

Wohnbaupotenzialflächen aktivieren

Den Wohnungskollaps ausbremsen: Wiedereinstieg in den Wohnungsneubau

Wolfsburg hat fast so viele Arbeitnehmer wie Einwohner. Allmorgendlich stehen fast 80.000 Einpendler im Stau. Viele würden lieber im Stadtgebiet wohnen; doch das Angebot ist sehr knapp. Die Volkswagen Immobilien GmbH (VWI) aktiviert nun eine ungenutzte konzerneigene Wohnbaupotenzialfläche. Ab 2016 entsteht südwestlich der Innenstadt ein Quartier mit rund 1.250 Wohneinheiten. 25% davon entwickelt VWI selbst, für die übrigen Flächen sucht man Investoren.



Miriam Beul-Ramacher
freie Journalistin
Duisburg

Wer von Wohnungsmangel in Deutschland spricht, hat meist Städte wie München, Berlin, Hamburg, Frankfurt oder Köln im Blick. In Wirklichkeit plagen Angebotsengpässe und steigende Mieten viel mehr Ballungsräume in Deutschland. Laut aktuellem Zensus gibt es in Deutschland 76

Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, die sich wirtschaftlich und demografisch ähnlich gut entwickeln wie die berühmten Top 7. Einer dieser kleineren Best-Performer ist Wolfsburg. Die 124.500-Einwohner-Stadt wächst nicht nur rapide, sondern vor allem viel schneller als ge-



dacht. Allein zwischen 2010 und 2014 begrüßte Deutschlands jüngste Großstadt 3.244 Neubürger. Dies entspricht einem Zuwachs um 2,7%. „Bis vor kurzem sind alle Studien und Prognosen noch von rückläufigen Einwohnerzahlen ausgegangen“, sagt Roland Stöckigt, Vorsitzender der Geschäftsführung von VWI (siehe Interview auf der Folgeseite). Hauptmotor für die Einwohnerzuwächse ist der ungewöhnlich dynamische Arbeitsmarkt. 1996 waren noch 17,9% der Wolfsburger ohne Job. Seitdem ist die Arbeitslosenquote stetig gesunken und liegt heute bei nur noch 4,5%. Eine mehr als erfreuliche Bilanz für die Stadt. Doch der Zustrom bringt inzwischen auch neue Herausforderungen mit sich.

Denn Wohnungsmarkt und Infrastruktur halten nicht mit. So bietet Wolfsburg zwar exzellente Verdienstmöglichkeiten, doch ein adäquates Dach über dem Kopf finden nur die wenigsten. Schon heute pendeln rund zwei Drittel der in Wolfsburg Beschäftigten zum Arbeiten in die Stadt - fast 80.000 Menschen täglich!

Fulminantes Comeback

Die Stadt Wolfsburg hat die Chancen erkannt, Oberbürgermeister Klaus Mohrs hat den Wohnungsmangel gar zur Chefsache erklärt. So sieht die zweite Ausgabe des „Masterplans 2020“ den Bau von 6.000 Wohnungen in den nächsten fünf Jahren vor - verteilt auf 60 Einzelprojekte. Der Wohnstandort Wolfsburg soll auf Basis dieses Plans strategisch weiterentwickelt und Raum für über 12.000 Menschen geschaffen werden. Nicht nur Häuser und Mietwohnungen werden entstehen.

Das Neubaurhaben „Steimker Gärten“ aus der Vogelperspektive, Städtebaulicher Entwurf der Architekten Brederlau und Holik



Auch die Infrastruktur soll verbessert werden und mitwachsen (siehe DW 8/2015, S. 12). Mit von der Partie sind der Volkswagen Konzern und seine Immobilientochter VWI, die heute rund 9.300 Wohneinheiten managt und damit zu den größeren Wohnungsanbietern Wolfsburgs gehört.

Wolfsburgs größter Arbeitgeber hat unter Leitung von VW-Personalvorstand Dr. Horst Neumann und dem Konzernbetriebsratsvorsitzenden Bernd Osterloh insgesamt 100 Mio. € für ein Wohnungsneubauprogramm bewilligt, mit dem Ziel, bis 2018 rund 500 neue Wohnungen zu realisieren. Das erste Neubauprojekt im Rahmen dieses Programms war die „Drömlingshöhe“ in der Wolfs-

burger Nordstadt. Die 73 Wohneinheiten wurden Ende 2014 fertiggestellt und sind inzwischen komplett vermietet. Mit der Quartiersentwicklung „Steimker Gärten“ setzt die VWI ihr Neubauprogramm fort. Das Projekt wird mit 1.250 geplanten Wohneinheiten das zweitgrößte Einzelprojekt des städtischen Masterplans sein.

Neue Qualitäten etablieren

Das 22 ha große Entwicklungsgebiet liegt östlich der Innenstadt und zählt zu den „Wohnbaupotenzialflächen“ des Konzerns in Wolfsburg. 300 Mietwohnungen will VWI hier für den eigenen Bestand realisieren, die übrigen Baufelder Partnern und

QUALITÄT IM BLICK

Handwerkerleistungen für die Wohnungswirtschaft



Handwerk ist Vertrauenssache. Ihre Mieter wollen, dass auftretende Schäden professionell behoben werden. Sie suchen nach effizienten Lösungen, die Ihre Bewirtschaftung entlasten. Wir bieten Ihnen echte Handwerksqualität mit intelligenter Steuerung. www.rhz.de

RHZ
Handwerkszentrum

Ein Unternehmen der Vivawest Dienstleistungs-Gruppe

die
gut
eser
nur
ge-

Quelle: VWI

Investoren anbieten. Geplant sind in erster Linie 2- bis 4-geschossige Wohngebäude mit 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, dazu Geschäfte, Arztpraxen und eine Kindertagesstätte. Zentrum des neuen Stadtviertels soll ein Quartiersplatz sein, der für Wochenmärkte und Veranstaltungen genutzt werden kann. Trotz Wohnungsnot soll das Quartier Steimker Gärten locker bebaut und die Gebäude nach dem Vorbild der klassischen Gartenstadt in Grünzüge eingebettet werden. Das neue Quartier zeichnet sich durch ein nachhaltiges Gesamtenergiekonzept aus, bei dem auch Innovationsthemen aus dem Volkswagen Konzern, wie z. B. Elektro- oder vernetzte Mobilität, eine große Rolle spielen sollen. Innovativ ist auch das geplante Regenwasserkonzept, das zum Teil sichtbar auf dem Areal integriert sein wird. Weiterhin ist vorgesehen, die VWI-Neubauten nach einem selbst entwickelten „Blue Building Standard“ energieeffizient und zukunftsorientiert zu realisieren. Als künftige Bewohner hat Quartiersentwickler VWI Familien, Senioren, Berufs- und Wochenendpendler im Fo-

kus. Mit der Erschließung des Baulandes soll Ende 2015 begonnen werden, die ersten Wohnungen 2017/2018 bezugsfertig sein. VWI hat das Projekt auf der Expo Real 2014 erstmals öffentlich präsentiert und zeigt sich mit der Nachfrage sehr zufrieden. „Das Interesse von Bauträgern und institutionellen Wohnungsinvestoren an den Grundstücken ist groß. Es hat sich herumgesprochen, dass sich Investments an wirtschaftlich gesunden B-Standorten lohnen und mitunter sogar höhere Renditen bringen als Engagements in den nachfragegeen A-Städten“, sagt Roland Stöckigt. Die unerwartete Fachkräfte- und Akademikerschwemme verändert die Wohnungsnachfrage in Wolfsburg zudem nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ. Bisher liegt die lokale Durchschnittsmiete bei weniger als 8 €/m² monatlich. Im Neubau werden jedoch mühelos 10 bis 11 €/m² realisiert, wenn Lage und Qualität stimmen. In Anbetracht der überdurchschnittlichen Bruttolöhne sehen Immobilienprofis bei den Mieten durchaus noch Luft nach oben. „Auch wenn 11 € heute

gewiss die Schmerzgrenze bei den Wolfsburger Mietern ist“, sagt Stöckigt weiter. Aufholpotenziale sehen Experten auch für den Eigentumswohnungsmarkt. Zwar sind die Angebotspreise zwischen 2009 und 2013 bereits um knapp 50% gestiegen. Trotzdem fallen sie mit Durchschnittspreisen von heute 2.250 € vergleichsweise moderat aus. „Das niedrige Preisniveau ist ein deutlicher Spiegel für die mangelnde Qualität am Markt“, sagt Stöckigt. Auch die Qualitätslücke soll durch die verschiedenen Neubaumaßnahmen im Stadtgebiet geschlossen werden. So könnten die Eigentumswohnungen in den Steimker Gärten aller Voraussicht zwischen 2.500 bis 3.500 €/m² kosten. Wer die sieben A-Städte mit Preisen jenseits der 5.000-€-Marke zum Vergleich nimmt, wird das Potenzial hier zu schätzen wissen. Teurer ist es in Wolfsburg aber bisher sonst nirgendwo. ☺



Weitere Informationen:
www.vwimmobilien.de



Interview mit Roland Stöckigt

„Plötzlich wieder Wohnungsentwickler“

1953 als gemeinnützige Gesellschaft gegründet, hatte die Immobiliertochter des Volkswagenkonzerns zunächst vor allem den Auftrag, die Mitarbeiter des Automobilherstellers mit Wohnraum zu versorgen. Dass sich Wohnungsneubau noch einmal zu einer Kernaufgabe entwickeln würde, hätte sich das Team um den Architekten Roland Stöckigt bis vor kurzem kaum vorstellen können. Doch der Vorsitzende der VWI-Geschäftsführung hat große Pläne.

Was hat Sie bewogen, nach mehr als drei Jahrzehnten wieder ins Wohnungsneubaugeschäft einzusteigen?

In erster Linie die überraschende Entwicklung am Wolfsburger Wohnungsmarkt. Bis vor kurzem wurden für die VW-Stadt Bevölkerungsrückgänge prognostiziert. Wie alle Wohnungsanbieter der Stadt gingen auch wir davon aus, dass die Nachfrage durch den Bestand gedeckt werden kann. Doch das ist nicht der Fall. Wolfsburg wächst, weil neue Arbeitsplätze entstehen – bei VW, aber auch bei vielen Zulieferbetrieben. Allein bei uns kommen auf 2.000 Wohnungsanfragen derzeit rund 40 freie Wohnungen. Das Verhältnis stimmt nicht mehr. Um die Standortattraktivität und da-

mit die Arbeitsattraktivität hoch zu halten, ist es wichtig, neuen Wohnraum zu schaffen und damit die Entwicklung des Konzerns in Wolfsburg zu unterstützen.

Selbst wenn die Quantität stimmen würde – wie sieht es mit der Qualität aus? Typische Werkwohnungen sind eher klein und treffen vielleicht nicht den Geschmack derjenigen, die als hochdotierte Fachkräfte nach Wolfsburg kommen.

Das stimmt natürlich. 60 bis 70% unserer Bestandswohnungen verfügen über 65 m² Wohnraum verteilt auf drei Zimmer. Nicht unbedingt Traumgrundrisse für Entwickler, Betriebswirte

oder Maschinenbauer, die mit Familie nach Wolfsburg kommen. Mit unseren Neubauaktivitäten geht es uns auch darum, unser Wohnungsportfolio qualitativ zu erweitern. Wir wollen, dass unsere Konzernkollegen, aber auch Nicht-VW-Mitarbeiter, adäquat wohnen können.

In den vergangenen Jahrzehnten konzentrierte sich der Schwerpunkt Ihrer Arbeit auf das Immobilien- und Mietermanagement. Plötzlich sind Sie wieder Wohnungsbauer. Wie haben Sie das Know-how dafür aufgebaut?

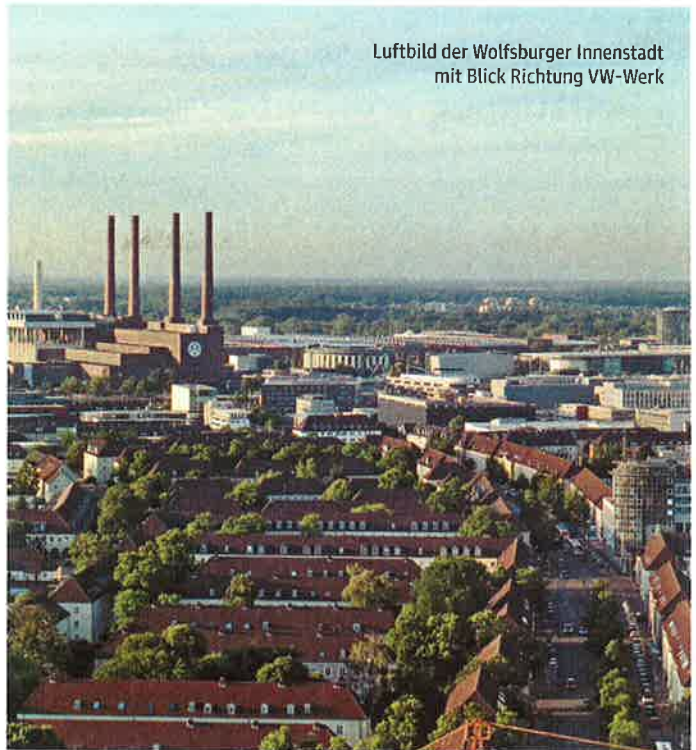
Wir haben erfahrene und kompetente Mitarbeiter an Bord geholt. Unsere gewachsene Erfahrung in

WIRTSCHAFTSKRAFT WOLFSBURGS

Die Trendumkehr kommt nicht von ungefähr: Der Wirtschaftsmotor der VW-Stadt brummt. Wolfsburg hat das höchste Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner in Niedersachsen. Die Beschäftigungszahlen sind 2014 weiter – auf 116.618 – gestiegen. Die Arbeitslosenquote lag Anfang 2015 mit 4,5% deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 6,2%. Die Anzahl der qualifizierten Beschäftigten hat sich innerhalb von zehn Jahren verdoppelt und lag 2014 bei 24.453 Personen, die Zahl der Beschäftigten ohne Berufsabschluss hat sich im gleichen Zeitraum mehr als halbiert. Entsprechend zeigt auch das Verdienstbarometer in der Stadt seit Jahren nach oben. 2012 lag das durchschnittliche Bruttoeinkommen der Wolfsburger bei immerhin über 45.000 €, so hoch wie nirgendwo sonst in Deutschland. Mit rund 60.000 Mitarbeitern ist die Volkswagen AG aber mit Abstand größter Arbeitgeber und damit Magnet für qualifizierte Fachkräfte wie Maschinenbauer, Ingenieure und Betriebswirte.



Weitere Informationen:
www.wolfsburg.de



Luftbild der Wolfsburger Innenstadt mit Blick Richtung VW-Werk

Quelle: VWAG Wolfsburg

der Projektentwicklung von gewerblichen Immobilien für den Volkswagen-Konzern hat uns sehr geholfen, auch im Bereich Wohnungsneubau die notwendigen Strukturmaßnahmen zu definieren und zu etablieren.

Im Rahmen des VWI-Neubauprogramms haben wir so bereits 2013 einen Projektleiter mit Erfahrung in der Stadtplanung sowie zwei Architekten neu eingestellt. Für das Großprojekt Steimker Gärten konnten wir Anfang dieses Jahres einen Immobilienexperten für die Vermarktung der Flächen an Drittinvestoren gewinnen. Zudem haben wir drei Projektleiterstellen für die Bereiche Infrastruktur, Neubau und Gesamtsteuerung geschaffen. Bei allen Neuzugängen handelt es sich um erfahrene Architekten, Stadtplaner, Projektleiter und Bauingenieure aus Planungsbüros, von Bauträgern sowie Beratungs- und Projektsteuerungsgesellschaften.

Für Planungs- und Steuerungsleistungen sowie Markteinschätzungen kaufen wir zusätzlich externes Know-how ein. Ein großer Vorteil bei all diesen Fragen ist natürlich auch, dass wir durch unsere gewerblichen Projekterfahrungen, insbesondere bei der Entwicklung und Realisierung von Immobilien, einen großen Erfahrungsschatz und Kompetenzen entwickelt haben.

So viel Unterstützung und Manpower für „nur“ ein Projekt?

Nein, natürlich nicht. Neben den Steimker Gärten realisieren wir ja auch noch eine Reihe von kleineren Bauprojekten. Anfang 2015 begannen wir mit der Entwicklung „Wohnen am Glockenberg“ in Fallersleben, hier entstehen 24 Wohneinheiten. Der Baustart für 48 Wohnungen in der Grauhorststraße ist in Kürze geplant. Zudem befindet sich aktuell ein weiteres Neubauvorhaben in Fallersleben mit etwa 20 Mietwohnungen in der Realisierung. Voraussichtlich 2016 soll in der Wolfsburger Innenstadt der vorhandene Wohnungsbestand durch neue Mehrfamilienhäuser mit rund 120 Wohneinheiten ergänzt werden. Unsere Wohnbauexperten haben demnach alle Hände voll zu tun. Zumal wir auch den Vertrieb der fertigen Wohnungen selbst übernehmen, dafür aber auf ein erfahrenes Kernteam zurückgreifen können. Die Mieterzufriedenheit ist in unserem Bestand extrem hoch. Auch bei den ersten Neubauprojekten, die wir 2014 realisiert haben.

Woher wissen Sie das so genau?

Wir reden mit unseren Wohnungskunden und führen regelmäßig Befragungen durch. Unsere neuen Mieter im Projekt „Drömlingshöhe“ z. B. haben

wir sechs Wochen nach ihrem Einzug telefonisch interviewt. Uns war es wichtig zu erfahren, was gut und was vielleicht weniger gut lief. Und ob die 73 Wohnungen, wie wir sie konzipiert haben, gut angenommen werden. Von den Antworten und Anregungen der Mieter profitieren wir bei allen nachfolgenden Projekten.

VW ist eine starke Marke. Ist der Qualitätsdruck für Sie besonders hoch? Vor allem nach so langer Zeit ohne Neubauerfahrung?

Ja, ich denke schon. Obwohl das natürlich nicht ganz logisch ist. Von einem Frisör erwartet man auch nicht, dass er leckere Brötchen backt. Wir als Konzernunternehmen haben aber gegenüber der Dachmarke eine hohe Markenverpflichtung. Daher verlangt man von uns als Wohnungsentwickler das Erfüllen hoher Qualitätsstandards. Um die sicherzustellen, haben wir uns u. a. verpflichtet, bei all unseren Neubauvorhaben sehr gute Architekten zu engagieren. Wir dürfen es nicht riskieren, dass die Marke Volkswagen durch Übertragungseffekte Schaden nimmt.

Vielen Dank für das Interview.

Das Interview führte Miriam Beul-Ramacher.