

# Angebotsmieten in Göttingen für Wohnungen und WG-Zimmer (2019/2020)

von Peter Pütz

06.05.2020

Die Mieten in der Stadt Göttingen sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Gerade im Niedrigpreissegment hat sich das Angebot auf dem Wohnungsmarkt stetig verknappt, wie die Geographen Michael Mießner und Robin Marlow auf Basis von auf Internetportalen veröffentlichten Angebotsmieten belegen.<sup>1</sup> Diese Entwicklung wurde auch im Sozialausschuss der Stadt Göttingen am 13.8.2019 anerkannt, teilweise basierend auf denselben Daten.<sup>2</sup> Im Folgenden wird mit Hilfe von umfassenderen Datensätzen die Angebotssituation im Internet für Mietwohnungen und erstmals auch WG-Zimmer in Göttingen im vergangenen Jahr dargestellt.

## Wohnungen

### Daten und Methodik

Von Juli 2019 bis April 2020 habe ich 1642 Wohnungsinserate der Immobilienportale [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) (501 Wohnungen) und [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) (1141) zusammengetragen. Dabei wurden die Daten jeweils an einem Montag gesammelt, wobei ein wöchentlicher Rhythmus nicht immer eingehalten werden konnte. Inserate wurden entfernt, wenn bereits eine identische Anzeige auf einem der Portale gefunden wurde. Ebenso wurden möblierte Wohnungen, Angebote für Zwischenmieten und Ausreißer, die auf Fehleingaben / unrealistische Werte hindeuten, gelöscht.

Es handelt sich bei den Inseraten um Angebotsmieten, die aufgrund der steigenden Mietpreise in Göttingen in den letzten Jahren im Durchschnitt über den Bestandsmieten liegen sollten. Zudem waren in dem Untersuchungszeitraum die oft vergleichsweise günstigen Wohnungen der städtischen Wohnungsbau Göttingen und der beiden Wohnungsbaugenossenschaften, denen zusammen etwas mehr als 11.000 der rund 60.000 Wohnungen (ohne Wohnheime) in Göttingen gehören, so gut wie gar nicht unter den Inseraten vertreten.<sup>3</sup> Ebenso werden Wohnungen über private Kontakte, Zeitungen und weitere Wege angeboten. Die hier vorliegenden Angebotsmieten bilden daher die Situation ab, die Menschen vorfinden, die in Göttingen eine Wohnung suchen und sich dabei im Internet auf den beiden Portalen mit den meisten Wohnungsinseraten informieren.

### Ergebnisse

Die durchschnittliche Kaltmiete liegt für die Wohnungen bei 10,00 €/qm (Median) bzw. 10,26 €/qm (arithmetisches Mittel). Wie in Abbildung 1 zu sehen ist, werden weniger als 15% der Wohnungen für eine

---

<sup>1</sup><https://stadtentwicklunggoettingen.wordpress.com/2019/12/04/mietpreisentwicklung-2019>

<sup>2</sup><https://app.box.com/s/42wmjn24f1l6zkip2g6vz3muhzf22bvn>

<sup>3</sup>Nach eigenen Angaben liegen die Mieten bei diesen Wohnungsanbieterinnen im Durchschnitt unter 6€/qm, siehe [https://www.swb-goettingen.de/upload/geschaeftsberichte/SWB\\_Geschaeftsbericht\\_2018.pdf](https://www.swb-goettingen.de/upload/geschaeftsberichte/SWB_Geschaeftsbericht_2018.pdf), <https://www.volksheimstaette.de/ueber-uns/download.html> und [www.wg-goe.de/WG-GOE\\_Geschaeftsbericht\\_2018\\_final.pdf](http://www.wg-goe.de/WG-GOE_Geschaeftsbericht_2018_final.pdf).

Kaltmiete von bis zu 8 €/qm angeboten. Während die Mehrzahl der Kaltmieten im Bereich 8-12 €/qm liegt, gibt es auch im höheren Preissegment eine Vielzahl an Wohnungsangeboten.<sup>4</sup>

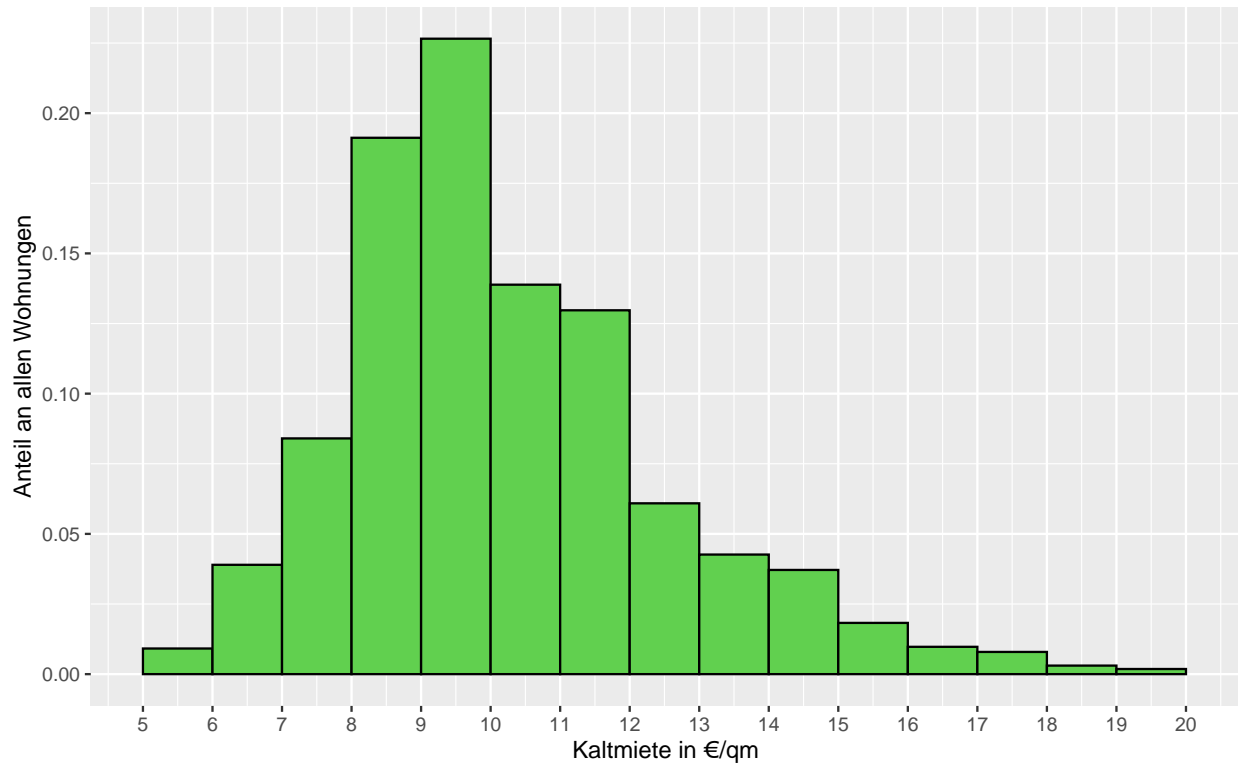


Abbildung 1: Verteilung der Angebotskaltmieten für Wohnungen

Die Nordstadt ist der Stadtteil mit den höchsten Durchschnittsangebotsmieten in Göttingen, wie in Tabelle 1 zu sehen ist. Auch die Innenstadt, Weende, das Ostviertel und die Südstadt weisen Durchschnittsmieten von über oder um die 10 €/qm auf, wohingegen die Mieten in Geismar, Grone, Nikolausberg und der Weststadt im Mittel etwas günstiger sind. Stadtteile mit weniger als 20 Wohnungsinseraten werden hier nicht betrachtet. Die Rangfolge deckt sich weitestgehend mit der aus den oben angesprochenen Untersuchungen von Michael Mießner und Robin Marlow aus dem Jahr 2019.

