

Autokrise trifft Wohnungsmarkt: Preisdellen im Norden – der Süden federt ab

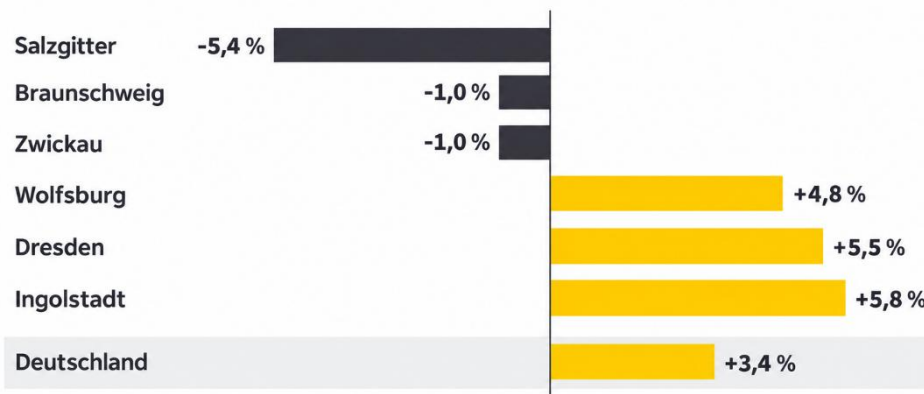
Eine immowelt Analyse zur Entwicklung der Angebotspreise und Angebotsmieten von Bestandswohnungen im Vorjahresvergleich an 50 ausgewählten deutschen Automobil- und Zulieferer-Standorten zeigt:

- **Abkühlung im VW-Kernland Niedersachsen:** An Industriestandorten wie Salzgitter (-5,4 Prozent) und Braunschweig (-1,0 Prozent) sinken die Kaufpreise binnen eines Jahres, während die Mietdynamik weit hinter dem Landestrend zurückbleibt.
- **Ostdeutsche Standorte entwickeln sich konträr:** Während Zwickau (-1,0 Prozent) und Chemnitz (-0,9 Prozent) Preisrückgänge beim Immobilienkauf verzeichnen, erweist sich Dresden (+5,5 Prozent) als robuster Technologie-Hub.
- **Starker Süden federt ab:** In Ingolstadt (+5,8 Prozent) und Sindelfingen (+5,1 Prozent) steigen die Kaufpreise weiter. Eine breite Branchenvielfalt stützt die Märkte in Süddeutschland.

Autostandorte im Immobilien-Stresstest



So haben sich die Kaufpreise für Bestandswohnungen binnen eines Jahres verändert



Basis: immowelt Analyse | Angebotspreise Bestandswohnungen | Entwicklung 01.09.2026 vs. 01.09.2025

Nürnberg, 24. September 2026. Während in der deutschen Automobilindustrie intensiv über Werksschließungen, Abbaupläne und E-Auto-Quoten diskutiert wird, hinterlässt der Wandel erste sichtbare Spuren auf den regionalen Immobilienmärkten. Eine umfassende immowelt Analyse von 50 Automobil- und Zulieferer-Standorten zeigt ein differenziertes Bild: Während ein

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

flächendeckender Einbruch ausbleibt, entkoppeln sich einzelne stark industrieabhängige Regionen spürbar vom bundesweiten Trend.

In der Gesamtschau präsentiert sich der deutsche Immobilienmarkt bislang allerdings robust: Im bundesweiten Durchschnitt stiegen die Angebotspreise für Bestandswohnungen in den vergangenen zwölf Monaten um **3,4 Prozent** und die Angebotsmieten um **2,5 Prozent**. Die Umstrukturierungen in der Automobilbranche haben sich somit nicht zu einer flächendeckenden Krise ausgewachsen. Wo jedoch Beschäftigung und Kaufkraft maßgeblich an einzelnen Großkonzernen hängen, hinterlässt die wirtschaftliche Verunsicherung Spuren auf den lokalen Märkten. Für die Auswertung wurde die Entwicklung der Angebotspreise und Angebotsmieten von Bestandswohnungen in ausgewählten deutschen Automobil- und Zulieferer-Standorten in den letzten 12 Monaten untersucht.

*„In einzelnen Regionen zeigen unsere Daten auffällige Preiskorrekturen, die zeitlich mit den Umbau- und Sparmaßnahmen der dort ansässigen Automobilindustrie zusammenfallen“, sagt **Theo Mseka, CEO von immowelt**. „Dies ist ein messbarer Indikator dafür, dass sich wirtschaftliche Unsicherheiten auf lokaler Ebene in der Preisentwicklung von Wohnimmobilien widerspiegeln.“*

Abkühlung im niedersächsischen VW-Kernland

Besonders deutlich zeigt sich dieser Mechanismus in Niedersachsen. In **Salzgitter**, das sich im Wandel zum Batteriezell-Standort befindet, sinken die Kaufpreise im Jahresvergleich um **-5,4 Prozent** auf **1.624 Euro** pro Quadratmeter. Die Mieten stagnieren nahezu bei **+0,4 Prozent** und bleiben damit deutlich hinter dem niedersächsischen Landesdurchschnitt (**+2,7 Prozent**) zurück. Auch im VW-Komponentenstandort **Braunschweig** geben die Kaufpreise um **-1,0 Prozent** auf **3.100 Euro** pro Quadratmeter nach, während die Mietdynamik ebenfalls bei **+0,4 Prozent** verharret.

Gegenläufiger Trend in Wolfsburg

In der VW-Stammstadt **Wolfsburg** driften Kauf- und Mietmarkt auseinander. Die Kaufpreise zeigen sich mit einem Zuwachs von **+4,8 Prozent** auf **2.664 Euro** pro Quadratmeter widerstandsfähig – getragen von Kapitalanlegern und langfristig orientierten Käufern. Der Mietmarkt fungiert hingegen als Schnelligkeits-Indikator: Wenn weniger Berater, Dienstleister und Leiharbeiter für befristete Projekte nach **Wolfsburg** kommen, stehen Mietwohnungen schneller leer. Die Angebotsmieten sinken dementsprechend um **-0,7 Prozent** (auf **8,23 Euro** pro Quadratmeter).

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Ostdeutsche Industriestandorte entwickeln sich konträr

In den ostdeutschen Autoregionen offenbart sich ein gespaltenes Bild. An den traditionsreichen sächsischen Fahrzeugbaustandorten **Zwickau** (-1,0 Prozent auf **1.113 Euro** pro Quadratmeter) und **Chemnitz** (-0,9 Prozent auf **1.408 Euro** pro Quadratmeter) korrigieren die Kaufpreise nach unten. In **Leipzig** schwächt sich der Kaufpreiszuwachs auf **+0,3 Prozent** ab. Konträr dazu präsentiert sich **Dresden**: Volkswagen hat im Dezember 2025 nach 24 Jahren die Autoproduktion in der Gläsernen Manufaktur beendet. Das Werk wird derzeit zum Innovationscampus für Mikroelektronik umgebaut. Trotzdem steigen die Preise deutlich – getragen von Dresdens Rolle als Chip-Standort: Hier fertigt Infineon Halbleiter, die in Fahrzeuge weltweit eingebaut werden. Die Kaufpreise legen um **5,5 Prozent** zu, die Mieten um **4,2 Prozent**.

Starker Süden: Diversifikation federt Schwankungen ab

Dass der Immobilienmarkt Branchen-Beben auch absorbieren kann, beweist ein Blick nach Süddeutschland. Die bayerischen Standorte zeigen sich weitgehend unbeeindruckt: In **Ingolstadt** (Audi) steigen die Kaufpreise binnen eines Jahres um **+5,8 Prozent** und die Mieten um **+2,7 Prozent**. Auch in **München** (BMW) wächst der Markt weiter (Kauf: **+1,6 Prozent**, Miete: **+3,5 Prozent**). Selbst an traditionsreichen Zulieferer-Standorten wie **Würzburg** (**+6,3 Prozent**) und **Schweinfurt** (**+6,4 Prozent**) sowie im niederbayerischen **Landkreis Dingolfing-Landau** (**+0,5 Prozent**) verzeichnen die Kaufpreise weiterhin Zugewinne.

Im benachbarten Baden-Württemberg zeigen sich zwar punktuell Preisanpassungen, ein Einbruch bleibt jedoch aus: Während in der Autometropole **Stuttgart** die Kaufpreise leicht um **-1,0 Prozent** (auf **4.265 Euro** pro Quadratmeter) nachgeben, legt das nahegelegene **Sindelfingen** sowohl beim Kauf (**+5,1 Prozent**) als auch bei den Mieten (**+4,8 Prozent**) spürbar zu. Die süddeutschen Wirtschaftsräume profitieren von einer breiten Branchenvielfalt und einer anhaltend hohen Grundnachfrage, die Schwankungen einzelner Industrien abfedert.

Überblick: Wohnungspreise an ausgewählten Autostandorten

Standort (Konzern)	Kaufpreis (Sep 2026)	Kaufpreis (vs. Vorjahr)	Mietpreis (vs. Vorjahr)
Salzgitter (VW)	1.624 €/m ²	-5,4 %	+0,4 %
Stuttgart (Mercedes, Porsche)	4.265 €/m ²	-1,0 %	+3,5 %

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Zwickau (VW)	1.113 €/m ²	-1,0 %	+1,2 %
Braunschweig (VW)	3.100 €/m ²	-1,0 %	+0,4 %
Chemnitz (VW)	1.408 €/m ²	-0,9 %	+1,9 %
Wolfsburg (VW)	2.664 €/m ²	+4,8 %	-0,7 %
Dresden (VW)	2.936 €/m ²	+5,5 %	+4,2 %
Ingolstadt (Audi)	4.055 €/m ²	+5,8 %	+2,7 %
Deutschland gesamt	3.286 €/m²	+3,4 %	+2,5 %

[Ausführliche Ergebnisse zu allen untersuchten Autostandorten stehen hier zur Verfügung.](#)

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.09.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.09.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2025 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem [Pressebereich](#).

Über immowelt:

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG



immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany GmbH
Ostendstraße 113
90482 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

**Autokrise trifft Wohnungsmarkt: Preisdellen
im Norden – der Süden federt ab**

immowelt Analyse: Kauf- und Mietpreise von
Wohnungen an 50 deutschen Automobil- und
Zulieferer-Standorten

Autostandort	Autoindustrie	Kaufpreis (Sep. 2026)	Kaufpreis (vs. Vorjahr)	Mietpreis (Aug. 2026)	Mietpreis (vs. Vorjahr)
Bamberg (Hallstadt)	Brose	3.660 €/m²	+4,3%	10,22 €/m²	+2,7%
Berlin	Mercedes-Benz, BMW	5.003 €/m²	+2,9%	14,53 €/m²	+2,3%
LK Böblingen	Porsche	3.942 €/m²	+2,2%	12,81 €/m²	+2,9%
Braunschweig	Volkswagen	3.100 €/m²	-1,0%	10,27 €/m²	+0,4%
Bremen	Mercedes-Benz	2.961 €/m²	+1,1%	10,49 €/m²	+3,5%
Chemnitz	Volkswagen	1.408 €/m²	-0,9%	5,86 €/m²	+1,9%
Coburg	Brose	2.702 €/m²	+0,4%	8,60 €/m²	+2,1%
LK Dingolfing- Landau	BMW	2.795 €/m²	+0,5%	9,29 €/m²	+1,0%
Dresden	Infineon, GlobalFoundries, Bosch	2.936 €/m²	+5,5%	9,51 €/m²	+4,2%
Eisenach	Opel/Stellantis	1.576 €/m²	+2,9%	7,38 €/m²	+2,2%
Emden	Volkswagen	2.074 €/m²	+0,9%	7,73 €/m²	+2,2%
LK Erlangen- Höchstadt	Schaeffler	3.459 €/m²	+2,2%	10,45 €/m²	+2,6%
Friedrichshafen	ZF Friedrichshafen	4.229 €/m²	+3,8%	11,64 €/m²	+2,5%
LK Gotha	ContiTech	1.675 €/m²	+3,7%	7,35 €/m²	+0,3%
LK Göttingen	ContiTech	2.834 €/m²	+7,8%	9,88 €/m²	+5,0%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.09.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.09.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise. Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2025 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Autostandort	Autoindustrie	Kaufpreis (Sep. 2026)	Kaufpreis (vs. Vorjahr)	Mietpreis (Aug. 2026)	Mietpreis (vs. Vorjahr)
Hamburg	Mercedes-Benz	6.010 €/m ²	+2,8%	13,91 €/m ²	+5,4%
Hameln	Schaeffler	1.809 €/m ²	+0,2%	8,04 €/m ²	+3,5%
Hannover	VW Nutzfahrzeuge, Continental / Aumovio	3.543 €/m ²	+3,4%	11,24 €/m ²	+4,0%
LK Heilbronn	Audi	3.267 €/m ²	+2,8%	10,94 €/m ²	+0,6%
Ingolstadt	Audi	4.055 €/m ²	+5,8%	11,81 €/m ²	+2,7%
Kaiserslautern	Opel/Stellantis	2.470 €/m ²	+0,3%	10,06 €/m ²	+2,2%
LK Kassel	Volkswagen	2.199 €/m ²	+3,9%	8,29 €/m ²	+4,1%
LK Kelheim	Mahle	2.966 €/m ²	+2,5%	9,84 €/m ²	+2,3%
Köln	Ford	4.864 €/m ²	+1,8%	13,89 €/m ²	+3,8%
Landshut	BMW	4.196 €/m ²	+1,6%	11,06 €/m ²	+1,4%
Leipzig	BMW	2.626 €/m ²	+0,3%	9,63 €/m ²	+1,9%
LK Leipzig	ContiTech	1.988 €/m ²	+5,2%	7,58 €/m ²	+3,0%
LK Ludwigsburg	Bosch, Mahle	3.994 €/m ²	+2,1%	12,13 €/m ²	+1,9%
LK Main-Taunus- Kreis	Schaeffler	3.860 €/m ²	+2,5%	12,35 €/m ²	+3,5%
München	BMW	8.069 €/m ²	+1,6%	21,53 €/m ²	+3,5%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.09.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.09.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise. Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2025 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Autostandort	Autoindustrie	Kaufpreis (Sep. 2026)	Kaufpreis (vs. Vorjahr)	Mietpreis (Aug. 2026)	Mietpreis (vs. Vorjahr)
LK Northeim	ContiTech	1.670 €/m ²	-0,4%	7,43 €/m ²	+5,1%
Nürnberg	Schaeffler	3.682 €/m ²	+4,1%	12,09 €/m ²	+3,7%
Osnabrück	Volkswagen	3.086 €/m ²	+3,6%	10,48 €/m ²	+3,8%
LK Rastatt	Bosch, Mercedes-Benz	3.036 €/m ²	+3,4%	10,47 €/m ²	+2,8%
Regensburg	BMW, Schaeffler	4.863 €/m ²	+2,7%	11,73 €/m ²	+3,3%
Rüsselsheim	Opel/Stellantis	3.332 €/m ²	+2,5%	11,29 €/m ²	+4,4%
Saarbrücken	ZF Friedrichshafen	2.447 €/m ²	+1,9%	9,41 €/m ²	+2,1%
LK Saarlouis	Ford	1.972 €/m ²	+2,6%	8,43 €/m ²	+1,8%
LK Saarpfalz-Kreis	Bosch, Schaeffler	2.157 €/m ²	+1,1%	8,85 €/m ²	+2,1%
Salzgitter	Volkswagen	1.624 €/m ²	-5,4%	7,70 €/m ²	+0,4%
Schweinfurt	ZF Friedrichshafen, Schaeffler, SKF Deutschland	2.854 €/m ²	+6,4%	8,56 €/m ²	+2,1%
Sindelfingen	Mercedes-Benz	4.131 €/m ²	+5,1%	13,00 €/m ²	+4,8%
Stuttgart	Mercedes-Benz, Porsche	4.265 €/m ²	-1,0%	15,19 €/m ²	+3,5%
Waiblingen	Bosch	3.972 €/m ²	+2,7%	12,00 €/m ²	+1,4%
LK Waldeck-Frankenberg	ContiTech	2.090 €/m ²	+7,4%	7,37 €/m ²	+0,8%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.09.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.09.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise. Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2025 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

Autostandort	Autoindustrie	Kaufpreis (Sep. 2026)	Kaufpreis (vs. Vorjahr)	Mietpreis (Aug. 2026)	Mietpreis (vs. Vorjahr)
LK Wetteraukreis	Schaeffler	3.205 €/m ²	+4,2%	11,63 €/m ²	+2,6%
Wetzlar	Continental	2.841 €/m ²	+3,1%	9,03 €/m ²	+3,0%
Wolfsburg	Volkswagen	2.664 €/m ²	+4,8%	8,23 €/m ²	-0,7%
Würzburg	Brose	4.272 €/m ²	+6,3%	11,64 €/m ²	+3,0%
Zwickau	Volkswagen	1.113 €/m ²	-1,0%	6,06 €/m ²	+1,2%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.09.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.09.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise. Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.08.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.08.2025 wieder. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt