

Büromarktbericht für Wolfsburg 2024



Im Überblick Inhalte

03

Editorial

06

Attraktiver Standort

Kennzahlen Wirtschafts- und Arbeitsstandort Wolfsburg

20

Trends und Zukunftsperspektiven

Wissens- und Innovationsstandort

26

Glossar

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

04

Methodik

08

Status quo

Wolfsburger Büromarkt

Aktuelle Entwicklungen in Gesamtbestand und Teilmärkten

24

Zusammenfassung und Take Aways

Editorial

Veränderte Arbeitsweisen, hybride Arbeitsmodelle und die zunehmende Bedeutung von ESG-Kriterien wandeln den Bedarf und die Anforderungen an Büroimmobilien spürbar. Und auch die globale Konjunktur und wirtschaftliche Entwicklungen allgemein wirken sich auf Investitionen am Immobilienmarkt aus. Dennoch bleiben einer aktuellen Studie des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation (IAO) zufolge die Standortqualität, flexible Nutzungskonzepte und wertige Ausstattung die wesentlichen Faktoren für die Attraktivität von Büroflächen. Eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, das Vorhandensein von Parkmöglichkeiten und die fußläufige Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sind für die Nutzerinnen und Nutzer ebenfalls von Bedeutung. Gleichzeitig zeigt die Studie, dass flexible Arbeitsplatzkonzepte an Bedeutung gewinnen und zusätzliche Serviceangebote, wie z.B. eine Ladeinfrastruktur im Gebäude zunehmend als Entscheidungskriterium betrachtet werden.

Wenngleich sich auch der Wolfsburger Büromarkt in einem Wandel befindet, bestätigt der Büromarktbericht viele der vorgenannten Studienergebnisse. Wolfsburg ist im regionalen Vergleich unter den Top 5 Städten in Niedersachsen im Büroflächenbestand und insgesamt ein attraktiver Bürostandort, wobei die Unterschiede in den Lagen spürbar zunehmen. Doch wie sieht es konkret aus?

Die letzte Vollerhebung des Wolfsburger Büromarktes liegt nun fünf Jahre zurück. Der Markt sah sich in der Zwischenzeit verschiedenen Krisen und Veränderungen ausgesetzt, sodass eine neue Vollerhebung Aufschluss über die aktuelle Marktsituation geben sollte. Das Ziel: Einen aktualisierten und fundierten Überblick über den Büroimmobilienmarkt in Wolfsburg schaffen, Potenziale identifizieren und Impulse zu zukünftigen Entwicklungen gewinnen.

Gemeinsam mit der BNP Paribas Real Estate Consult GmbH haben wir deshalb eine Vollerhebung angestoßen, die Daten aktualisiert und ausgewertet. Allen Inter-

essierten geben wir somit einen transparenten Überblick zur aktuellen Situation auf dem Wolfsburger Büroimmobilienmarkt an die Hand.

Welche Trends und Entwicklungen zeigt der Wolfsburger Büromarkt? Gefragt sind Büroflächen in zentraler Lage, sodass sie sich vermehrt von der Peripherie ins Zentrum verlagern. Gleichzeitig beobachten wir eine Marktspreizung: Mieten in modernen Gebäuden mit guter Erreichbarkeit steigen, während sie sich für Flächen in Randgebieten und mit weniger hoher Gebäudequalität eher verringern. Dabei liegen die Spitzenmieten für neue, ESG-konforme Flächen in der Innenstadt heute teilweise bereits jenseits der 20-€-Marke. Beim Leerstand bewegen wir uns weiterhin auf einem durchschnittlichen Niveau.

Die zeitnahe Realisierung der Innenstadtprojekte ist für die Entwicklung des Bürostandorts Wolfsburg in mehrfacher Hinsicht gewinnbringend.

Die geplanten Großprojekte adressieren die Nachfrage nach modernen, qualitativen Büroflächen in der Innenstadt.

Die BRAWO Arkaden, die BRAWO City und das Nordkopfquartier Mitte bieten enormes Entwicklungspotenzial. Als Mixed-Use-Immobilien sehen die Projekte u.a. Büronutzungen vor und zahlen auch maßgeblich auf unser gemeinsames Ziel ein: Mehr Menschen verbringen mehr Zeit in der Wolfsburger Innenstadt. Die zeitnahe Realisierung dieser Innenstadtprojekte ist somit für die Entwicklung des Bürostandorts Wolfsburg in mehrfacher Hinsicht gewinnbringend. Mit der Entwicklung von Innenstadt und Hochschulstandort wird zudem ein erhöhter Bedarf an zentral gelegenen, modernen Büroflächen entstehen.

Als Stammsitz von Volkswagen und mit der Vielzahl an ansässigen Unternehmen

aus dem produzierenden Gewerbe bewegen uns ohne Frage auch die aktuellen Entwicklungen in der Automobilbranche. Denn diese wirken unmittelbar auch auf den hiesigen Büromarkt ein und sind daher besonders beachtenswert.

Der aktuelle Büroimmobilienmarktbericht für Wolfsburg verhilft zu mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt, bietet eine Orientierungsgrundlage und bestärkt uns mit den ermittelten Bedarfen und Nachfragen am Markt bei den aktuell geplanten Entwicklungen. An dieser Stelle möchten wir all unseren Interviewpartnerinnen und -partnern für die persönlichen Gespräche, ihre Auskunftsbereitschaft und ihr Vertrauen herzlich danken.

Jetzt wünsche ich Ihnen viel Spaß beim Lesen! Wenn Sie Fragen zum Wolfsburger Büromarkt haben, stehen wir Ihnen gerne unterstützend zur Seite.



Jens Hofschröer

Wirtschaftsdezernent der Stadt Wolfsburg
Geschäftsführer der
Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH



Methodik

Der Büroflächenbestand im Wolfsburger Stadtgebiet wurde in 2024 durch die BNP Paribas Real Estate Consult GmbH (nachfolgend BNPP REC) neu erhoben. In diesem Zusammenhang wurden die vorliegenden Daten aus 2018/2019 aktualisiert bzw. erweitert und überprüft sowie um zwischenzeitlich neu errichtete Büroobjekte ergänzt. Hierfür wurden von der Stadt Wolfsburg zur Verfügung gestellte Geodaten, das aktuelle 3D Gebäudemodell der Stadt Wolfsburg, Hauskoordinaten und Liegenschaftskarten herangezogen.

Darüber hinaus hat BNPP REC Informationen aus Immobilien(recherche)portalen wie Thomas Daily Premium und Webseiten lokaler Marktteilnehmer sowie Zeitungen zusammengetragen, um die bestmögliche Datenqualität für die Gebäudedaten von Büroobjekten in Wolfsburg zu erzielen.

Vorbereitet wurde die anschließende Besichtigung aller Wolfsburger Büroobjekte am Desktop, um bereits an dieser Stelle wichtige Datenpunkte zu erheben. Mit der Hilfe von Geodaten sowie Karten-Tools wurden die Büroobjekte analysiert und Gebäudekennzahlen zusammengetragen. Das Ziel der Vor-Ort-Besichtigung war es, die zuvor am Desktop erhobenen Daten vor Ort zu kontrollieren, anzupassen, zu erweitern und zu dokumentieren. Im Nachgang wurden die am Desktop erhobenen sowie im Zuge der Vor-Ort-Begehung überprüften Ergebnisse in einer zentralen Datenbank zusammengetragen, final validiert und letztendlich für die Analysen ausgewertet.

