|-----------------------|
| | Fälle | Ø Miete | Fälle | Ø Miete | Fälle | Ø Miete |
| 2015 | 21.813 | 5,80 €/m ² | 1.869 | 6,50 €/m ² | 332 | 9,50 €/m ² |
| 2016 | 21.517 | 5,90 €/m ² | 2.013 | 6,75 €/m ² | 457 | 9,10 €/m ² |
| 2017 | 21.798* | 6,00 €/m ² | 2.307* | 6,85 €/m ² | 941 | 9,00 €/m ² |
| 2018 | 21.116 | 6,10 €/m ² | 2.116 | 6,80 €/m ² | 999 | 8,80 €/m ² |

* Bei der Anzahl der Mietverhältnisse fanden für das Jahr 2017 Revisionen statt. Dadurch unterscheidet sich die Zahl gegenüber der Veröffentlichung im Vorjahr geringfügig, hat jedoch keinen Einfluss auf die Durchschnittsmiete.



FAZIT

- Leichter Anstieg der Bestandsmieten auf Ø 6,10 €/m², jedoch insgesamt moderates Mietniveau in den Beständen der Wohnungsgesellschaften
- Die Neuvermietungsmiete von Ø 6,80 €/m² ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben
- Es wurde in allen Preiskategorien Mietverträge neu geschlossen: 30% der Wohnungen bis zu einer Mieter max. 6,10 €/m², 54% zu 6,11-7,50 €/m² und 17% zu mehr als 7,50 €/m²
- Knapp 2% des Wohnungsbestandes der Wohnungsgesellschaften sind Neubauwohnungen (Baujahr 2012-2018)
- Neubauaktivitäten bringen Umzugsketten verstärkt in Gang.
 - Neuvermietung von 2.100 Wohnungen in allen Preiskategorien durch die Wohnungsgesellschaften (2018)
 - Ca. 1.000 inserierte Wohnungen tendenziell höherpreisige Wohnungen überwiegend privater Anbieter auf ImmobilienScout (2017)

VIELEN DANK!



METHODISCHE HINWEISE



Grundlage der Mietmarktanalyse stellt der **vermietete Wohnraum** der drei großen Wohnungsunternehmen dar:

- **Neuland Wohnungsgesellschaft mbH,**
- **Volkswagen Immobilien GmbH,**
- **Allertal Immobilien eG**

Einige Mietverhältnisse können aufgrund spezieller Mietmodalitäten nicht in der Auswertung berücksichtigt werden:

- Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen oder Wohnformen bspw. für Senioren, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen abdeckt (z. B. für Betreuung und Verpflegung),
- Wohngemeinschaften bei denen Zimmer einzeln und mit einer Mietpauschale, die auch Betriebskosten enthält, vermietet werden,
- Möbliert oder teilmöbliert vermieteter Wohnraum (ausgenommen Ausstattung mit Einbauküche oder -schränken).

BEGRIFFLICHKEITEN: MIETEN

Die **Netto-Kaltmiete** gibt die Miete ohne Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung und ohne andere Mietzuschläge wie bspw. für eine Garage, einen Stellplatz oder eine Möblierung wieder.

Die **Bestandsmiete** gibt die durchschnittliche Netto-Kaltmiete aller betrachteten Mietverhältnisse der drei Wohnungsunternehmen NLD, VWI und Allertal wieder.

Die **Neuvermietungsmiete** betrachtet nur Mieten, die in einem Jahr (z.B. 2018) neu vereinbart wurden. Dies betrifft überwiegend Wohnungen, bei denen ein Mieterwechsel stattgefunden hat, kann aber auch Wohnungen beinhalten, die im betrachteten Zeitraum, nach Modernisierung, Leerstand oder im Falle einer Neubauwohnung erstmalig vermietet werden. Die betrachteten Wiedervermietungsmieten sind eine Teilmenge der Bestandsmieten in Wolfsburg.

BEGRIFFLICHKEITEN: MIETEN

Die Angebotsmiete wird aus Inseraten in Immobilienportalen ermittelt. Für die vorliegende Untersuchung ist auf die Angebotsmieten der NBank auf der Datenbasis der RegioKontext GmbH/ Immobilien Scout GmbH zurückgegriffen worden.

Bei den Angebotsmieten ist zu berücksichtigen, dass:

- ausschließlich Wohnungen betrachtet werden, die auf dem Portal ImmobilienScout24 inseriert wurden; andere Vermietungswege unberücksichtigt bleiben,
- bei der Angebotsmiete nicht überprüft werden kann, ob die inserierte Miete tatsächlich in einen Mietvertrag mündet,
- Neubauwohnungen häufig überrepräsentiert sind,
- die Fallzahl inserierter Wohnungen nur einen kleineren Teilmarkt abbilden
- die großen Wohnungsunternehmen in Wolfsburg derzeit kaum inserieren

Die Mietmarktanalyse ist kein Mietspiegel!

Für die Erstellung eines Mietspiegels ist ein eigenes Verfahren notwendig!

Die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne eines Mietspiegels ist deshalb nicht über die Mietmarktanalyse ableitbar. Insofern kann auch die „Angemessenheit“ einer Miete nicht überprüft werden. Anfragen zu einzelne Mieten können leider über die Analyse nicht beantwortet werden.

Beispiel: Verfahren Mietspiegelerhebung



BEGRIFFLICHKEITEN: LEERSTAND

Bei dem marktbedingten Leerstand handelt es sich um vermietbare Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, jedoch aufgrund der Wohnungsmarktsituation (Angebot und Nachfrage) nicht vermietet sind.

Der maßnahmenbedingten Leerstand umfasst Leerstände in Abrissobjekten oder Wohnungen, die modernisiert werden, nicht mehr weitervermietbare Wohnungen sowie für die Mieterumsetzung frei gehaltene Wohnungen. Diese Wohnungen stehen (zumindest temporär) nicht dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung.