

MARKTBERICHT LANDKREIS GÖTTINGEN 2026

IMMOBILIENMARKT – DATEN.
TRENDS. PERSPEKTIVEN.



STARKE BILDUNGSREGION

Universität, Fachhochschule und zahlreiche Bildungseinrichtungen



WIRTSCHAFTSSTANDORT

Vielfältige Branchen, solide Unternehmen und gute Arbeitsmarktlage



VERKEHRSANBINDUNG

Direkte Anbindung an A7 & A38, gute ÖPNV-Verbindungen



LEBENSQUALITÄT

Natur vor der Tür, kulturelles Angebot und hohe Lebensqualität

Immobilienmarkt Landkreis Göttingen 2026

Marktbericht • Preise • Entwicklungen • Einordnung für Eigentümer

Kurzfassung: Der Immobilienmarkt im Landkreis Göttingen ist 2026 kein einheitlicher Markt. Göttingen-Stadt bildet einen deutlich stärkeren Teilmarkt mit höherem Preis- und Mietniveau. Im übrigen Kreisgebiet entscheiden Lage, Energieeffizienz, Sanierungszustand, Grundriss und Zielgruppe heute spürbarer über den erzielbaren Preis als noch vor einigen Jahren.

1. Marktüberblick

Der Landkreis Göttingen zeigt 2026 eine klare Zweiteilung: Die Stadt Göttingen und einzelne gut angebundene Umlandlagen profitieren weiterhin von einer robusteren Nachfrage, während ländlichere Teilmärkte deutlich selektiver funktionieren. Für Eigentümer bedeutet das, dass pauschale Quadratmeterwerte nur eine erste Orientierung liefern, aber keine belastbare Einwertung ersetzen.

Besonders wichtig ist die mikrostandortbezogene Betrachtung. Zwischen Göttingen, Bovenden, Rosdorf, Duderstadt und Hann. Münden bestehen spürbare Unterschiede im Kaufpreinsniveau. Diese Unterschiede erklären sich nicht allein durch die Entfernung zur Stadt, sondern auch durch Infrastruktur, Nachfragebreite, Mieterstruktur, Gebäudebestand und Modernisierungsgrad.

In einem Markt mit eher konstanten Preisentwicklungen wird die Qualität des einzelnen Objekts entscheidender. Gepflegte und nachvollziehbar modernisierte Immobilien werden weiterhin ordentlich aufgenommen. Problematische Bestände mit Sanierungsstau, schwächerer energetischer Qualität oder ungünstigem Zuschnitt geraten dagegen schneller unter Preisdruck.

2. Kennzahlen im Überblick

Kennzahl	Landkreis Göttingen	Stadt Göttingen
Kaufpreis Häuser Ø	2.814 €/m ²	3.912 €/m ²
Kaufpreis Wohnungen Ø	2.391 €/m ²	3.168 €/m ²
Mietpreis Wohnungen Ø	8,55 €/m ²	10,71 €/m ²
Mietpreis Häuser Ø	9,77 €/m ²	12,68 €/m ²

Die Durchschnittswerte zeigen bereits, dass der Landkreis nicht als homogener Markt verstanden werden kann. Zwischen dem Gesamtkreis und der Stadt Göttingen liegt bei Häusern ein erheblicher Abstand. Auch bei Wohnungen und Mieten setzt sich dieses Bild fort. Wer Verkaufs- oder Kaufentscheidungen treffen will, sollte deshalb immer zwischen Gesamtmarkt, Teilmarkt und konkretem Objekt unterscheiden.

3. Regionale Preisunterschiede

Ort	Wohnungen Kaufpreis Ø	Häuser Kaufpreis Ø	Einordnung
Göttingen	3.168 €/m ²	3.912 €/m ²	Starker Kernmarkt mit stabiler Nachfrage
Bovenden	ca. 2.360 €/m ²	3.069 €/m ²	Profitiert vom Göttinger Umfeld
Rosdorf	ca. 2.381 €/m ²	3.018 €/m ²	Solides Umland mit guter Anbindung
Hann. Münden	ca. 2.013 €/m ²	2.286 €/m ²	Niedrigeres Preisniveau
Duderstadt	2.115 €/m ²	2.103 €/m ²	Solider Markt unter Göttinger Niveau

Göttingen hebt sich klar als eigener Teilmarkt ab. Die Stadt vereint Hochschulstandort, Forschung, Dienstleistungen und eine stabile Wohnraumnachfrage. Diese Kombination stützt

das Preisniveau und führt dazu, dass selbst im aktuellen Umfeld bessere Lagen weiterhin solide nachgefragt werden.

Bovenden und Rosdorf profitieren deutlich vom Göttinger Umfeld. Beide Standorte liegen spürbar unter dem Göttinger Niveau, bilden aber stärkere Umlandmärkte als viele weiter entfernte Gemeinden. Das kann vor allem bei gepflegten Einfamilienhäusern oder gut vermietbaren Wohnungen stabilisierend wirken.

Duderstadt und Hann. Münden zeigen dagegen, dass im übrigen Kreisgebiet deutlich niedrigere Preisniveaus marktüblich sein können. Das heißt nicht, dass diese Märkte schwach wären; es bedeutet aber, dass Preisstrategien dort noch genauer auf Lage, Zustand und Zielgruppe abgestimmt werden müssen.

4. Mietmarkt und Nachfrage

Ort	Wohnungen Miete Ø	Häuser Miete Ø	Tendenz
Landkreis Göttingen	8,55 €/m ²	9,77 €/m ²	Stabil bis leicht steigend
Göttingen	10,71 €/m ²	12,68 €/m ²	Klar stärkeres Mietniveau
Bovenden	8,79 €/m ²	objektabhängig	Solides Umlandniveau
Rosdorf	9,23 €/m ²	objektabhängig	Über dem Kreisdurchschnitt
Duderstadt	7,23 €/m ²	7,97 €/m ²	Spürbar niedrigeres Niveau

Die Mietentwicklung bestätigt die Zweiteilung des Marktes. Göttingen bleibt der stärkste Mietmarkt mit höheren Angebotsmieten und einer breiteren Nachfragebasis. Für Kapitalanleger ist das wichtig, weil Vermietbarkeit und Mietdynamik dort anders zu bewerten sind als in den übrigen Teilmärkten des Landkreises.

Im restlichen Kreisgebiet fällt das Mietniveau meist niedriger aus. Dort ist die Beziehung zwischen Kaufpreis, Modernisierungsbedarf und erzielbarer Miete stärker vom Objekt selbst abhängig. Käufer und Investoren prüfen deshalb genauer, ob ein Gebäude ohne größere Überforderung modernisiert, genutzt oder vermietet werden kann.

5. Was den Immobilienwert 2026 besonders beeinflusst

- **Lage und Mikrolage:** Nicht nur der Ort, sondern die konkrete Wohnlage entscheidet über Nachfrage, Zielgruppe und Preis.
- **Energieeffizienz:** Schwache energetische Kennwerte und hohe Folgekosten werden spürbarer eingepreist.

- **Sanierungszustand:** Dach, Fenster, Heizung, Elektrik und Feuchtigkeitsthemen wirken sich stärker auf Verhandlungen aus.
- **Grundriss und Nutzbarkeit:** Zeitgemäße, praktikable Wohnkonzepte werden deutlich besser angenommen als unflexible Altgrundrisse.
- **Gesamteindruck und Unterlagenlage:** Pflegezustand, Transparenz und nachvollziehbare Objektunterlagen verbessern die Marktaufnahme.

In einem Markt ohne flächendeckenden Aufwärtstrend wird die Qualität des einzelnen Objekts wichtiger. Käufer kalkulieren wieder genauer und sind sensibler für Folgekosten. Das betrifft im Landkreis Göttingen viele ältere Ein- und Zweifamilienhäuser besonders stark.

Gepflegte und nachvollziehbar modernisierte Immobilien können sich weiterhin gut behaupten. Sanierungsbedürftige Häuser mit schwachen Energiekennwerten oder erheblichem Instandsetzungsbedarf werden dagegen kritischer geprüft und oft nur über den Preis oder eine sehr saubere Zielgruppenansprache vermarktet.

