

# MARKTBERICHT STADT GÖTTINGEN

## 2026

IMMOBILIENMARKT - DATEN.  
TRENDS. EINORDNUNG.



STADT  
GÖTTINGEN

|  |  |  |   |   |
|--|--|--|---|---|
| <b>WOHNIMMOBILIEN<br/>KAUFPREISE 2026</b><br><b>3.179 € / m<sup>2</sup></b><br><b>Ø Hauspreis</b><br>Quelle: E&V Göttingen<br>Stand 14.04.2026 | <b>WOHNUNGSPREISE<br/>STADTWEIT</b><br><b>3.293 € / m<sup>2</sup></b><br><b>Ø Wohnung</b><br>Quelle: E&V Göttingen<br>Stand 14.04.2026 | <b>MIETPREISE 2026</b><br><b>10,71 € / m<sup>2</sup></b><br><b>Ø Angebotsmiete</b><br>Q1 2026<br>ImmobilienScout24 | <b>PREMIUMLAGEN</b><br><b>Ostviertel /<br/>Zietenterrassen</b><br>über Stadtschnitt,<br>sehr gute Nachfrage | <b>PREISENSIBLE LAGEN</b><br><b>Grone /<br/>einfachere Lagen</b><br>preisbewusster,<br>stärkerer Wettbewerb |
|--|--|--|---|---|

## Immobilienmarkt Stadt Göttingen 2026

*Marktbericht - Preise - Entwicklungen - Einordnung für Eigentümer*

**Kurzfassung:** Der Immobilienmarkt in Göttingen ist 2026 ein stabiler, aber deutlich differenzierter Markt. Gute Lagen und gut aufbereitete Immobilien werden weiterhin ordentlich nachgefragt. Gleichzeitig reagieren Käufer bei durchschnittlichen oder sanierungsbedürftigen Objekten deutlich sensibler als noch vor wenigen Jahren. Innerhalb der Stadt bestehen erhebliche Unterschiede: Mikrolagen im Ostviertel oder auf den Zietenterrassen liegen spürbar über einfacheren Lagen wie Grone. Für Eigentümer bedeutet das, dass der realistisch erzielbare Preis heute stärker von Mikrolage, Zustand, Energieeffizienz und Zielgruppe abhängt als von pauschalen Durchschnittswerten.

### 1. Marktüberblick

Die Stadt Göttingen gehört weiterhin zu den stabileren Wohnungsmärkten in Sudniedersachsen. Universität, Forschung, Klinikum, Dienstleistungen und ein vergleichsweise breiter Arbeitsmarkt sorgen für eine kontinuierliche Grundnachfrage nach Wohnraum. Das stützt sowohl den Kauf- als auch den Mietmarkt und macht Göttingen widerstandsfähiger als viele kleinere Teilmärkte im Umland.

Gleichzeitig ist auch in Göttingen ein deutlicher Wandel in der Marktmechanik zu beobachten. Die Phase, in der fast jede Immobilie bei hoher Nachfrage schnell einen Käufer fand, ist vorbei. Finanzierungen werden wieder genauer geprüft, Sanierungsbedarf wird strenger eingepreist, und die Unterschiede zwischen guten, durchschnittlichen und schwächeren Lagen treten deutlicher hervor.

Für Eigentümer ist das ein wichtiger Punkt: Göttingen ist zwar insgesamt ein robuster Markt, aber kein homogener Markt. Schon innerhalb der Stadt kann die gleiche Wohnfläche je nach

Stadtteil, Straße, Ausrichtung, Baujahr und energetischem Zustand sehr unterschiedlich aufgenommen werden.

## 2. Kennzahlen im Überblick

| Kennzahl                    | Stadt Göttingen          | Einordnung                   |
|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Kaufpreis Häuser Ø          | 3.179 EUR/m <sup>2</sup> | Angebotswert, April 2026     |
| Kaufpreis Wohnungen Ø       | 3.293 EUR/m <sup>2</sup> | Angebotswert, April 2026     |
| Mietpreis Wohnungen Ø       | 10,71 EUR/m <sup>2</sup> | Q1 2026, Angebotsmiete       |
| Mietpreis Wohnungen Q1 2025 | 10,05 EUR/m <sup>2</sup> | Vergleichswert Vorjahr       |
| Stadtteile                  | 15                       | laut E&V-Ubersicht Göttingen |

Die aktuellen Marktindikatoren zeigen ein weiterhin hohes Preisniveau im Stadtgebiet. Nach den auf Angebotsdaten beruhenden Auswertungen von Engel & Völkers lag der durchschnittliche Hauspreis in Göttingen im April 2026 bei 3.179 EUR/m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Wohnungspreis bei 3.293 EUR/m<sup>2</sup>. ImmobilienScout24 weist für das erste Quartal 2026 eine durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen von 10,71 EUR/m<sup>2</sup> aus, nach 10,05 EUR/m<sup>2</sup> im ersten Quartal 2025. Damit zeigt sich am Mietmarkt weiterhin eine klare Stabilität mit moderater Aufwärtsbewegung.

Diese Durchschnittswerte sind für einen ersten Überblick hilfreich, ersetzen aber keine Einordnung des konkreten Teilmarktes. Gerade in Göttingen liegen zentrale, repräsentative und knapp angebotene Lagen zum Teil deutlich über dem Stadtschnitt, während einfachere Lagen und schwachere Bestände spurbare Abschlage aufweisen können.

## 3. Stadtteilstruktur und Preisunterschiede

| Teilmarkt / Lage             | Wohnungen Kaufpreis Ø    | Häuser Kaufpreis Ø       | Einordnung   |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| Ostviertel / Zietenterrassen | oberes Segment           | oberes Segment           | typischerweise über Stadtschnitt, sehr gute Mikrolagen |
| Göttingen-Mitte              | 4.131 EUR/m <sup>2</sup> | 2.876 EUR/m <sup>2</sup> | starker innerstädtischer Wohnungsteilmarkt             |
| Weende                       | 3.545 EUR/m <sup>2</sup> | 3.289 EUR/m <sup>2</sup> | stabiles bis gehobenes Nordstadtsegment                |
| Geismar                      | 3.328 EUR/m <sup>2</sup> | 3.444 EUR/m <sup>2</sup> | solider bis gehobener Teilmarkt                        |
| Nikolausberg                 | 3.209 EUR/m <sup>2</sup> | 3.143 EUR/m <sup>2</sup> | gefragte Wohnlage mit ruhigerem Profil                 |
| Grone                        | 2.603 EUR/m <sup>2</sup> | 2.613 EUR/m <sup>2</sup> | preissensibler, heterogenerer Teilmarkt                |

Innerhalb Göttingens entscheidet nicht nur die Stadt, sondern der Stadtteil - und innerhalb des Stadtteils oft die konkrete Mikrolage. Das ist für die Wertermittlung besonders wichtig. Eine Wohnung im Ostviertel oder eine hochwertig gelegene Immobilie auf den Zietenterrassen wird marktpraktisch anders bewertet als eine vergleichbare Fläche in Grone. Auch Weende, Geismar und Nikolausberg bewegen sich häufig in einem stabilen bis gehobenen Segment, während in einfacheren oder heterogeneren Lagen der Preis deutlich starker am Zustand und an der konkreten Nachfragesituation hängt.

Öffentlich verfügbare Portalwerte für einzelne Stadtteile bestätigen diese Spreizung. So lagen die im April 2026 ausgewiesenen Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen in Göttingen-Mitte bei 4.131 EUR/m<sup>2</sup>, für Weende bei 3.545 EUR/m<sup>2</sup>, für Geismar bei 3.328 EUR/m<sup>2</sup>, für

Nikolausberg bei 3.209 EUR/m<sup>2</sup> und für Grone bei 2.603 EUR/m<sup>2</sup>. Bei Häusern lagen die entsprechenden Werte bei 2.876 EUR/m<sup>2</sup> für Göttingen-Mitte, 3.289 EUR/m<sup>2</sup> für Weende, 3.444 EUR/m<sup>2</sup> für Geismar, 3.143 EUR/m<sup>2</sup> für Nikolausberg und 2.613 EUR/m<sup>2</sup> für Grone.

Diese Werte sollten nicht als starre Wahrheit verstanden werden, sondern als Marktindikatoren. Sie zeigen aber sehr klar, dass Göttingen selbst aus mehreren Teilmärkten besteht. Genau deshalb ist eine pauschale Bewertung anhand eines allgemeinen Stadt-Durchschnitts oft zu grob.

## 4. Mietmarkt und Nachfrage

| Mietmarktindikator    | Wert                          | Einordnung                                       |
|-----------------------|-------------------------------|--|
| Wohnungsmiete Q1 2026 | 10,71 EUR/m <sup>2</sup>      | stadweiter Angebotswert                          |
| Wohnungsmiete Q1 2025 | 10,05 EUR/m <sup>2</sup>      | Vorjahreswert                                    |
| Veränderung           | + 6,57 %                      | moderate Aufwärtsbewegung                        |
| Nachfragebasis        | breit                         | Studierende, Klinik, Forschung, Berufseinsteiger |
| Besonders gefragt     | kleine bis mittlere Wohnungen | zentral oder gut angebunden                      |

Der Mietmarkt in Göttingen bleibt auch 2026 robust. Die Stadt profitiert von einer breiten Nachfragebasis: Studierende, Klinikpersonal, wissenschaftliches Umfeld, Berufseinsteiger und Haushalte mit kürzerem Planungshorizont sorgen für eine konstante Nachfrage nach kleinen und mittleren Wohnungen. Diese Breite macht den Mietmarkt widerstandsfähig und erklärt, warum selbst in Phasen vorsichtigerer Kaufentscheidungen das Mietniveau stabil bleibt oder moderat steigt.

Besonders gefragt bleiben gut geschnittene Wohnungen in zentralen oder gut angebundenen Lagen. Für Kapitalanleger ist dabei zu beachten, dass sich die Vermietbarkeit zwar insgesamt positiv darstellt, die nachhaltig erzielbare Miete aber weiterhin stark von Lage, Energiequalität, Grundriss und Zustand abhängt. In einfachen Lagen bleibt die Vermietbarkeit meist gegeben, allerdings mit höherer Preisempfindlichkeit und stärkerem Wettbewerb.

## 5. Was den Immobilienwert 2026 besonders beeinflusst

In einem Markt ohne flächendeckenden Preisschub wird die Qualität des einzelnen Objekts wichtiger. Für die Bewertung in Göttingen sind derzeit vor allem fünf Punkte entscheidend:

**Lage und Mikrolage:** Nicht nur der Stadtteil, sondern die konkrete Straße, die Nähe zu Innenstadt, Universität, Klinikum, Grünflächen oder Verkehrsanbindung wirkt sich direkt auf Nachfrage und Preis aus.

**Energieeffizienz:** Schwache energetische Kennwerte und hohe Folgekosten werden spürbar in Preisverhandlungen eingerechnet. Gut modernisierte Immobilien lassen sich leichter einordnen und werden häufig besser aufgenommen.

**Sanierungszustand:** Dach, Fenster, Heizung, Elektrik, Feuchtigkeit und allgemeiner Instandhaltungszustand wirken sich heute direkter auf die Vermarktung aus als noch in einer rein angebotsgesteuerten Marktphase.

**Grundriss und Nutzbarkeit:** Zeitgemäße, praktikable Wohnkonzepte, gute Belichtung und eine nachvollziehbare Nutzung werden deutlicher honoriert als unflexible Altgrundrisse oder schwierig geschnittene Flächen.

**Gesamteindruck und Unterlagenlage:** Pflegezustand, Transparenz und nachvollziehbare Objektunterlagen verbessern die Marktaufnahme. Das gilt besonders für Eigentumswohnungen, bei denen auch Teilungserklärung, Protokolle und Rucklagen für Kaufentscheidungen relevant sind.

## 6. Bedeutung für Eigentümer

Für Eigentümer bedeutet diese Marktlage vor allem eines: Ein realistischer Marktansatz ist entscheidend. Zu hohe Einstiegspreise können auch in einer starken Stadt wie Göttingen zu längeren Standzeiten, geringerer Nachfragequalität und späteren Preisnachlassen führen. Das gilt besonders für Objekte, die ohnehin wegen Baujahr, Energiezustand oder Modernisierungsbedarf genauer geprüft werden.

Umgekehrt bedeutet ein selektiver Markt nicht, dass gute Immobilien schlecht verkauflich waren. Im Gegenteil: In guten Lagen und bei ordentlich aufbereiteten Objekten ist weiterhin eine solide Vermarktung möglich. Preisniveau, Standort, Zustand und Zielgruppe müssen jedoch stimmig zusammenpassen. Gerade in Göttingen zeigt sich, dass Premiumlagen und einfache Lagen nicht mehr mit demselben Bewertungsmaßstab behandelt werden sollten.

## 7. Ausblick

Für die weitere Entwicklung in Göttingen spricht derzeit vieles für ein anhaltend differenziertes Marktbild. Der Stadtmarkt insgesamt dürfte wegen seiner strukturellen Nachfragebasis robust bleiben. Gleichzeitig ist nicht mit einem pauschalen, für alle Lagen gleich starken Aufwärtstrend zu rechnen. Viel wahrscheinlicher ist eine Fortsetzung der bestehenden Spreizung zwischen sehr guten, guten und einfacheren Lagen sowie zwischen gepflegten und problematischen Beständen.

Für Eigentümer, Käufer und Investoren bedeutet das: Die genaue Einordnung des konkreten Objekts wird wichtiger als allgemeine Schlagworte über den Markt. Wer sich auf einen Durchschnittswert verlässt, lässt oft die eigentlich wertrelevanten Unterschiede außer Acht.

## 8. Fazit

Der Immobilienmarkt in Göttingen bleibt 2026 ein starker, aber klar differenzierter Markt. Die Stadt profitiert weiterhin von ihrer Funktion als Hochschul-, Forschungs- und Dienstleistungsstandort. Gleichzeitig entstehen innerhalb des Stadtgebiets deutliche Unterschiede nach Stadtteil, Mikrolage, Objektqualität und energetischem Zustand.

Wer verkaufen, kaufen oder bewerten möchte, sollte daher nicht mit einem pauschalen Stadtdurchschnitt arbeiten, sondern die Immobilie im konkreten Teilmarkt einordnen. Gerade die Unterschiede zwischen Ostviertel, Zietenrassen, Weende, Geismar, Nikolausberg oder Grone zeigen, wie stark der Marktwert in Göttingen von der genauen Lage und der Objektqualität abhängt.

## Hinweis zur Datengrundlage

Die in diesem Bericht genannten Preis- und Mietwerte sind Marktindikatoren 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**

## **Quellen**

Stadt Göttingen: Mietspiegel für die Stadt Göttingen.

ImmobilienScout24: Immobilienpreise Göttingen und Mietspiegel Göttingen, abgerufen im April 2026.

Engel & Völkers: Immobilienpreise 2026 für Göttingen, Göttingen-Mitte, Grone, Weende, Geismar und Nikolausberg, Stand April 2026.

Niedersachsen - GAG: Grundstücksmarktdaten 2025/2026 für Niedersachsen.