PRESSEMITTEILUNG

VW-Krise: Wohnungspreise rund um Wolfsburg unter Druck – Anstiege im übrigen Norddeutschland

Eine immowelt Analyse der Angebotspreise von Bestandswohnungen in den 71 kreisfreien Städten und Landkreisen Norddeutschlands zeigt:

- **Breiter Preisanstieg im Norden: Bestandswohnungen haben sich in 63 von 71 untersuchten Städten und Landkreisen innerhalb eines Jahres verteuert**
- **VW-Krise: In Wolfsburg (+0,5 Prozent) kaum Preisbewegung; Rückgänge in Braunschweig (−0,7 Prozent) sowie in den Landkreisen Gifhorn (−1,3 Prozent) und Peine (−1,0 Prozent)**
- **Hamburger Umland mit deutlicherer Preissteigerung (+3,9 Prozent) als die Hansestadt (+2,5 Prozent)**
- **Stärkste Zuwächse im Landkreis Göttingen (+9,1 Prozent); auch Vechta (+6,5 Prozent), Emsland (+6,3 Prozent) und Cloppenburg (+6,2 Prozent) mit deutlichen Anstiegen**



Nürnberg, 12. November 2026. Die Krise bei Volkswagen könnte zunehmend auch den Immobilienmarkt belasten. Eine aktuelle immowelt Analyse zeigt: Während die Angebotspreise für Bestandswohnungen in weiten Teilen Norddeutschlands innerhalb eines Jahres weiter gestiegen sind, lässt sich rund um den VW-Hauptsitz Wolfsburg eine auffällige Schwäche erkennen. In der Stadt selbst haben sich die

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

Wohnungspreise in den vergangenen 12 Monaten kaum verändert, in mehreren benachbarten Regionen sind sie sogar gesunken. Insgesamt haben sich Eigentumswohnungen dagegen in 63 von 71 norddeutschen Städten und Landkreisen im Vorjahresvergleich verteuert. Für die immowelt Auswertung wurden die Angebotspreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie in Bremen und Hamburg zum jeweils 1. November 2025 und 2026 verglichen.

VW-Krise: Wohnungspreise rund um Wolfsburg unter Druck

In Wolfsburg haben sich Bestandswohnungen innerhalb eines Jahres um 0,5 Prozent auf durchschnittlich 2.595 Euro pro Quadratmeter verteuert. Damit bleiben die Preise deutlich hinter der Entwicklung im übrigen Norden zurück. In mehreren Nachbarregionen sind sie sogar gesunken: im Landkreis Gifhorn um 1,3 Prozent, im Landkreis Peine um 1,0 Prozent und in Braunschweig um 0,7 Prozent. Im Landkreis Wolfenbüttel beträgt der Rückgang 0,1 Prozent, im Kreis Helmstedt und in Salzgitter stiegen die Preise jeweils leicht um 0,2 Prozent. Im Durchschnitt der sieben Städte und Landkreise sind die Wohnungspreise damit um 0,3 Prozent gesunken.

Die VW-Krise ist eine naheliegende Erklärung für die auffällige Schwäche. Volkswagen plant den Abbau zehntausender Stellen. Die wirtschaftlichen Folgen reichen über Wolfsburg hinaus: Viele Menschen, die beim Konzern oder seinen Zulieferern arbeiten, wohnen im Umland. Allein aus dem Landkreis Gifhorn pendeln mehr als 26.000 Beschäftigte nach Wolfsburg[1], aus dem Kreis Helmstedt über 13.000[2]. Sorgen um den Arbeitsplatz könnten dazu führen, dass Haushalte einen Immobilienkauf aufschieben und die Nachfrage sinkt.

