Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Wolfsburg

Aktuelle Kauf- und Mietpreise

Frühjahr/Sommer 2026



planethOme

Bild mit KI generiert



” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

planethOme

Wolfsburg

Die Stadt



Wolfsburg, bekannt als technologische Hochburg und Herz der deutschen Automobilindustrie, steht mit rund 127.000 Einwohnern für wirtschaftliche Stärke und Innovationskraft. Die Stadt besticht durch ihre strategische Lage in Niedersachsen, die eine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz bietet. Mit einer Fläche von knapp 205 km² und einer moderaten Bevölkerungsdichte von 621 Einwohnern pro km² bietet Wolfsburg eine harmonische Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Umfeld.

Wolfsburg auf einen Blick

Einwohner: **127.256**
Bevölkerungsdichte: **621 / km²**

Kaufpreisfaktor
22,8

Fläche
204,85 km²

Durchschnittsalter
44,0 Jahre

Wohneigentumsquote
47,5 %

Wohnungsquote
51,2 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die größte Altersgruppe in Wolfsburg sind die 45- bis 65-Jährigen, was auf eine erfahrene und stabile Bevölkerungsstruktur hinweist. Die dynamische Wirtschaftslage, angetrieben durch hohe Einkommen, macht die Stadt attraktiv für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen. Der Immobilienmarkt zeichnet sich durch vergleichsweise moderate Preise aus, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von knapp 2.670 € pro m² und einem Mietpreis von rund 9,40 € pro m². Der Kaufpreisfaktor von 22,8 impliziert solide Anlagemöglichkeiten mit einer Mietrendite von 4,4 %. Die Immobiliennachfrage in Wolfsburg bleibt stabil, unterstützt durch die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen.

Wohneigentumsquote Wolfsburg



Der Immobilienmarkt in Wolfsburg ist geprägt von einer ausgewogenen Eigentums- und Mietstruktur. Mit einem Anteil von 52,5 % Mietwohnungen zeigt sich eine leicht dominante Mietwohnform, was auf ein hohes Nachfragepotenzial im Mietsegment hinweist. Die Nutzung von Mehrparteienhäusern, die 51,2 % der Immobilien ausmachen, bietet Kapitalanlegern Investitionsmöglichkeiten. Für Eigennutzer sind Ein- und Zweifamilienhäuser eine interessante Option. Wolfsburgs Wirtschaft und die stabile Nachfrage nach Wohnraum schaffen ein günstiges Umfeld für Investitionen und bieten Chancen für Eigennutzer und Investoren.

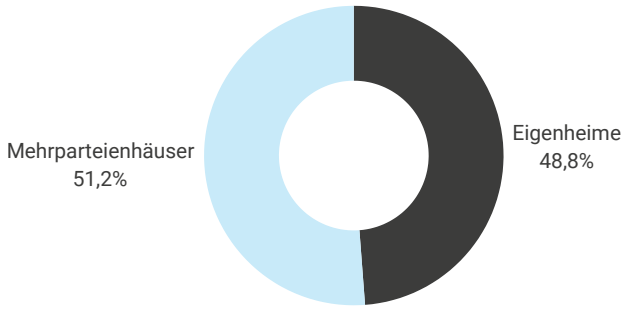
Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp[1]:

Mehrparteienhäuser





[1] Als “Eigenheim” oder auch “Häuser” werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

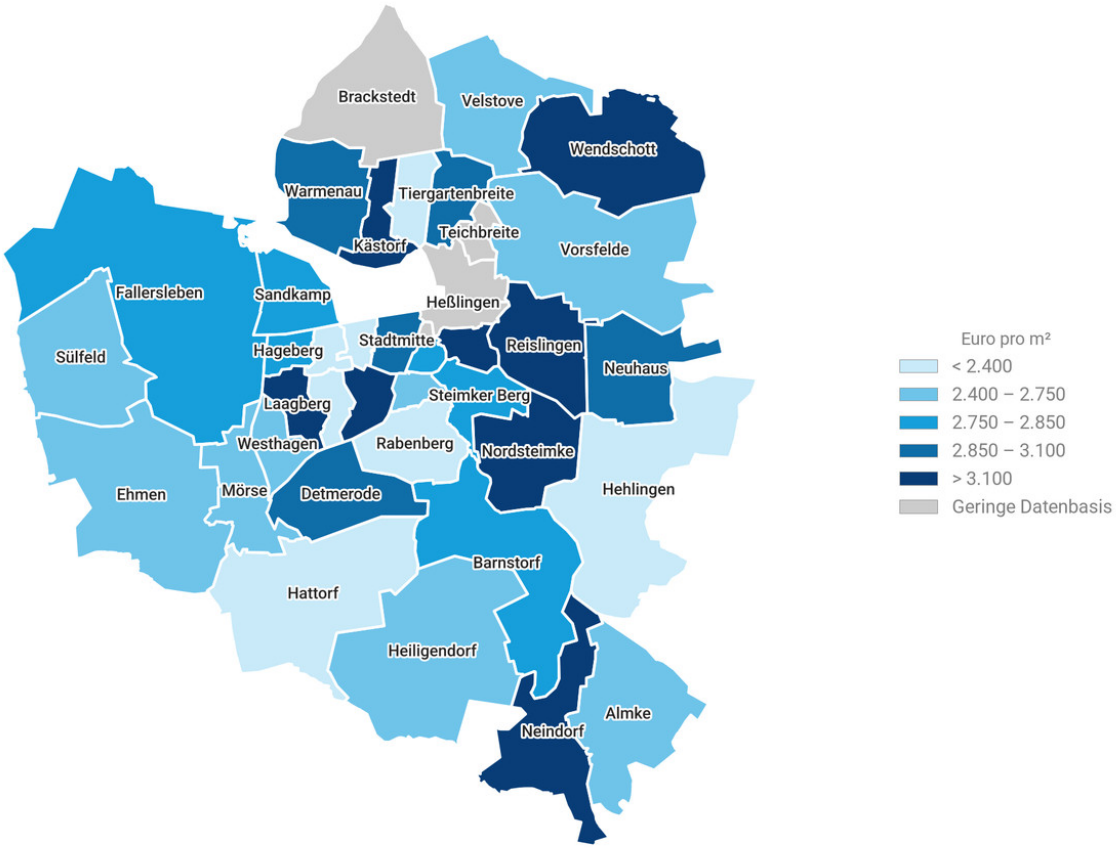
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Häusern

Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Wolfsburg lag Ende 2025 bei 2.775 € pro m², was im Vergleich zu anderen Städten ein moderates Preisniveau darstellt. Der Trend für 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3 %, die das Interesse an Wohneigentum in Wolfsburg weiter untermauert. Die unterschiedlichen Preisspannen zwischen den Stadtteilen spiegeln die Attraktivität der Lagen wider: Während zentrale und gut angebundene Gebiete höhere Preise erzielen, bieten Randlagen oft günstigere Alternativen. Diese regionalen Unterschiede machen Wolfsburg für eine breite Käuferschicht sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger interessant, die von der stabilen wirtschaftlichen Lage der Stadt profitieren möchten.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**2.775 €/m²**
Trend 2026	**+3,0 %**



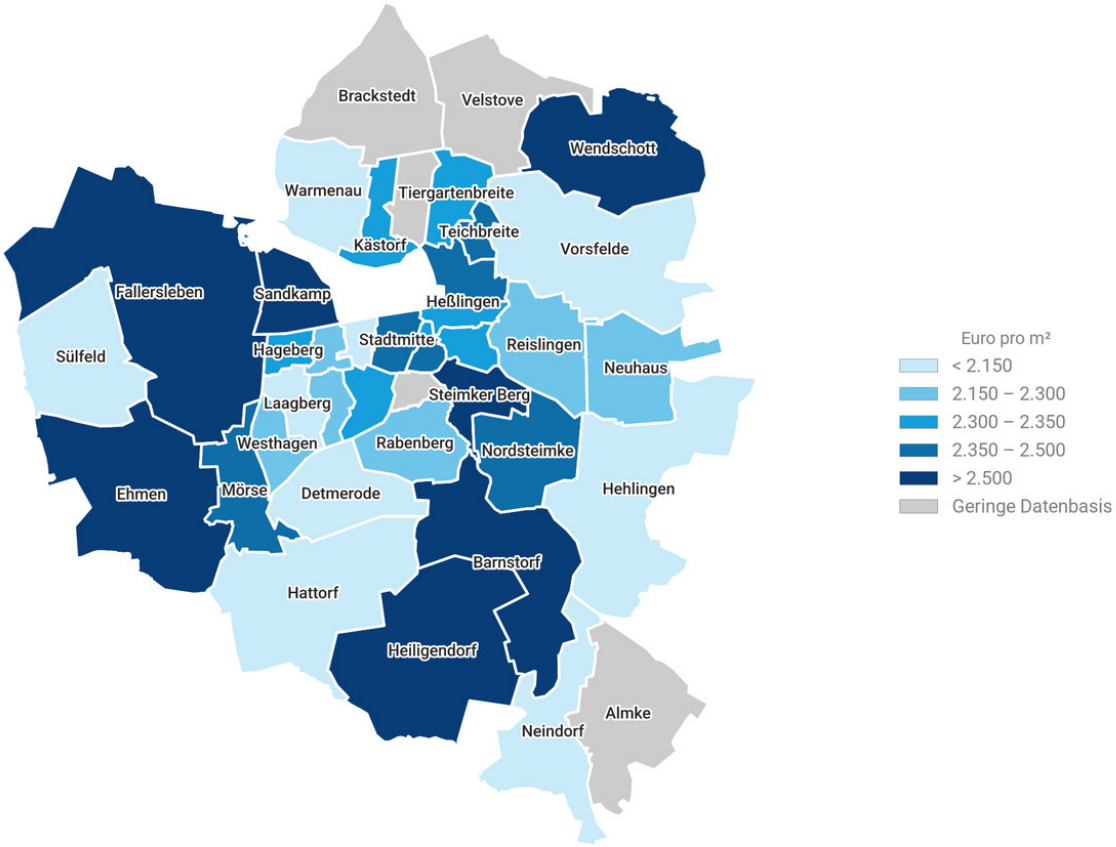
[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Kaufpreise von
Wohnungen

Ende 2025 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Wolfsburg bei 2.319 € pro m², was ein moderates Preisniveau darstellt. Der Trend für 2026 zeigt eine leichte Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Im Vergleich zu Hauspreisen sind Wohnungen günstiger, was sie für eine breite Käuferschicht attraktiv macht. Die Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen hängen stark von der Lage ab; zentrale Lagen weisen höhere Preise auf, während in den Randgebieten günstigere Alternativen zu finden sind. Diese Vielfalt macht Wolfsburg für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen interessant.

Durchschnittlicher Kaufpreis[1] Ende 2025	**2.319 €/m²**
Trend 2026	**+1,9 %**



[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Mietpreise von
Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Wolfsburg präsentiert sich Ende 2025 mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 9,67 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten als günstig gilt. Der Trend für 2026 zeigt eine Mietpreiserhöhung von 4 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Mit einem Kaufpreisfaktor von 23,9 bietet Wolfsburg solide Anlagemöglichkeiten mit einer Mietrendite von 4,2 %. Die Verbindung von wirtschaftlicher Stärke und moderaten Mietpreisen macht Wolfsburg zu einem attraktiven Standort für Investitionen.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**9,67 €/m²**
Trend 2026	**+4,0 %**

Mietpreise von
Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Wolfsburg zeigt sich Ende 2025 mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 8,91 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten als preiswert gilt. Der Trend 2026 mit einer erwarteten Steigerung von 2 % deutet auf eine weiterhin stabile Nachfrage hin. Mit einem Kaufpreisfaktor von 21,7 bieten Wohnungen attraktive Investitionsmöglichkeiten, da die Mietrendite bei soliden 4,6 % liegt. Im Vergleich zu Hausmieten bleiben Wohnungen eine interessante Option sowohl für Investoren als auch für Mieter. Diese Faktoren machen Wolfsburg zu einem vielversprechenden Standort für Wohnungsinvestitionen.

Durchschnittlicher Mietpreis[1] Ende 2025	**8,91 €/m²**
Trend 2026	**+2,0 %**

[1] Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:

Die Hauspreise in Wolfsburg variieren stark, mit einer Spanne von 1.981 bis 3.572 €/m². Diese Differenz von über 1.500 €/m² zeigt die Vielfalt der Lagen. Spitzenpreise in Stadtteilen wie Kästorf und Nordsteimke sprechen für begehrte Wohnlagen.

Für Eigennutzer sind Stadtteile wie Laagberg und Wendschott interessant, da sie noch erschwinglich sind. Kapitalanleger finden in Spitzenlagen wie Kästorf Wertstabilität, während günstigere Stadtteile Einstiegsmöglichkeiten bieten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]		Trend 2026
Kästorf	3.572 €	3,1 %
Nordsteimke	3.349 €	3,1 %
Hellwinkel	3.275 €	3,1 %
Klieversberg	3.269 €	3,1 %
Reislingen	3.262 €	3,1 %
Laagberg	3.218 €	3,1 %
Wendschott	3.140 €	3,1 %
Neindorf	3.102 €	3,1 %
Tiergartenbreite	3.100 €	3,1 %
Detmerode	2.982 €	3,0 %

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planethOme

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:

Die Wohnungspreise in Wolfsburg zeigen eine deutliche Preisspanne zwischen den Stadtteilen, mit Preisen von 1.911 bis 3.295 €/m². Diese Differenz von fast 1.400 €/m² verdeutlicht die vielfältigen Wohnumgebungen in der Stadt. Spitzenreiter Steimker Berg repräsentiert begehrte, zentrale Lagen.

Für Eigennutzer bieten Stadtteile wie Heiligendorf und Barnstorf ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Kapitalanleger können in Spitzenlagen wie Steimker Berg auf Wertstabilität setzen, während günstigere Stadtteile den Einstieg in den Markt erleichtern.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil[1]		Trend 2026
Steimker Berg	3.295,0 €	2,0 %
Wendschott	2.870,0 €	2,0 %
Sandkamp	2.841,0 €	1,9 %
Heiligendorf	2.634,0 €	2,0 %
Barnstorf	2.575,0 €	2,0 %
Fallersleben	2.535,0 €	1,8 %
Ehmen	2.533,0 €	1,8 %
Stadtmitte	2.481,0 €	2,0 %
Nordsteimke	2.465,0 €	2,0 %
Teichbreite	2.450,0 €	2,0 %

[1] Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

planetHome

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Wolfsburg zeichnet sich durch moderate Preise aus, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.775 €/m² für Häuser und 2.319 €/m² für Wohnungen Ende 2025. Die Mietpreise liegen bei 9,67 €/m² für Häuser und 8,91 €/m² für Wohnungen, was im Vergleich zu anderen Städten als günstig gilt. Die Wohneigentumsquote zeigt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigentum und Miete, was ein stabiles Marktumfeld schafft. Wolfsburg profitiert von seiner wirtschaftlichen Stärke, was sich in einer soliden Nachfrage nach Immobilien widerspiegelt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Die Hauspreise in Wolfsburg sind mit 2.775 €/m² moderat.
- Wohnungen kosten im Schnitt 2.319 €/m² und sind erschwinglich.
- Die Mietrendite von 4,6 % bei Wohnungen bietet solide Anlagemöglichkeiten.

Ausblick:

Für 2026 zeigt der Trend eine moderate Preissteigerung bei Immobilien, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Der Neubau bleibt ein wichtiges Thema, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren finden in Wolfsburg attraktive Bedingungen vor, da die wirtschaftliche Stabilität der Stadt für ein kontinuierliches Interesse an Wohnraum sorgt. Die Verbindung von moderaten Preisen und einer soliden Rendite spricht für ein nachhaltiges Investitionsklima.

- Der Trend 2026 zeigt eine Preissteigerung von 3 % für Häuser.
- Für Wohnungen wird eine Preissteigerung von 1,9 % erwartet.
- Der Neubau bleibt entscheidend, um der stabilen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet — rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.“

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planetHome



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung[1] Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung[2] und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks[1] per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung[2] für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse[1] liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte planethome.de/bewertung

1 Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

2 Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

“ Wolfsburg steht für technologische Prägung, wirtschaftliche Stärke und eine klar definierte Nachfrage. Die Stadt ist eng mit der Automobilindustrie verbunden – das sorgt für Stabilität und Zielgruppenorientierung im Wohnsegment. Für mich ist Wolfsburg ein Zukunftsstandort mit funktionalem Charakter und hohem Arbeitsplatzbezug.

Tobias Behnsen, PlanetHome Bereichsleiter Nord



planetHome

Ihr Partner
rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastraße 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.



planethome