Für 511 der 1642 Wohnungen konnte ein nicht-privater Anbieter oder Verwalter der Wohnungen in den Inseraten identifiziert werden. Da es keinen öffentlich zugänglichen Überblick über die Eigentümerstruktur am Göttinger Mietwohnungsmarkt gibt, ist es zumindest interessant zu sehen, wer in dem Zeitraum der Datenerhebung besonders viele Wohnungen inseriert hat. Dabei fällt auf, dass Deutschlands größte Wohnungsgesellschaft, die Vonovia, auch in Göttingen viele Wohnungen zur Vermietung anbietet (Tabelle 2). Vonovia hat in dem vorliegenden Datensatz 124 Wohnungen inseriert, was 7,6% prozent aller inserierten Wohnungen entspricht und 24,2% der inserierten Wohnungen, für die Besitzer oder Verwalter im Inserat identifiziert werden konnten. Der zweite Platz geht an die Göttinger Hausverwaltung mit 118 Wohnungen. Die lokale Wohnungsgesellschaft Bassil hat mit 89 Wohnungen ebenfalls einen beträchtlichen Anteil der Wohnungen im Datensatz inseriert.

<sup>4</sup>Die hohen Quadratmeterpreise sind insbesondere bei 1-Zimmer-Wohnungen zu finden. Teilweise sind diese explizit für Studierende ausgeschrieben, zum Beispiel in der Nordstadt. Es gibt also offensichtlich eine hohe Zahlungsbereitschaft der Wohnungssuchenden für kleine Wohnungen. Ein weiteres Beispiel für eine sehr hohe Kaltmiete von 16,50 €/qm ist eine Anzeige für eine Wohnung in dem als sozialen Brennpunkt bekannten Gebäude in der Groner Landstraße 9a. Ein möglicher Grund dafür könnte sein, dass die Kosten der Unterkunft für bedürftige Personen bis zu einem bestimmten Gesamtbetrag vom Landkreis übernommen werden, der höher liegt als die im Inserat verlangten 330 € Kaltmiete für 20 Quadratmeter plus Nebenkosten, siehe [https://harald-thome.de/fa/redakteur/KdU\\_Ordner/KdU\\_Goettingen\\_LK\\_-\\_01.09.2019.pdf](https://harald-thome.de/fa/redakteur/KdU_Ordner/KdU_Goettingen_LK_-_01.09.2019.pdf) für Details. Demnach ist nicht die Quadratmeterkaltmiete maßgeblich für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die öffentliche Hand und kann deshalb sehr hoch angesetzt werden.

| Stadtteil       | Median | arithm. Mittel | Standardabweichung | #Wohnungen |
|-----------------|--------|----------------|--------------------|------------|
| Geismar         | 9.00   | 9.11           | 1.68               | 213        |
| Grone           | 8.49   | 8.87           | 1.89               | 131        |
| Innenstadt      | 11.04  | 11.34          | 2.30               | 224        |
| Nikolausberg    | 9.00   | 9.89           | 2.65               | 43         |
| Nordstadt       | 12.21  | 12.25          | 3.11               | 84         |
| Oststadt        | 10.15  | 10.56          | 1.98               | 175        |
| Suedstadt       | 9.72   | 10.01          | 1.84               | 154        |
| Weende          | 10.31  | 10.87          | 2.24               | 314        |
| Weststadt       | 8.69   | 8.88           | 1.15               | 68         |
| andere          | 8.04   | 8.37           | 1.94               | 44         |
| fehlende Angabe | 10.00  | 10.27          | 2.12               | 192        |

Tabelle 1: Angebotskaltmieten (in €/qm) für Wohnungen, aufgegliedert nach Stadtteil

| Anbieter   | #Wohnungen |
|--|------------|
| Vonovia  | 124        |
| Goettinger Hausverwaltung GmbH                       | 118        |
| Bassil   | 89         |
| Beyes  | 51         |
| Rohmann-Immobilien GmbH                              | 36         |
| EBR Immobilienberatung GmbH                          | 33         |
| Huss-Immobilien                                      | 32         |
| Das Immobilienportal fuer provisionsfreie Immobilien | 28         |

Tabelle 2: Anzahl Wohnungsinserate der größten Anbieter

## WG-Zimmer

### Daten und Methodik

Wohngemeinschaften sind in Städten wie Göttingen mit vielen Studierenden sehr verbreitet. Deshalb habe ich ebenso die Inserate von 1338 WG-Zimmern des Portals [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de), der mit Abstand größten Internetbörse für Wohngemeinschaften, gesammelt. Der Zeitraum und Rhythmus der Datenerhebung entsprechen den Ausführungen für Wohnungen weiter oben im Text. Eine sinnvolle Zusammenführung mit den Daten für Wohnungen ist jedoch nicht möglich, da nur die Zimmergröße und die Gesamtmieten angegeben sind, nicht jedoch die Gesamtwohnfläche der Wohngemeinschaft. Somit kann nicht erfasst werden, welcher Anteil an den Gemeinschaftsflächen in der Gesamtmiete enthalten ist. Ebenso werden die Heiz- und Nebenkosten häufig nicht separat aufgelistet. Deshalb wird sich hier die im Inserat angegebene Gesamtmiete für ein WG-Zimmer angeschaut. Die für die Analyse von Wohnungen beschriebenen Maßnahmen zur Datenbearbeitung wurden auch hier angewendet: Dubletten wurden ebenso wie möblierte Wohnungen, Angebote für Zwischenmieten sowie Ausreißer, die auf Fehleingaben / unrealistische Werte hindeuten, gelöscht. Die Daten sind aussagekräftig für Menschen, die mit Hilfe des Marktführers [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de) in Göttingen nach einem WG-Zimmer suchen.

### Ergebnisse

Die durchschnittliche Gesamtmiete liegt für die WG-Zimmer bei 330,00 € (Median) bzw. 330,58 € (arithmetisches Mittel).<sup>5</sup> Die Verteilung der Gesamtmieten in Abbildung 2 zeigt, dass es in Göttingen einen kleinen

<sup>5</sup>Etwas teurere Durchschnittsmieten von 355 € für WG-Zimmer in Göttingen wurden vom Internetportal [wg-suche.de](http://wg-suche.de) für das Jahr 2019 ermittelt, wobei sich die verwendete Methodik von meiner unterscheidet, s. <https://www.wg-suche.de/wg-zimmer-kosten>.

| Stadtteil  | Median | arithm. Mittel | Standardabweichung | #Wohnungen |
|------------|--------|----------------|--------------------|------------|
| Geismar    | 350.00 | 339.28         | 55.81              | 61         |
| Grone      | 355.00 | 360.86         | 59.61              | 44         |
| Innenstadt | 350.00 | 351.92         | 80.15              | 423        |
| Nordstadt  | 297.00 | 305.38         | 78.74              | 149        |
| Oststadt   | 300.00 | 299.67         | 83.01              | 104        |
| Suedstadt  | 327.00 | 329.00         | 68.60              | 249        |
| Weende     | 320.00 | 320.28         | 62.34              | 219        |
| Weststadt  | 325.00 | 331.61         | 62.79              | 70         |
| andere     | 265.00 | 259.79         | 44.71              | 19         |

Tabelle 3: Angebotstmieten (in €) für WG-Zimmer, aufgegliedert nach Stadtteil

Anteil (weniger als 5%) an WG-Zimmern für bis zu 200 € gibt, dies sind oftmals Zimmer in Häusern von Studierendenverbindungen. Der Großteil der WG-Zimmer ist im Bereich von 200 € - 400 € angesiedelt, rund 15% der Zimmer sind noch teurer.

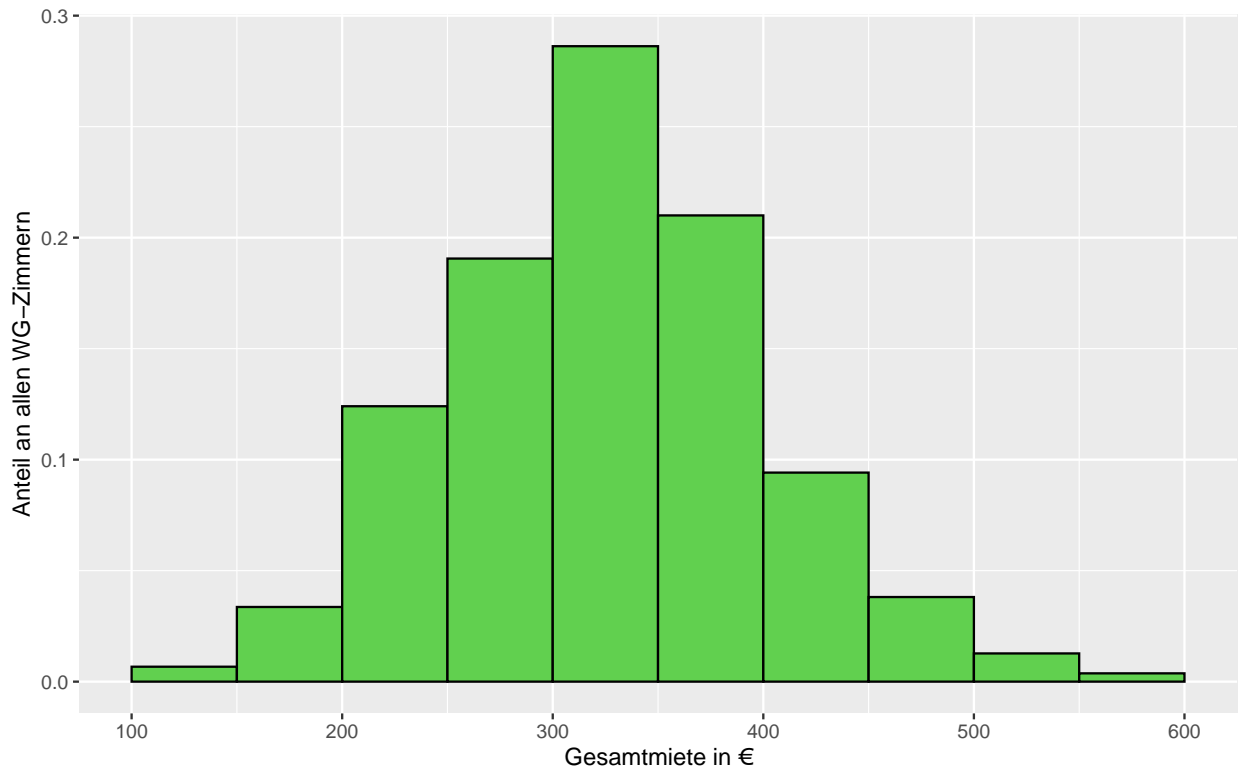


Abbildung 2: Verteilung der Angebotsgesamtmieten für WG-Zimmer

Auch wenn die Flächen pro Zimmer und Wohnung sich zwischen den Stadtteilen unterscheiden, wird sich im Folgenden angeschaut, was ein WG-Zimmer in den einzelnen Stadtteilen kostet (Tabelle 3). In der Nordstadt und im Ostviertel werden im Durchschnitt die günstigsten WG-Zimmer angeboten, wohingegen die WG-Zimmer in Grone im Durchschnitt am teuersten sind (bei recht wenigen Anzeigen). Stadtteile mit weniger als 20 Inseraten werden hier nicht betrachtet. Auffällig ist zudem noch, dass mit Abstand am meisten Inserate für WG-Zimmer in der Innenstadt geschaltet werden.