An anderen norddeutschen VW-Standorten ist das Bild gemischt. In der Region Hannover, wo Volkswagen Nutzfahrzeuge produziert, haben sich Bestandswohnungen um 0,2 Prozent auf 3.164 Euro verteuert. In Emden (+6,2 Prozent) und Osnabrück (+6,1 Prozent) sind die Preise hingegen deutlich gestiegen. Im Landkreis Osnabrück beträgt das Plus sogar 7,1 Prozent. Die Krise prägt die lokalen Wohnungsmärkte bisher somit nicht überall gleichermaßen.

„Wer sich Sorgen um seinen Arbeitsplatz macht, überlegt sich den Kauf einer Immobilie zweimal“, sagt **immowelt Geschäftsführer Theo Mseka**. *„Gerade in Regionen, die wirtschaftlich stark von Volkswagen und seinen Zulieferern abhängen, könnte die Unsicherheit die Nachfrage nach Wohneigentum dämpfen. Die auffällig schwache Preisentwicklung rund um Wolfsburg passt zu diesem*

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

Bild, auch wenn sich die Unsicherheit nicht an allen VW-Standorten gleichermaßen auf den Immobilienmarkt auszuwirken scheint.“

Hamburg: Wohnungspreise steigen im Umland stärker als in der Stadt

Der teuerste Standort für Immobilienkäufer im Norden bleibt Hamburg: In der Hansestadt sind die Angebotspreise für Bestandswohnungen innerhalb eines Jahres um 2,5 Prozent auf durchschnittlich 6.010 Euro pro Quadratmeter gestiegen. In den sechs angrenzenden Landkreisen fiel das Plus mit durchschnittlich 3,9 Prozent noch größer aus. Vor allem der schleswig-holsteinische Kreis Stormarn sticht mit einem Anstieg von 6,6 Prozent hervor. Auch rund um Bremen und Rostock sind die Wohnungspreise stärker gestiegen als in den Städten selbst. Während die Verteuerung in Bremen 2,1 Prozent betrug, lag sie in den vier umliegenden Kreisen bei durchschnittlich 3,1 Prozent. In Rostock stiegen die Preise um 2,3 Prozent, im gleichnamigen Landkreis um 3,2 Prozent. Die stärkeren Preisanstiege im Umland könnten darauf hindeuten, dass Kaufinteressenten zunehmend auf günstigere Nachbarregionen ausweichen, da Wohneigentum in den Großstädten angesichts hoher Immobilienpreise und Bauzinsen für viele kaum noch erschwinglich ist.

Kreis Göttingen mit stärkstem Preisanstieg

Den deutlichsten Preiszuwachs in Norddeutschland verzeichnete der Landkreis Göttingen im Süden Niedersachsens. Hier sind die Angebotspreise für Bestandswohnungen innerhalb eines Jahres um 9,1 Prozent auf durchschnittlich 2.853 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Nach Angaben des Landesamts für Statistik Niedersachsen registrierte der Landkreis 2025 den stärksten Bevölkerungszuwachs aller niedersächsischen Kreise[3]. Die wachsende Einwohnerzahl erhöht die Nachfrage nach Wohnraum, was zum deutlichen Preisanstieg beigetragen haben könnte.

Spürbare Preissteigerungen gab es auch im Westen Niedersachsens. Im Landkreis Osnabrück verteuerten sich Bestandswohnungen um 7,1 Prozent auf 2.470 Euro pro Quadratmeter – der zweitstärkste Anstieg aller untersuchten Regionen im Norden. Vechta (+6,5 Prozent), Emsland (+6,3 Prozent) und Cloppenburg (+6,2 Prozent) zählen ebenfalls zu den Kreisen mit den deutlichsten Anstiegen.

Ausführliche Tabellen zu den 71 untersuchten kreisfreien Städten und Landkreisen in Norddeutschland stehen hier zum Download bereit.

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

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen Norddeutschlands. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.11.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

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 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.

[1] Pendleratlas Deutschland, Datenstand 2025: 26.560 Auspendler aus dem Landkreis Gifhorn nach Wolfsburg. https://pendleratlas.de/niedersachsen/landkreis-gifhorn/

[2] Pendleratlas Deutschland, Datenstand 2025: 13.228 Auspendler aus dem Landkreis Helmstedt nach Wolfsburg. https://pendleratlas.de/niedersachsen/landkreis-helmstedt/

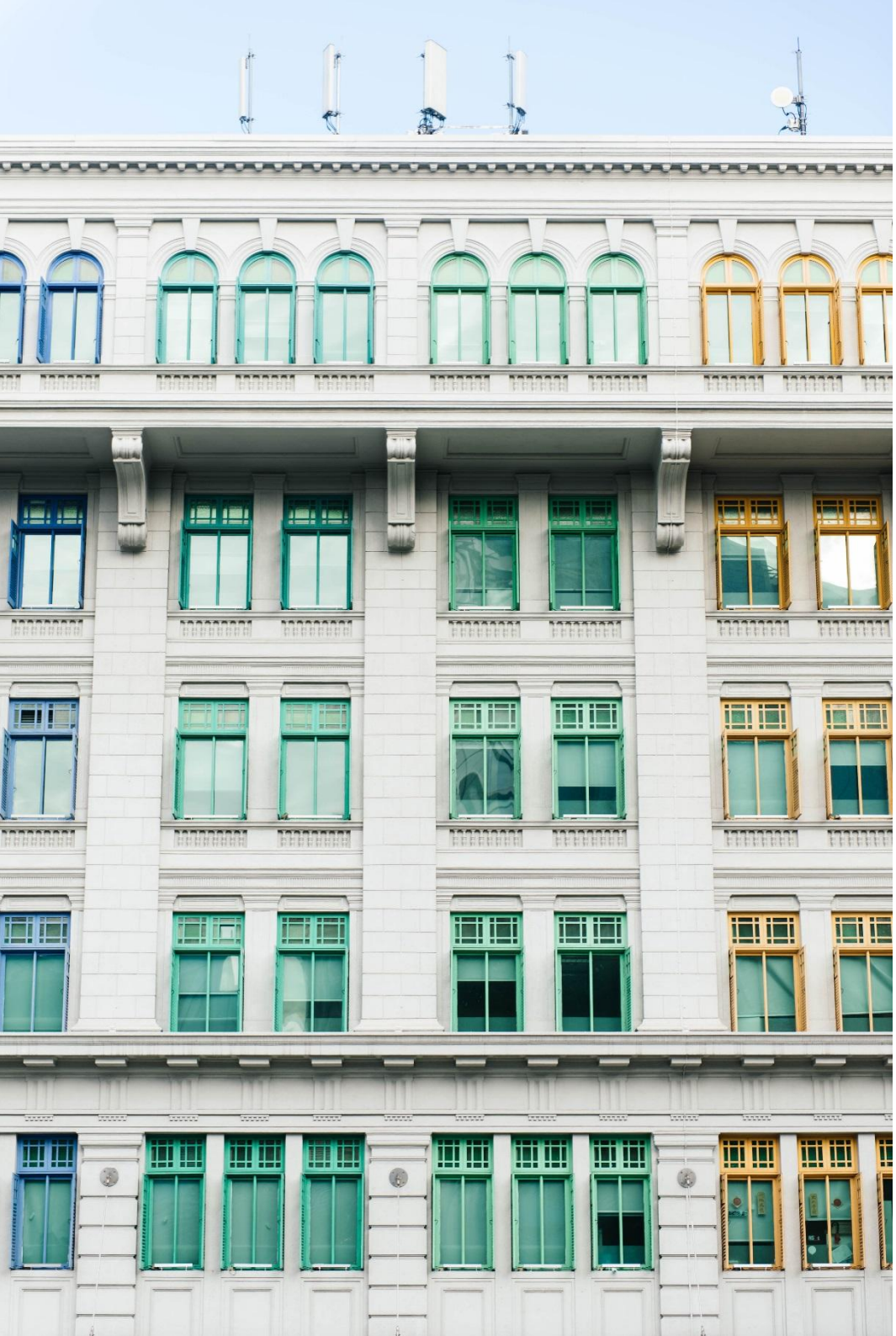
[3] Landesamt für Statistik Niedersachsen, Bevölkerungsentwicklung 2025. https://www.statistik.niedersachsen.de/presse/im-jahr-2025-lebten-knapp-8-millionen-menschen-in-niedersachsen-253398.html