6. Bedeutung für Eigentümer

Für Verkäufer ist 2026 vor allem ein realistischer Marktansatz entscheidend. Zu hohe Einstiegspreise führen häufig zu längeren Vermarktungszeiten, wachsender Skepsis auf Interessentenseite und späteren Preisnachlässen. Das gilt besonders bei Immobilien, die ohnehin wegen Baujahr, Energiezustand oder Sanierungsbedarf genauer geprüft werden.

Umgekehrt bedeutet ein selektiver Markt nicht, dass gute Immobilien schlecht verkäuflich wären. Im Gegenteil: In starken Lagen und bei ordentlich aufbereiteten Objekten ist weiterhin eine solide Vermarktung möglich. Preisniveau, Standort, Zustand und Zielgruppe müssen jedoch stimmig zusammenpassen.

Für Eigentümer empfiehlt sich deshalb eine Marktanalyse, die über allgemeine Online-Durchschnittswerte hinausgeht und den konkreten Teilmarkt, die Mikrolage, die Bausubstanz, den Modernisierungsstand und die energetische Situation in die Betrachtung einbezieht.

7. Ausblick

Für den Landkreis Göttingen spricht derzeit vieles für eine Fortsetzung des differenzierten Marktbildes. Göttingen-Stadt dürfte aufgrund seiner Funktion als Hochschul- und Arbeitsstandort robust bleiben. Gut angebundene Umlandlagen können davon profitieren, liegen aber weiterhin spürbar unter dem Stadtpreisniveau.

Im übrigen Kreisgebiet ist eher mit einer weiteren Spreizung zwischen guten, gepflegten Immobilien und problematischen Beständen zu rechnen. Gute Objekte finden bei vernünftiger Preisstrategie weiterhin Käufer. Sanierungsbedürftige oder ungünstig positionierte Immobilien benötigen meist mehr Erklärung, mehr Zeit oder stärkere Preiszugeständnisse.

Der Marktbericht spricht damit nicht für einen pauschalen Trend in nur eine Richtung, sondern für eine Marktphase, in der genaue Einordnung und fachliche Bewertung wichtiger sind als allgemeine Schlagworte.

8. Fazit

Der Immobilienmarkt im Landkreis Göttingen verlangt 2026 eine deutlich genauere Betrachtung. Die Stadt Göttingen liegt bei Kaufpreisen und Mieten klar über vielen anderen Teilräumen des Landkreises. Gleichzeitig bestimmen im übrigen Kreisgebiet Lage, Energieeffizienz, Sanierungsbedarf, Gebäudestandard und Zielgruppe immer stärker den realistisch erzielbaren Preis. Wer verkaufen, kaufen oder bewerten möchte, sollte sich deshalb nicht auf pauschale Durchschnittswerte verlassen, sondern die Immobilie im jeweiligen Teilmarkt einordnen.

Hinweis zur Datengrundlage: Die in diesem Bericht verwendeten Preis- und Mietwerte sind Durchschnitts- und Angebotswerte aus aktuellen Marktquellen. Sie dienen der Orientierung. Der tatsächliche Marktwert einer Immobilie hängt stets vom konkreten Einzelfall ab.

Sie möchten Wissen, welchen Preis Ihre Immobilie in der aktuellen Marktlage realistisch erzielen kann?

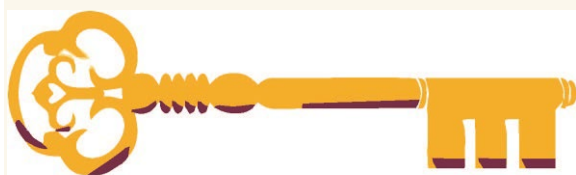
Dann lassen Sie Ihre Immobilie fachkundig einschätzen. Eine fundierte Bewertung berücksichtigt nicht nur allgemeine Durchschnittswerte, sondern auch Lage, Zustand, Energieeffizienz, Modernisierungsstand und die konkrete Nachfrage am Standort.

Ronny Kenga Masha

info@rkm-immobilienkontor

05527/ 991 95 16

0172/ 5 621 628



RKM

RKM-Immobilienkontor