Attraktiver Standort

Wirtschafts- und Arbeitsstandort Wolfsburg: Im Spannungsfeld von Transformationsprozessen in der Automobilindustrie und der Arbeitswelt

Die Entwicklung eines Büromarktes ist eng verzahnt mit der Attraktivität der jeweiligen Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort sowie der wirtschaftlichen Prosperität der Region. **Die Wirtschaftskraft Wolfsburgs ist seit Jahrzehnten deutlich überdurchschnittlich**, allerdings ist sie sehr eng mit dem wirtschaftlichen Erfolg des Volkswagen Konzerns verknüpft. Der

Konzern ist die dominierende Größe der lokalen Wirtschaft, in welcher der gesamte Automotive Sektor der Taktgeber ist. Die Stadt Wolfsburg weiß um die Transformationsprozesse, in der sich dieser Sektor befindet, und um die Herausforderungen, die es auf dem Weg in eine digitale, vernetzte und nachhaltige Zukunft zu bewältigen gilt.

Bevölkerungsentwicklung

Seit 2016 verzeichnet Wolfsburg eine gering schwankende Bevölkerungsentwicklung um einen Wert von rund 124.000 Einwohnern. Rund 63 % der Bevölkerung zählt zur Altersgruppe zwischen 15 und 64 Jahren und ist damit potenziell im erwerbsfähigen Alter. Seit 2016 weist die Stadt Wolfsburg überwiegend einen positiven Gesamtsaldo auf, da der Wanderungssaldo, den seit Jahren leicht negativen natürlichen Saldo ausgleicht.

Die Bedeutung Wolfsburgs als Arbeitsstandort und seine starken Verflechtungen in die Region hinein werden bei der Analyse der Pendlerströme besonders deutlich. Begünstigt durch den vermehrten Einsatz von mobilen Arbeitsformen und die gute verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt pendeln täglich gut 77.000 Beschäftigte ein. Damit liegt die Zahl der Einpendler sogar noch über dem doppelt so großen Braunschweig (ca. 68.800).⁸

Kaufkraft und Beschäftigungssituation

Wolfsburg gehört zu den kreisfreien Städten mit der höchsten Kaufkraft in Deutschland. Der Kaufpreisindex je Haushalt notierte 2023 bei 107,3 und liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100). Die außerordentlich starke wirtschaftliche Position der Stadt wird auch anhand des Bruttoinlandproduktes (BIP) je Einwohner deutlich. Das BIP je Einwohner ist in Wolfsburg rund viermal so hoch wie in Deutschland insgesamt.

Ein Großteil der Beschäftigten arbeitet in Zukunftsbranchen. Knapp zwei Drittel (61 %) der Beschäftigten arbeiteten 2020 in Branchen wie der Automobilwirtschaft, dem Maschinenbau oder der Informations- und Kommunikationstechnik. Dies stellt im Vergleich zu den deutschen Großstädten (durchschnittlich 12,9 %) einen sehr hohen Anteil dar. Auf 1.000 Einwohner kamen 2023 rund 938 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Wolfsburg. Dieser hohe Wert unterstreicht den starken hiesigen Arbeitsmarkt im regionalen Vergleich.

Zudem verzeichnete Wolfsburg 2023 eine vergleichsweise niedrige Arbeitslosenquote von 6,1 %. Damit notierte die Stadt deutlich unter der von Hannover (7,5 %) und Salzgitter (9,5 %), jedoch über der Arbeitslosenquote von Braunschweig (5,4 %).

Wolfsburg wies bei den fertigungstechnischen Berufen mit einem Anteil von 41 % im Städtevergleich bereits 2020 die **höchste Ingenieursdichte** auf (IW Consult 2020). Aktuell kommen auf 100 Beschäftigte 14,9 Ingenieure.¹

Während im Dienstleistungssektor pro Beschäftigte 20,7 m² Bürofläche verzeichnet werden, sind es im Produktionssektor 12,7 m². Werden alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt betrachtet, ergibt sich in Wolfsburg eine durchschnittliche Bürofläche von 7,9 m² pro Beschäftigten.

Infrastruktur und Anbindung

Flughafen
Hannover

Entfernung: **89 km**
Mit dem ICE 30 min bis Hannover

Flughafen
Braunschweig-Wolfsburg

Entfernung: **28 km**

Weitere ICE-Haltepunkte

1 h bis Berlin

2 h bis Hamburg

Optimale Verkehrsanbindung
Bundesautobahn A2 / A39

~ 90 %
Glasfaserversorgung – Rang 1³

Büros und Flächen

Gesamtflächenbestand (MFG)⁴:
928.000 m²

Bürofläche pro Einwohner⁴:
7,4 m²

Bürofläche pro Beschäftigte⁵:
7,9 m²

Potenzialfläche: bis zu
370.000 m²
im Rahmen des Masterplan
Heinrich-Nordhoff-Achse in
Zentrumsnähe⁴

Arbeit und Gewerbe

77.097
Einpendler⁸

**sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte²:**

118.877

aktuelle Bevölkerungszahl²:
128.213

158.749 €
je Einwohner/Wirtschaftsstärke (BIP)¹

Energieversorgung und Nachhaltigkeit

> 90 %
**Alternative Heizenergien in
aktuellen Neubauten**
Rang 1¹

Rang 1
der nachhaltigsten deutschen
Großstädte⁹

Innovation und Zukunft

Rang 1
belegt Wolfsburg beim Ranking
beste Zunkunftschancen^{1,6}

Rang 118
belegt Wolfsburg im Unternehmensran-
king mit 26-Top-Unternehmen im guten
oberen Mittelfeld (im Vergleich mit 4.079
Standorten)⁷

Forschung und Entwicklung

Ingenieursdichte:
Von 100 Beschäftigten sind
14,9 Ingenieure¹

1.232,2
je 100.000 Beschäftigte
Patentanmeldungen¹

¹ IW Consult, Wirtschaftswoche und Immoscout24 (Städteranking 2023, Vergleichsstudie 71 deutscher Großstädte)

² Stadt Wolfsburg, 12/2024

³ BREKO, 02/2024

⁴ BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

⁵ Destatis

⁶ Prognos AG, Zukunftsatlas 2022 (Städteranking, Vergleichsstudie 400 Städte und Landkreise)

⁷ Die Deutsche Wirtschaft (Standortranking Deutschland, 03/2024)

⁸ Bundesagentur für Arbeit, 06/2024

⁹ IW Consult, Wirtschaftswoche und Immoscout24 (Städteranking 2024, Vergleichsstudie 72 deutscher Großstädte)

Status quo

Gewerblicher Investmentmarkt

Die Entwicklung des Wolfsburger Investmentmarktes ist, wie für Standorte außerhalb der Top-Märkte typisch, als sehr volatil zu bewerten. Abgesehen von vereinzelt Großdeals spielt sich das Marktgeschehen insbesondere im kleinteiligen Segment ab. Im Office-Segment zeichnet sich hierbei ein klares Investo-

renprofil ab: In den letzten zehn Jahren wechselten vor allem moderne, eher größere und vollvermietete Gebäude mit bonitätsstarken Mietern den Eigentümer. In diesem Zeitraum wurde bei Einzelhandelsimmobilien mit ergänzender Büronutzung in den Obergeschossen der höchste Investmentumsatz erzielt.

Büroflächenbestand

Der Büroflächenbestand von rund 928.000 m² Mietfläche verteilt sich auf 607 Gebäude, in denen Büroflächen von mindestens 100 m² identifiziert werden konnten. Hierbei wird der Wolfsburger Büromarkt in sechs Teilmärkte untergliedert: City, Fallersleben, Cityrand Ost, Bürozentrum Nord/VW Kästorf, Heinenkamp und sonstiges Stadtgebiet. Rund die Hälfte des Büroflächenbestands befindet sich in Gebäuden, die im Zuge der Bestandserhebung als moderne Büroobjekte eingestuft wurden. Dieser hohe Anteil ist vor allem auch auf die vergleichsweise junge Stadtgeschichte zurückzuführen. Hierzu passend machen die beiden jüngsten Baualtersklassen (1991-

2010 und ab 2011) zusammengekommen mit knapp zwei Dritteln das Gros des Büroflächenbestands aus.

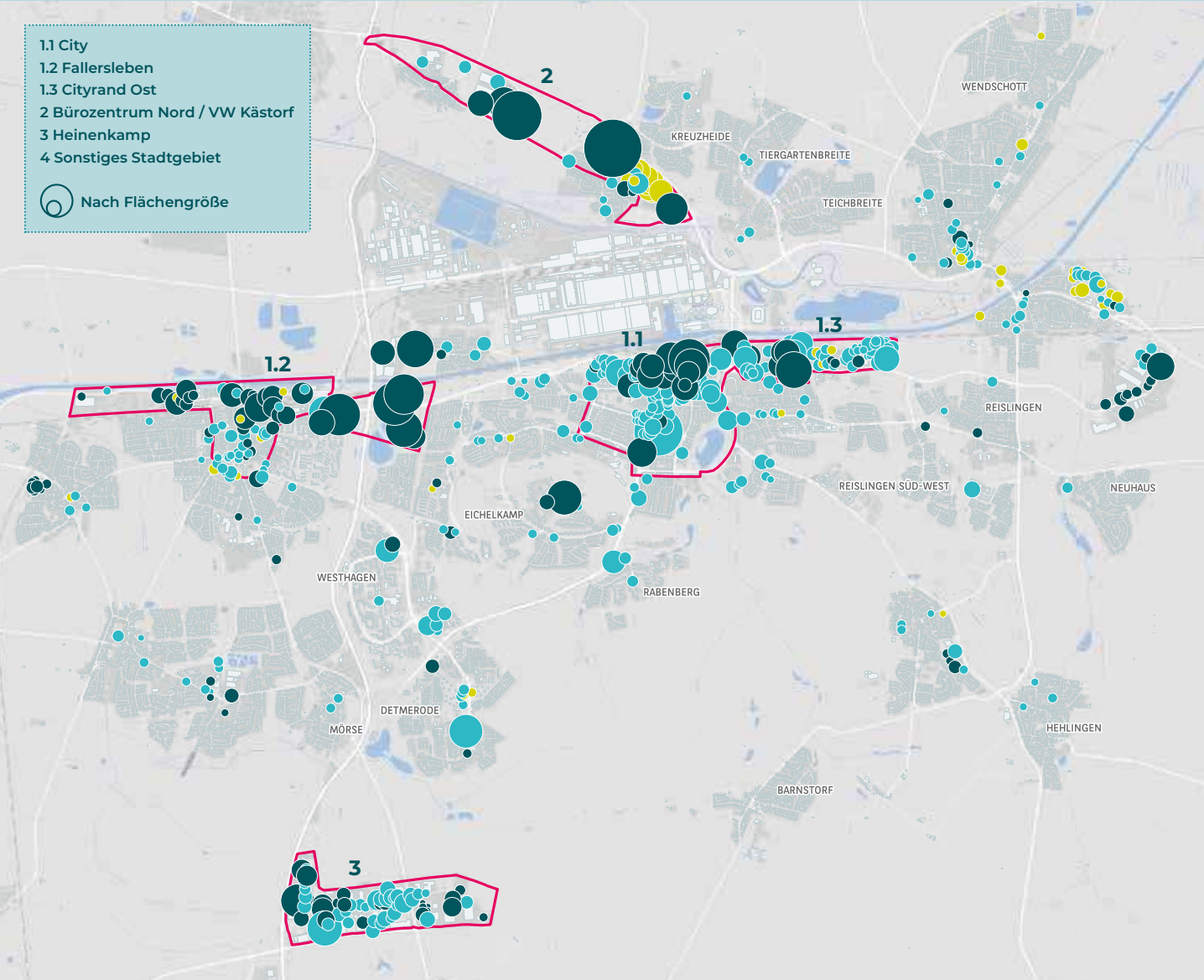
Gemessen an der Anzahl der Büroobjekte ergibt sich ein deutlich niedrigerer Anteil moderner Gebäude von nur knapp einem Viertel. Es ist festzuhalten, dass moderne Büroobjekte durch ihre hohe durchschnittliche Flächengröße pro Objekt (rund 3.200 m² ggü. 1.500 m² bezogen auf den Gesamtbestand) einen hohen Anteil des Flächenvolumens ausmachen, sich gleichzeitig allerdings auf relativ wenige Immobilien verteilen.

Gesamtübersicht über den Büroflächenbestand im Wolfsburger Marktgebiet

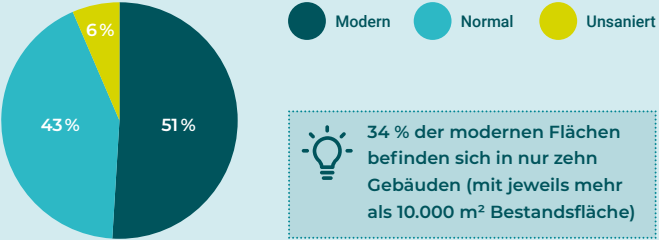
Büroflächenbestand Wolfsburg	Bürofläche in m²	Anteil in %	Anzahl Büroobjekte	Anteil in %
Flächenbestand insgesamt (MFG)	928.000	./.	607	./.
Flächenbestand insgesamt (BGF)	1.078.000	./.	607	./.
Durchschnittliche Flächengröße (ca. in m²)	1.500	./.	./.	./.
Moderner Flächenbestand	473.000	51%	150	25%
Normaler Flächenbestand	395.000	43%	397	65%
Unsanierter Flächenbestand	60.000	6%	60	10%
Multi-Tenant Objekte	439.000	47%	315	52%
Single-Tenant Objekte	489.000	53%	292	48%
Baualtersklasse bis 1948	23.900	3%	55	9%
Baualtersklasse 1949-1960	77.400	8%	97	16%
Baualtersklasse 1961-1975	90.800	10%	83	14%
Baualtersklasse 1976-1990	138.200	15%	117	19%
Baualtersklasse 1991-2010	247.500	27%	128	21%
Baualtersklasse ab 2011	349.800	38%	127	21%

Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Büroobjekte nach Flächengröße und Gebäudestandard



	Bürofläche in m²	Anteil in %
Modern	473.000	51%
Normal	395.000	43%
Unsanierter	60.000	6%



Quelle: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
© GeoBasis-DE / BKG 2023 © mapz.com © OpenStreetMap contributors

Wirtschaftsstruktur

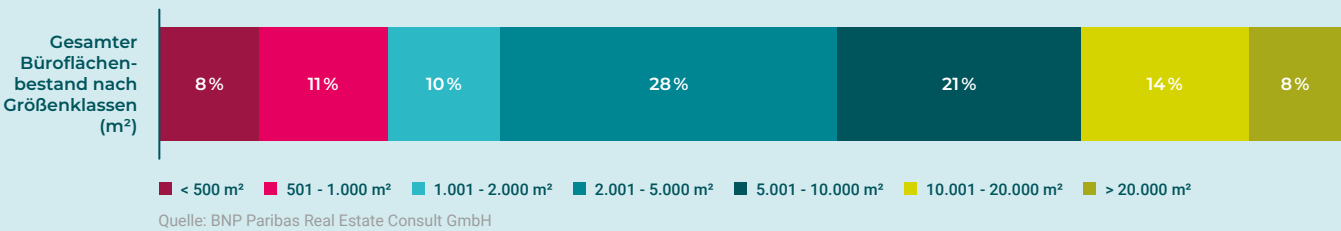
Ein prägnantes Charakteristikum des Wolfsburger Büromarktes ist die sehr spezifische Wirtschaftsstruktur der niedersächsischen Großstadt. Hierbei zeigt sich die übergeordnete Bedeutung der Automotive-Branche nicht zuletzt im Stammsitz von Volkswagen. Dies spiegelt sich auch im Büroflächenbestand wider: Somit machen Single-Tenant Büroobjekte, die oftmals als Unternehmenszentralen oder Stabstellen genutzt werden, einen sehr hohen Anteil des Flächenvolumens auf dem Wolfsburger Büromarkt aus. In der Regel spielen Multi-Tenant Büroobjekte in den Immobilienmärkten von Großstädten aufgrund

einer generell dienstleistungsorientierten und diversifizierten Branchenstruktur eine übergeordnete Rolle. In Wolfsburg ist es anders: Hier kommen Multi-Tenant Büroobjekte mit einer modernen Gebäudequalität, die vielerorts im Fokus der Nachfrage stehen, auf einen eher geringen Anteil von nur 25 %. Für die Neuansiedlung von Unternehmen kann ein geringer Anteil an Multi-Tenant Objekten durchaus hinderlich sein, denn interessierten Firmen stehen dadurch weniger Optionen zur Anmietung zur Verfügung. Gleiches gilt für Unternehmen, die bereits in Wolfsburg ansässig sind und kurzfristig neue Flächen suchen.

Insgesamt ist der Büroflächenbestand im Wolfsburger Marktgebiet als kleinteilig zu bewerten. Die durchschnittliche Flächengröße pro Büroobjekt liegt bei rund 1.500 m². Bezogen auf das Flächenvolumen dominiert jedoch die mittlere Flächenkategorie der Gebäude zwischen 2.000 m² und 10.000 m², auf die fast die Hälfte des Bestandes entfällt. Kleinteilige Flächen (< 2.000 m²) machen hier 29 % aus. Moderne Objekte sind mit durchschnittlich ca. 3.500 m² deutlich größer als Gebäude im normalen und unsanierten Zustand. Rund 64 % der modernen Gebäude verfügen über mehr als 5.000 m² Bürofläche.

Statt Multi-Tenant Büroobjekten machen Single-Tenant Objekte einen hohen Anteil des Flächenvolumens auf dem Wolfsburger Büromarkt aus.

Büroflächenbestand nach Größenkategorien aller registrierten Büroobjekte



Prägende Branchencluster

Die vor allem von Volkswagen und dem Automotivesektor geprägte Wirtschaftsstruktur Wolfsburgs spiegelt sich im Büroflächenbesatz wider. Rund 70 % aller erhobenen Flächen ab 1.000 m² können drei Branchen-Clustern zugeordnet werden: „Volkswagen“, „Engineering, F&E, Automotive“ und „Stadt, öffentliche Verwaltung, Bildung“. Die Büronutzer, die direkt dem Volkswagen Konzern zugeordnet werden

können, sind in über 40 Objekten (außerhalb des Werksgeländes) mit einer Büromietfläche von insgesamt 250.000 m² zu finden. Im Segment der Gebäude mit einer Bürofläche von mehr als 5.000 m² sind zum Volkswagen Konzern gehörige Unternehmenseinheiten dominierend. In dieser Kategorie finden sie sich in 15 von 41 Gebäuden. Zweitstärkstes Branchencluster ist „Engineering,

F&E, Automotive“ (ohne Volkswagen), das in fast 50 Objekten mit einer Bürofläche von fast 185.000 m² vertreten ist. In der Flächenkategorie über 5.000 m² ist es in etwas mehr als zehn Objekten mit rund 94.000 m² (23 %) zu finden. Die drittgrößte Nutzerbranche ist die „Stadt, öffentliche Verwaltung und Bildung“ mit insgesamt 96.000 m² in 20 Objekten.



Teilmärkte



Die City verfügt im Wolfsburger Büro-markt über den größten Flächenbestand. Oberhalb der 100.000 m²-Marke ordnen sich auch Fallersleben (157.000 m²) und das Bürozentrum Nord/Volkswagen Kästorf (137.000 m²) ein. Der Büroflächenbe-stand der Zonen Heinenkamp und City-rand Ost liegt auf einem vergleichbaren Niveau von ca. 95.000 m².

Der moderne Flächenanteil bezogen auf den Gesamtbestand erreicht in Fallersle-ben durch die Volkswagen Landmark-Ob-jekte im Osten des Teilmarktes mit rund 85 % den mit Abstand höchsten Wert.

Oberhalb der 50 %-Marke liegt zudem auch das Bürozentrum Nord/Volkswagen Kästorf (56 %) wegen der hier angesiedel-ten modernen Automotive-Headquarter sowie der Volkswagen IT:City im Nord-westen. Die Teillage Bürozentrum Nord/ Volkswagen Kästorf ist gleichzeitig auch mit dem höchsten Anteil an unsaniertem Bestand beteiligt. Die City erzielt mit 42 % gemessen an ihrer überdurchschnittli-chen Bedeutung einen zu geringen Wert am modernen Büroflächenbestand. Im Heinenkamp ist knapp jede zweite Flä-che als modern einzustufen und im Be-reich Cityrand Ost ist es rund jede Dritte.

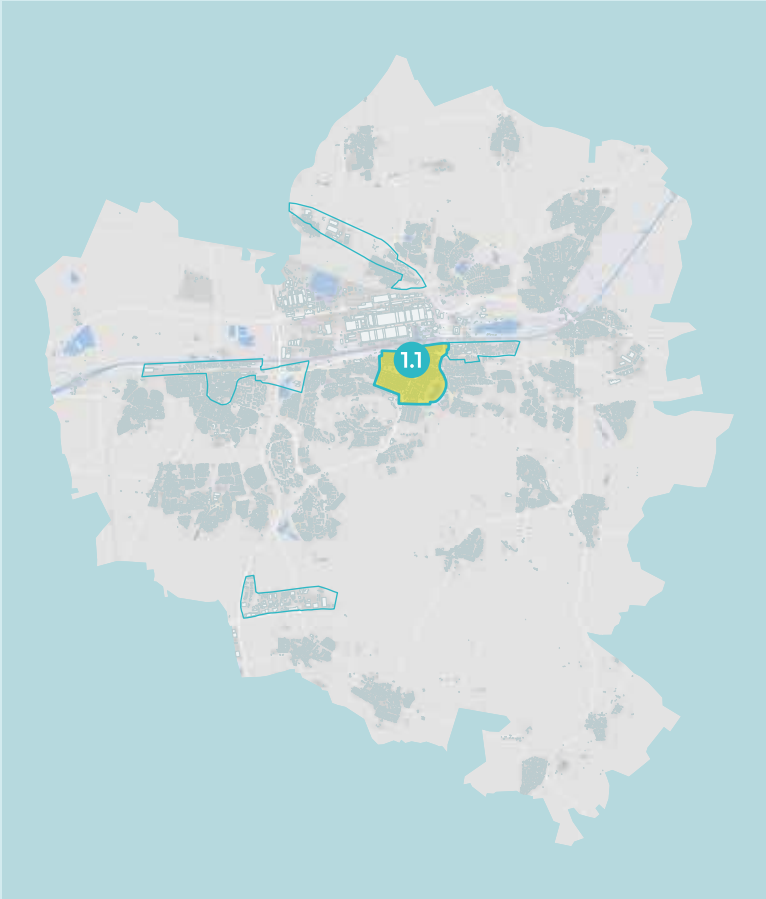
Den höchsten Anteil an Multi-Tenant Ob-jekten erzielt die City mit rund 66 %. Sie hat insgesamt die größte Bedeutung für den Dienstleistungssektor in Wolfsburg. Der Anteil moderner Multi-Tenant Flächen ist mit lediglich 27 % hierbei jedoch als zu gering zu bewerten. In den Teilmärk-ten Cityrand Ost (42 %), Heinenkamp (40 %) und dem Bürozentrum Nord/Volks-wagen Kästorf (2 %) dominieren infolge der Bedeutung von Volkswagen und der Automotive-Branche Single-Tenant Ge-bäude. Im Teilmarkt Fallersleben halten sich Multi- und Single-Tenant Objekte mit 49 % zu 51 % die Waage.

1.1 City

Standort	zentral
Büroflächenbestand (MGF)	281.000 m²
Objekte ≥ 3.000 m² (Anteil in %)	195.000 m² (69 %)
Multi-Tenant	66 %
Single-Tenant	34 %
Durchschnittliche Flächengröße	2.129 m²
Moderner Flächenbestand (Anteil in %)	119.000 m² (42 %)

Was prägt die City als Herzstücks des Büromarktes?

- Gute ÖPNV-Anbindung
- Unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof
- Attraktivste Mikrostandorte der Stadt
- Größte Flächenvolumen im Büromarkt
- Hohes Zukunftspotenzial



1.2 Fallersleben



Standort	westliches Stadtgebiet
Büroflächenbestand (MGF)	157.000 m²
Objekte ≥ 3.000 m² (Anteil in %)	114.000 m² (73 %)
Multi-Tenant	49 %
Single-Tenant	51 %
Durchschnittliche Flächengröße	2.243 m²
Moderner Flächenbestand (Anteil in %)	134.000 m² (85 %)



Was prägt Fallersleben als westlichsten Büromarkt?

- Zweitgrößter Büroteilmarkt
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit über A39 und ÖPNV
- kleinteiliger altstadtnaher Flächenbestand vs. große moderne Bürokomplexe
- Hohe Aufenthaltsqualität in der Altstadt
- Hoher Bezug zu Volkswagen



1.3 Cityrand Ost



Standort	östlich angrenzend an City
Büroflächenbestand (MGF)	95.000 m²
Objekte ≥ 3.000 m² (Anteil in %)	55.000 m² (58 %)
Multi-Tenant	42 %
Single-Tenant	58 %
Durchschnittliche Flächengröße	1.357 m²
Moderner Flächenbestand (Anteil in %)	32.000 m² (34 %)



Was prägt den Cityrand Ost als Teilmarkt?

- Fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt
- Gute Erreichbarkeit durch MIV und ÖPNV
- Mix aus Büroobjekten, Lager- und Handwerksbetrieben
- Kleinere Objekte mit normaler Gebäudeausstattung



2 Bürozentrum Nord/Volkswagen Kästorf



Standort	nördliches Stadtgebiet
Büroflächenbestand (MGF)	135.00 m ²
Objekte ≥ 3.000 m ² (Anteil in %)	125.000 m ² (93 %)
Multi-Tenant	2 %
Single-Tenant	98 %
Durchschnittliche Flächengröße	4.821 m ²
Moderner Flächenbestand (Anteil in %)	76.000 m ² (56 %)



Was prägt das Bürozentrum Nord/Volkswagen Kästorf als nördlichsten Teilmarkt?

- Nähe zum Volkswagenwerk
- Dominierende Nutzung durch Volkswagen und volkswagennahe Unternehmen
- Moderne Büro-Leuchttürme vs. unsanierter Bestand
- Hohes Potenzial der Verlagerung bestehender Büronutzung



3 Heinenkamp



Standort	südliches Stadtgebiet
Büroflächenbestand (MGF)	94.000 m ²
Objekte ≥ 3.000 m ² (Anteil in %)	38.000 m ² (40 %)
Multi-Tenant	40 %
Single-Tenant	60 %
Durchschnittliche Flächengröße	1.541 m ²
Moderner Flächenbestand (Anteil in %)	46.000 m ² (49 %)



Was prägt den Heinenkamp als südlichsten Teilmarkt?

- Gute verkehrliche Anbindung durch die A39 und A2
- Eher kleinteiliger Besatz
- Vorherrschende Gebäudequalitäten: modern und normal
- Häufige Kombination von Hallen- und Büronutzung
- Hoher Single-Tenant Anteil



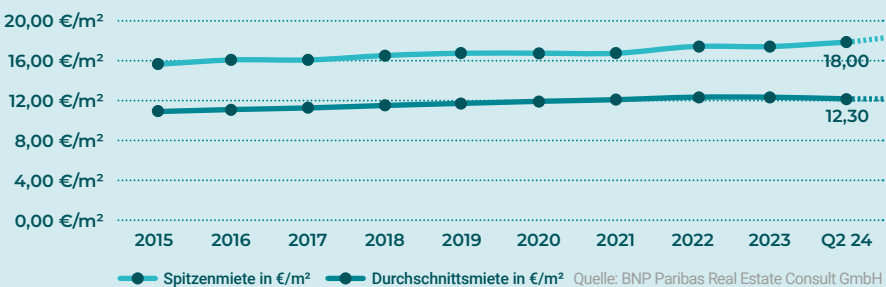


Mietpreisniveau

Der bundesweit zu beobachtende Trend, dass im Windschatten der aktuell schwächelnden Konjunktur und rückläufiger Büroflächenumsätze die Spitzenmieten steigen, lässt sich auch in Wolfsburg beobachten. Treiber der Entwicklung ist die insgesamt robuste Nachfrage nach modernen, insbesondere ESG konformen Flächen. Viele Unternehmen fragen hochwertige Flächen nach, um im sog. War of Talents zu bestehen sowie Mitarbeitende für sich und das Arbeiten im Büro zu begeistern.

Wie in anderen Märkten ist die traditionell volatile Durchschnittsmiete seit 2022 nahezu unverändert, jüngst aber leicht unter Druck geraten. Es ist zu erwarten, dass auch die Durchschnittsmiete von modernen Flächen perspektivisch weiter steigen wird. Insgesamt begründet sich die derzeit stabile Durchschnittsmiete durch die steigenden Spitzenmieten in zentralen Lagen bei gleichzeitig sinkenden Preisen für Büroflächen in Nebenlagen und der Peripherie.

Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete für Büroflächen



Die Betrachtung des Mietpreisniveaus nach Objektqualität zeigt, dass sowohl für guten als auch für normalen Standard steigende Mieten seit 2014 registriert werden. Im Vergleich zum höherwertigen Qualitätssegment ist das Mietpreiswachstum bei Flächen mit normalem Standard ungleich stärker ausgefallen. Die Entwicklung des Mietniveaus sowohl im normalen, guten wie auch modernen Flächensegment unterstreicht das nachhaltige Mietpreiswachstum im Wolfsburger Markt, wobei sich der Nachfrageschwerpunkt sukzessive in das wertigere Qualitätssegment verschiebt.

Vor dem Hintergrund eines knappen Angebots im Top-Segment und sinkender Baufertigstellungszahlen, aufgrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten, setzt sich der Trend steigender Spitzenmieten fort. Für Premiumflächen werden in Wolfsburg vereinzelt Mietpreise jenseits der 20,00 €-Marke erzielt.

Die höchste Spitzenmiete im Marktgebiet wird im Teilmarkt City erzielt. Hierfür sind nicht nur die zentrale Lage, die sehr gute Erreichbarkeit sowie die überdurchschnittliche Infrastrukturausstattung verantwortlich, sondern allem voran die Top-Büroobjekte.

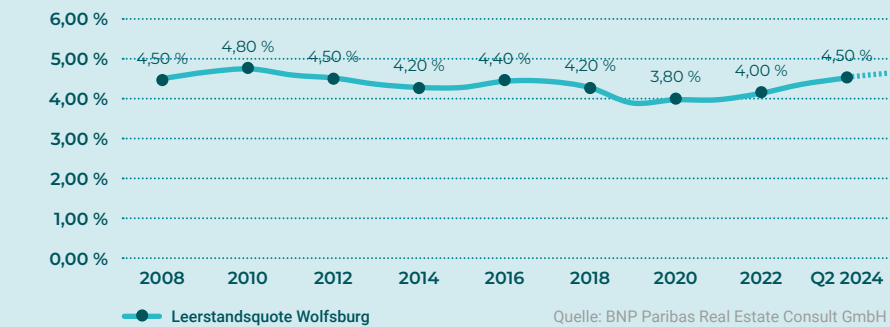
Im regionalen Vergleich der RIWIS-Städte Kategorien bewegen sich die Spitzenmieten einiger D-Städte, so auch Wolfsburg, auf dem Niveau etablierter C- und sogar B-Städte, was ein Indiz für die Attraktivität und Wirtschaftskraft eines Standortes ist. So notieren die Spitzenmieten der C-Städte Freiburg (19,00 €/m²), Mainz (18,90 €/m²) und Heidelberg (17,00 €/m²) aktuell auf dem Niveau von B-Städten wie Dortmund (17,00 €/m²) und Leipzig (19,00 €/m²). Die Spitzenmieten in den D-Städten Esslingen am Neckar (20,00 €/m²) und Wolfsburg (18,00 €/m²) ziehen mit Freiburg und Mainz gleich. Hierfür verantwortlich sind neben einem knappen Angebot an hochwertigen Büroflächen wirtschaftlich überdurchschnittlich starke Unternehmen.

Leerstand

Die Veränderung der Arbeitsweisen, der vermehrte Einsatz von Home-Office und hybriden Arbeitsmodellen sowie die aktuell schwächelnde Konjunktur haben nicht nur zu rückläufigen Büroflächenumsätzen auf den bundesweiten Büromärkten geführt, sondern auch zu einem Anstieg des Leerstands. Viele Unternehmen reduzieren ihren Flächenbedarf, entscheiden sich aber oftmals für qualitativ höherwertige Büroflächen. Diesem Trend konnte sich auch der Wolfsburger Büromarkt nicht entziehen. Während die Leerstandsquote im Jahr des Pandemieausbruchs 2020 bei 3,80 % lag, hat sie 2024 rund 4,50 % erreicht. Damit wird das Niveau des Jahres 2010 von damals 4,80 % weiterhin unterschritten. Im bundesweiten Vergleich der Leerstandsquoten in B-, C-, und D-Städten, bewegt sich Wolfsburg im unteren Mittelfeld. In Hannover beträgt die Leerstandsquote derzeit 4,80 % in Salzgitter 4,30 % und in Braunschweig 2,00 %.

Begründet durch einen hohen Flächendruck wurden in der Vergangenheit periphere Lagen zu Bürostandorten entwickelt und Bestandsgebäude umgenutzt. Bei diesen Standorten wird zukünftig eine Zunahme von Leerständen erwartet, die jedoch die Möglichkeit einer Bestandssanierung und Wiedervermarktung bieten. Bei Leerständen des Bürozentrum Nord in Kästorf besteht beispielsweise das Potenzial das Gebäude der ursprünglichen Wohnnutzung erneut zuzuführen. Hier kann ein positiver Effekt hinsichtlich der Stadtentwicklung aufgezeigt werden.

Entwicklung der Büro-Leerstandsquote im Wolfsburger Marktgebiet



Potenzialflächen

Am nachhaltigsten ist die Entwicklung und in Wertsetzung bislang untergenutzter, zentral im Stadtgebiet gelegener Flächen. Zentrale strategische Grundlage stellt der Masterplan Nordhoff-Achse mit dem Grundkonzept zur räumlichen Entwicklung entlang des Mittellandkanals und der Bahnlinie zwischen Innenstadt und Volkswagenwerk dar, der insbesondere im Bereich der Büroflächenentwicklung langfristige Stadtentwicklungspotenziale aufzeigt. In dem betrachteten Planbereich liegt perspektivisch ein Gewerbeflächenpotenzial von bis zu 370.000 m² und damit 34 % des aktuellen Büroflächenbestandes (BGF) vor. Die Erschließung der Flächen erfolgt schrittweise ausgehend von der Innenstadt. In den kommenden Jahren liegt daher der Entwicklungsfokus auf dem Nordkopf im östlichen Bereich des Masterplangebiets. Hier bieten das Nordkopfquartier Mitte und die BRAWO City mit der Entwicklung von Mixed-Use-Immobilien ein enormes Entwicklungspotenzial.

Im Rahmen der Umnutzung von Brachflächen als auch potenzielle Nachverdichtungs- und Parkplatzflächen konnten in der Analyse des Büromarktberichts weitere Flächenpotenziale von ca. 22.000 m² im Teilmarkt City sowie ca. 80.000 m² im Teilmarkt Cityrand Ost identifiziert werden. Auch in anderen, weniger zentrumsnahen Büroteilmärkten können langfristig weitere Potenzialflächen identifiziert werden.

Aktuell liegt der Fokus auf der Entwicklung bedarfsgerechter Büroflächen in innenstadtnahen Lagen, welchen sowohl die kürzlich fertiggestellten Bürobauprojekte Berliner Haus und Eastgate als auch die in Planung befindlichen Projekte wie BRAWO City und BRAWO Arkaden unterstreichen.



Trends und Zukunftsperspektiven

ESG

Das Thema ESG hat insbesondere in den letzten Jahren nicht nur auf den Investmentmärkten, sondern inzwischen auch auf den Vermietungsmärkten enorm an Bedeutung gewonnen. Bisher sind lediglich vereinzelte größere Büroobjekte in Wolfsburg zertifiziert. Perspektivisch ist allerdings davon auszugehen, dass ESG-Themen auch auf dem Wolfsburger Büromarkt weiter in den Fokus von Investoren und potenziellen Mietern rücken.

E = Environmental

Umwelt / Ökologie
Dabei zentral Energie / Klima / CO₂

- CO₂-reduziertes Bauen
- Energieverbrauch reduzieren
- Klimaneutrale Gebäude
- Nutzung erneuerbarer Energien
- Materialeinsatz im Sinne der Kreislaufwirtschaft
- Ressourcenschonender Betrieb
- Wasserverbrauch & Müllmengen minimieren
- Biodiversität durch Freiflächen erhalten

S = Social

- Gesunde Materialien
- Thermische, akustische und visuelle Behaglichkeit, Zugfreiheit
- Nachhaltige Mobilität (ÖPNV-Nähe, Fahrradfreundlichkeit, Wallboxen...)
- Barrierefreiheit und Benutzerfreundlichkeit

G = Governance

- Green Lease/Verbrauchsdaten
- Transparenz ggü. Nutzern, Investoren und staatlichen Organen
- Aufbau von Aufsichtsstrukturen und Risikomanagement
- Einhaltung der Rechen- und Offenlegungspflichten

Was ist Büronutzern wichtig?

1. CO₂-Fußabdruck

Hohe Priorität, insbesondere zur Integration in Nachhaltigkeitsberichten. Bei Anmietungen werden zunehmend klimaneutrale Gebäude bis 2030/2035 oder CO₂-Obergrenzen (z. B. max. 3 kg CO₂e/m²*a bis 2035) als Bedingung für langfristige Mietverträge gefordert.

2. Energieeffizienz

Erwartung eines nachhaltigen Energiekonzepts mit Obergrenzen für den Energieverbrauch (z. B. max. 70 kWh/m²*a). Erneuerbare Energien, insbesondere Photovoltaik, gelten zunehmend als Standard. Öffentliche Mieter fordern teilweise KfW-55-Standard.

3. Gesunde und sichere Arbeitsumgebungen

Hohe Anforderungen an Raumklima, Akustik und Tageslicht. Wichtige Aspekte sind steuerbare Temperaturregelung, gute Belüftung sowie schadstoffarme Materialien. Barrierefreiheit wird als Selbstverständlichkeit vorausgesetzt.

4. Nachhaltige Mobilität

Gute ÖPNV-Anbindung, wettergeschützte Fahrradabstellplätze, Ladeinfrastruktur für E-Bikes und E-Autos sowie Dusch- und Schließfächer gewinnen an Bedeutung.

5. Nachhaltigkeitszertifikate

Viele internationale Unternehmen mieten ausschließlich zertifizierte Gebäude (z. B. BREEAM, DGNB, LEED) im Einklang mit ihren CSR-Richtlinien.

Aktuell verfügen nur sechs Büroimmobilien in Wolfsburg über eine Green Building-Zertifizierung. Den ersten Schritt in die Zertifizierung bei Büroimmobilien ist der Volkswagen Konzern mit seinem Bürogebäude am Park (BT 10) im Jahr 2014 gegangen. 2016 folgte die EDAG Engineering Zentrale. Ab 2019 wurden nahezu in Jahrestaktung Zertifizierungen vorgenommen. Bei den Gebäuden handelt es sich durchweg um neue, großflächige und hochwertig ausgestattete Immobilien. Ihre Eigentümern wissen um die Bedeutung von Zertifizierungen. Ein Green Building-Zertifikat ist mittlerweile nahezu unerlässlich um eine Immobilie als marktgängiges Investmentprodukt darzustellen. Darüber hinaus spielt das gestiegene Anforderungsprofil auf Nutzerseite eine bedeutende Rolle. Vom internationalen Konzern über den deutschen Mittelstand und Start-Ups bis hin zur öffentlichen Hand wächst der Wunsch und die Notwendigkeit nach hochwertigen ESG-konformen Flächen.

Wissens- und Innovationsstandort

Ostfalia
Hochschule für angewandte
Wissenschaften



Der hohe Anteil ingenieurwissenschaftlicher Tätigkeiten in der Wolfsburger Wirtschaft, insbesondere im Bereich Fahrzeugtechnik, spiegelt sich auch in der Studienwahl wider: 53 % der Wolfsburger Studierenden sind in den Ingenieurwissenschaften eingeschrieben – ein deutlich höherer Anteil als an den Universitätsstandorten Braunschweig und Hannover. Neben der Hochschulbildung und -forschung an der **Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaft** mit rund 2.280 Studierenden im Sommersemester 2024 tragen eine Reihe von Instituten und (Cluster-)Initiativen zur Ausbildung, Weiterbildung und Forschung bei. Hierzu gehört die innovative Programmierschule „**42 Wolfsburg**“ mit 450 Studierenden (Stand 02/2025), die als weitere wichtige Bildungseinrichtung in Wolfsburg mittels eines kostenfreien Angebots mit niedrigen Einstiegsbarrieren am Arbeitsmarkt stark nachgefragte IT-Fachkräfte ausbildet.

42
WOLFSBURG

OHLF OPEN HYBRID
LABFACTORY

Ein wichtiger Entwicklungsschritt für den Standort Wolfsburg ist auch der geplante Ausbau der **Open Hybrid LabFactory (OHLF)** zu einem gemeinsamen Universitäts- und Innovationscampus für Circular Economy-Technologien. Dieser in enger Kooperation zwischen TU Braunschweig, Fraunhofer-Gesellschaft und der Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften geschaffene gemeinsame Campus soll eine herausragende Bedeutung für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Wolfsburg insbesondere in Bezug auf Technologietransfer und Nachhaltigkeit erlangen.



 **Fraunhofer**

Neben den bereits etablierten Forschungsinstitutionen und Unternehmen gibt es in Wolfsburg und Umgebung einige zukunftsweisende Cluster und Initiativen, die vorhandene Potenziale vernetzen und das Ziel verfolgen, Zukunftsbranchen in ihrer Ansiedlung und Entwicklung zu unterstützen. Forschung und Entwicklung (F&E) und deren intensive Verzahnung mit der Wirtschaft stehen im Fokus, insbesondere im mobilitätsnahen Segment, aber auch darüber hinaus. Das **Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung** ist dabei passfähig zu dem starken Automotive-Fokus in der Stadt und der Region, während das **Fraunhofer-Zentrum Circular Economy für Mobilität** mit dem Fokus auf Kreislaufwirtschaft ein über die Automobilindustrie hinausreichendes Zukunftsthema besetzt.

Außerdem besteht zwischen der **Stadt Wolfsburg und der Universitätsmedizin Göttingen eine Kooperation**, die die Einrichtung des Medizincampus Wolfsburg am Klinikum Wolfsburg initiierte. Studierende der Medizinischen Fakultät in Göttingen haben seit 2021 die Möglichkeit große Teile ihrer praktischen Ausbildung in Wolfsburg zu absolvieren.



VOLKSWAGEN

AKTIENGESELLSCHAFT

Ein zentraler Motor für Forschung und Entwicklung ist außerdem die **Volkswagen AG**, die ihre F&E-Ausgaben bis 2023 auf fast 22 Mrd. Euro erhöhte. Mit über 1.000 Patentanmeldungen im Jahr 2023 gehörte Volkswagen zu den innovationsstärksten Unternehmen Deutschlands. Im Wolfsburger Stammwerk forschen die Beschäftigten im Bereich F&E 2024 in den Feldern Elektrifizierung, Digitalisierung und autonomem Fahren.



Wolfsburg ist auf dem Weg zur **Smart City** und wird dabei vom Bund im Rahmen des Förderprogramms „Modellprojekte Smart Cities: Stadtentwicklung und Digitalisierung“ unterstützt. Die datengestützte smarte Stadtentwicklung steht somit im Fokus.

Zusammenfassung und Take Aways

Die Bedeutung Wolfsburgs als Arbeitsstandort und die starken Verflechtungen in die Region hinein bestätigt auch die Auswertung der vorliegenden Daten. Wenngleich die Stadt nicht über die höchste Einwohnerzahl der Region verfügt, gehört der Wolfsburger Büromarkt doch zu den Top 5 in Niedersachsen. Besonders hervorzuheben ist hier die Zahl der täglich einpendelnden Mitarbeiter und der damit verbundene Einfluss auf die Höhe des vorhandenen Büroflächenbestands.

Als Heimatstandort des Volkswagen Konzerns profitiert die Stadt von dessen Erfolg. Gleichzeitig weiß die Stadt um die Transformationsprozesse, in denen sich der Automotive-Sektor als Treiber der Wolfsburger Wirtschaft aktuell befindet und sorgt unter anderem durch den Ausbau des Innovations- und Bildungsstandorts für eine Steigerung der wirtschaftlichen Resilienz.

Der regionale Vergleich zeigt: auch in Wolfsburg zeichnen sich unter anderem durch sich wandelnde Arbeitsmodelle Veränderungen ab. Während sich die Nachfrage nach Büroflächen von der Peripherie ins Zentrum verlagert, steigt gleichzeitig durch einen verringerten

Flächenbedarf die Nachfrage nach kleineren, gut ausgestatteten, modernen Flächen. Hier kann insbesondere für den Büroteilmarkt der Innenstadt ein Zukunftspotenzial konstatiert werden: vorhandene Büroflächen in Toplagen können bedarfsgerecht modernisiert oder entsprechende Flächen bei Neubauprojekten einbezogen werden. Hier setzen die eingangs erwähnten Innenstadtprojekte BRAWO Arkaden, BRAWO City und das Nordkopfquartier Mitte bereits an. Eine lebendige und attraktive Innenstadt kann entscheidend zur Steigerung der Lebens- und Wohnqualität einer Stadt beitragen. Wolfsburgs Innenstadt verfügt mit der Autostadt, dem Science Center phaeno und den Designer Outlets Wolfsburg sowie verschiedenen Kultureinrichtungen im Bereich der Porschestraße über starke Besuchermagnete. Doch aktuell fehlt ein durchgehend ansprechender Besatz an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen zwischen diesen Ankerpunkten. Mit dem Entwicklungskonzept Innenstadt als strategische Grundlage wird das Stadtzentrum insbesondere mit den Planungen am Wolfsburger Nordkopf nachhaltig aufgewertet und vitalisiert werden, was die Stadt nicht nur als Wohn- sondern auch als Arbeitsstandort attraktiver gestaltet.

Eine lebendige und attraktive Innenstadt kann entscheidend zur Steigerung der Lebens- und Wohnqualität einer Stadt beitragen.



Take Aways



Mietpreis:

Treiber der Entwicklung ist die insgesamt robuste Nachfrage nach modernen, insbesondere ESG-konformen Flächen und zentralen Lagen. Der Nachfrageschwerpunkt verschiebt sich sukzessive in das wertigere Qualitätssegment. Die Betrachtung des Mietpreisniveaus nach Objektqualität zeigt, dass sowohl für guten als auch für normalen Standard steigende Mieten seit 2014 registriert werden. Während das Mietpreisniveau in zentralen Lagen steigt, verzeichnen periphere Standorte sinkende Mietpreise und eine geringere Nachfrage. Diese Marktspreizung sorgt für eine insgesamt eher stabile Durchschnittsmiete im Stadtgebiet.



Nutzerstruktur:

Insgesamt ist der Büroflächenbestand im Wolfsburger Marktgebiet als kleinteilig zu bewerten. Single-Tenant Büroobjekte, die oftmals als Unternehmenszentralen oder Stabstellen genutzt werden, machen einen hohen Anteil des Flächenvolumens aus. In der Regel spielen Multi-Tenant Büroobjekte in den Immobilienmärkten von Großstädten aufgrund einer generell dienstleistungsorientierten und diversifizierten Branchenstruktur eine übergeordnete Rolle.



Sektorenverteilung:

Rund 70 % aller erhobenen Flächen ab 1.000 m² können drei Branchen-Clustern zugeordnet werden: „VW“, „Engineering, F&E, Automotive“ und „Stadt, öffentliche Verwaltung, Bildung“. Gleichzeitig bietet das Wachstum als Innovationsstandort Potenziale zur Ansiedlung weiterer Branchen.



Innovation:

Forschung und Entwicklung und deren intensive Verzahnung mit der Wirtschaft stehen im Fokus, insbesondere im mobilitätsnahen Segment, aber auch darüber hinaus. Treibende Akteure sind hier u.a. das Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und Angewandte Materialforschung, das Fraunhofer-Zentrum Circular Economy für Mobilität, die Open Hybrid LabFactory, die Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaft, die 42 Wolfsburg und die Volkswagen AG. Darüber hinaus ist Wolfsburg Smart City Modellstadt.



Potenzialflächen:

Aktuell liegt der Fokus auf der Entwicklung bedarfsgerechter Büroflächen in innenstadtnahen Lagen wie die kürzlich fertiggestellten Bürobauprojekte Berliner Haus und Eastgate Quartier zeigen. Hier bieten zusätzlich einige wenige verbleibende Baulücken sowie in der Planung befindliche Projekte wie BRAWO City, BRAWO Arkaden und das Medical Office ein hervorzuhebendes Potenzial.



© eastgate Projekt GmbH

Glossar

Gesamtsaldo

Das Gesamtsaldo errechnet sich aus dem natürlichen Saldo (bedingt durch Geburten- und Sterberaten) und dem Wanderungssaldo (bedingt durch Zu- und Abwanderung).

Fertigungstechnische Berufe

Unter den fertigungstechnischen Berufen werden Berufe der Maschinenbau- und Betriebstechnik, der Mechatronik und Automatisierungstechnik, der Energie- und Elektrotechnik und der technischen Forschung, Entwicklung und Konstruktion subsumiert.

Baualtersklassen

Die Kategorisierung nach Baualtersklassen erfolgt gemäß den Kategorien:

- errichtet bis 1948
- errichtet in den Jahren 1949 bis 1960
- errichtet in den Jahren 1961 bis 1975
- errichtet in den Jahren 1976 bis 1990
- errichtet in den Jahren 1991 bis 2010
- errichtet ab 2011

Gebäudequalität

Die Kategorien „unsaniert“, „normal“ und „modern“ wurden eingesetzt, um die Büroflächen nach Gebäudequalitäten zu kategorisieren.

• Unsaniert:

Die Gebäudefassade und der äußere Gesamteindruck des Objektes sind auf Basis von Erfahrungswerten in Kombination mit der Baualtersklasse als sanierungsbedürftig zu bewerten.

• Normal:

Die Gebäudefassade und der äußere Gesamteindruck des Objektes sind zwar nicht als sanierungsbedürftig einzustufen, entsprechen jedoch auch nicht den Ansprüchen, die Nutzer an moderne Büroflächen stellen.

• Modern:

Die Gebäudefassade und der äußere Gesamteindruck des Objektes sind auf Basis von Erfahrungswerten in Kombination mit der Baualtersklasse als modern und nachfragegerecht zu bewerten.

Single- und Multi-Tenant

Eine Kategorisierung nach Flächenqualitäten erfolgte nicht, da Objektbegehungen nicht möglich waren. Weiterhin können Flächenqualitäten nicht nur von Objekt zu Objekt,

sondern vielmehr auch von Etage zu Etage in Abhängigkeit der jeweiligen Büronutzung sowie Mieter- oder Eigentümergebauten stark variieren.

Darüber hinaus wurde der Büroflächenbestand nach Single- und Multi-Tenant Objekten unterschieden:

- Single-Tenant Objekt:
Ein alleiniger Mieter/Eigenutzer
- Multi-Tenant Objekt:
Mindestens zwei Mieter

Größenklassen

Bei der Analyse nach Größenklassen wurden die Segmente gewählt, die sich in der jahrzehntelangen bundesweiten Büromarkterichterstattung von BNPP REC bewährt haben. Sie bilden das Marktgefüge adäquat und zielführend ab:

- < 500 m²
- 501 – 1.000 m²
- 1.001 – 2.000 m²
- 2.001 – 5.000 m²
- 5.001 – 10.000 m²
- 10.001 – 20.000 m²
- > 20.000 m²

RIWIS Standortklassifikation

A-Städte

Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte. Bsp: Büroflächenbestand (BGF) über 7 Mio. m², Umsätze im langjährigen Mittel über 150.000 m², Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 20 Euro/m².

B-Städte

Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. Bsp: Büroflächenbestände zwischen 2 und 5 Mio. m², Umsätze i.d.R. über 35.000 m², Spitzenmieten im langjährigen Mittel mindestens 15 Euro/m².

C-Städte

Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte

kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

Impressum

Herausgeber:
WMG Wolfsburg Wirtschaft
und Marketing GmbH

Porschestraße 26
38440 Wolfsburg

wirtschaftsfoerderung@wmg-wolfsburg.de
wmg-wolfsburg.de

V. i. S. d. P.: Jens Hofschröer

Projektleitung:
WMG Wolfsburg
Bereich Wirtschaftsförderung
Nicki Karoß und Nadine Wolters

Analyse:
BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

Herausgegeben: Mai 2025