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

VW-Krise: Wohnungspreise rund um Wolfsburg unter Druck – Anstiege im übrigen Norddeutschland

immowelt Analyse der Angebotspreise von Wohnungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Norddeutschland

Kaufpreise (pro m²) von Wohnungen in den norddeutschen kreisfreien Städten

Stadt	Bundesland	Kaufpreis 1. November 2025	Kaufpreis 1. November 2026	Veränderung 2025 – 2026
Braunschweig	Niedersachsen	3.126€	3.104€	-0,7%
Bremen	Bremen	2.927€	2.988€	2,1%
Bremerhaven	Bremen	1.768€	1.883€	6,5%
Delmenhorst	Niedersachsen	2.048€	2.171€	6,0%
Emden	Niedersachsen	2.032€	2.158€	6,2%
Flensburg	Schleswig-Holstein	2.785€	2.693€	-3,3%
Hamburg	Hamburg	5.863€	6.010€	2,5%
Kiel	Schleswig-Holstein	3.583€	3.784€	5,6%
Lübeck	Schleswig-Holstein	3.995€	4.119€	3,1%
Neumünster	Schleswig-Holstein	2.163€	2.293€	6,0%
Oldenburg	Niedersachsen	3.427€	3.468€	1,2%
Osnabrück	Niedersachsen	2.953€	3.133€	6,1%
Rostock	Mecklenburg-Vorpommern	3.697€	3.782€	2,3%
Salzgitter	Niedersachsen	1.668€	1.671€	0,2%
Schwerin	Mecklenburg-Vorpommern	2.235€	2.179€	-2,5%
Wilhelmshaven	Niedersachsen	2.064€	2.192€	6,2%
Wolfsburg	Niedersachsen	2.582€	2.595€	0,5%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie in Bremen und Hamburg . Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.11.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Kaufpreise (pro m²) von Wohnungen in den norddeutschen Landkreisen (A - H)

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. November 2025	Kaufpreis 1. November 2026	Veränderung 2025 – 2026
Ammerland	Niedersachsen	2.754€	2.859€	3,8%
Aurich	Niedersachsen	4.883€	5.127€	5,0%
Celle	Niedersachsen	1.981€	1.995€	0,7%
Cloppenburg	Niedersachsen	2.163€	2.297€	6,2%
Cuxhaven	Niedersachsen	3.224€	3.382€	4,9%
Diepholz	Niedersachsen	2.226€	2.324€	4,4%
Dithmarschen	Schleswig-Holstein	2.723€	2.840€	4,3%
Emsland	Niedersachsen	2.003€	2.129€	6,3%
Friesland	Niedersachsen	2.901€	2.965€	2,2%
Gifhorn	Niedersachsen	2.338€	2.308€	-1,3%
Goslar	Niedersachsen	1.444€	1.473€	2,0%
Göttingen	Niedersachsen	2.615€	2.853€	9,1%
Grafschaft Bentheim	Niedersachsen	2.231€	2.269€	1,7%
Hameln-Pyrmont	Niedersachsen	1.736€	1.798€	3,6%
Hannover Region	Niedersachsen	3.158€	3.164€	0,2%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie in Bremen und Hamburg . Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.11.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Kaufpreise (pro m²) von Wohnungen in den norddeutschen Landkreisen (H - N)

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. November 2025	Kaufpreis 1. November 2026	Veränderung 2025 – 2026
Harburg	Niedersachsen	3.240€	3.311€	2,2%
Heidekreis	Niedersachsen	1.814€	1.807€	-0,4%
Helmstedt	Niedersachsen	1.624€	1.627€	0,2%
Herzogtum Lauenburg	Schleswig-Holstein	2.733€	2.872€	5,1%
Hildesheim	Niedersachsen	2.109€	2.126€	0,8%
Holzminden	Niedersachsen	1.315€	1.341€	2,0%
Leer	Niedersachsen	3.421€	3.561€	4,1%
Lüchow-Dannenberg	Niedersachsen	1.514€	1.516€	0,1%
Ludwigslust-Parchim	Mecklenburg-Vorpommern	1.655€	1.701€	2,8%
Lüneburg	Niedersachsen	3.150€	3.112€	-1,2%
Mecklenburgische Seenplatte	Mecklenburg-Vorpommern	2.044€	2.148€	5,1%
Nienburg/Weser	Niedersachsen	1.931€	2.049€	6,1%
Nordfriesland	Schleswig-Holstein	5.621€	5.677€	1,0%
Nordwestmecklenburg	Mecklenburg-Vorpommern	2.474€	2.561€	3,5%
Northeim	Niedersachsen	1.623€	1.715€	5,7%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie in Bremen und Hamburg . Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.11.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Kaufpreise (pro m²) von Wohnungen in den norddeutschen Landkreisen (O - S)

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. November 2025	Kaufpreis 1. November 2026	Veränderung 2025 – 2026
Oldenburg	Niedersachsen	2.376€	2.514€	5,8%
Osnabrück	Niedersachsen	2.306€	2.470€	7,1%
Osterholz	Niedersachsen	2.356€	2.394€	1,6%
Ostholstein	Schleswig-Holstein	3.951€	4.089€	3,5%
Peine	Niedersachsen	2.035€	2.015€	-1,0%
Pinneberg	Schleswig-Holstein	3.431€	3.517€	2,5%
Plön	Schleswig-Holstein	3.256€	3.347€	2,8%
Rendsburg-Eckernförde	Schleswig-Holstein	2.724€	2.833€	4,0%
Rostock	Mecklenburg-Vorpommern	2.533€	2.614€	3,2%
Rotenburg (Wümme)	Niedersachsen	1.975€	2.048€	3,7%
Schaumburg	Niedersachsen	1.852€	1.889€	2,0%
Schleswig-Flensburg	Schleswig-Holstein	2.628€	2.665€	1,4%
Segeberg	Schleswig-Holstein	3.242€	3.381€	4,3%
Stade	Niedersachsen	2.677€	2.741€	2,4%
Steinburg	Schleswig-Holstein	2.133€	2.208€	3,5%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie in Bremen und Hamburg . Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.11.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Kaufpreise (pro m²) von Wohnungen in den norddeutschen Landkreisen (S - W)

Landkreis	Bundesland	Kaufpreis 1. November 2025	Kaufpreis 1. November 2026	Veränderung 2025 – 2026
Stormarn	Schleswig-Holstein	3.259€	3.474€	6,6%
Uelzen	Niedersachsen	2.051€	2.072€	1,0%
Vechta	Niedersachsen	2.469€	2.629€	6,5%
Verden	Niedersachsen	2.360€	2.433€	3,1%
Vorpommern-Greifswald	Mecklenburg-Vorpommern	2.404€	2.476€	3,0%
Vorpommern-Rügen	Mecklenburg-Vorpommern	2.747€	2.807€	2,2%
Wesermarsch	Niedersachsen	1.892€	1.951€	3,1%
Wittmund	Niedersachsen	4.411€	4.645€	5,3%
Wolfenbüttel	Niedersachsen	2.062€	2.060€	-0,1%

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den kreisfreien Städten und Landkreisen in Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein sowie in Bremen und Hamburg . Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) zum 01.11.2026 sowie deren Entwicklung im Vergleich zum 01.11.2025 wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.x.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt