

## Neue Wohnungen für Göttingen bei sinkender Bevölkerungszahl?

von Dr. Dieter Hildebrandt, Vorsitzender H + G Göttingen, Northeim und Umgebung e. V.

Laut einem Gutachten aus dem Januar 2026, erstellt durch das Pestel Institut über die Wohnungssituation, werden die Landkreise Göttingen und Northeim über einen Wohnungsmarkt mit Überhängen auf der Angebotsseite beschrieben.

In Northeim sollen darüber hinaus die Eigentumswohnungen mit am preisgünstigsten in ganz Niedersachsen zu erwerben sein. Wir wissen, dass für die Stadt Göttingen und Bovenden die Situation vollständig anders ist. Der Bedarf an neuen Wohnungen in Göttingen scheint ungebrochen. In 10 Neubaugebieten sind aktuell mehr als 2.100 neue Wohnungen in der Stadt Göttingen geplant.

### Sinkende Bevölkerungszahl

Im Gutachten über die kommunale Wärmeplanung der Stadt Göttingen aus dem August 2025 ist auf Seite 15 die demografische Entwicklung in Göttingen beschrieben. Diese zeigt seit 2012 ein stetiges Wachstum der Bevölkerung an. In der Spitze, 2018, wuchs die Bevölkerung in Göttingen um 3 % jährlich an. Im Jahr 2022 zählte Göttingen 124.548 Einwohner:innen. Die amtliche Bevölkerungsvorausschätzung des Landesregierung Niedersachsen geht davon aus, dass die Bevölkerung in Göttingen zukünftig sinken wird. Für das Jahr 2030 werden in der Vorausberechnung 117.701 Einwohner:innen erwartet. Bis 2042 geht das Landesamt für Statistik Niedersachsen für Göttingen von einer

Bevölkerungsveränderung von minus 4,1 % aus. Das bisherige Bevölkerungswachstum sinke also bis 2030 ab und verlaufe ab da negativ bis in die 2040er Jahre. Langfristig gesehen könnte sich dadurch der Zubau von Gebäuden reduzieren und es zu Leerstand bzw. Rückbau von Gebäuden im geringeren Maße kommen, so das Gutachten in seinem Bericht zur kommunalen Wärmeplanung der Stadt Göttingen.

### Welche Folgen wird die sinkende Bevölkerungszahl auf die Nachfrage nach Wohnraum haben?

Bundesweite Erhebungen bezüglich des Leerstandes von Wohnungen, die länger als mindestens 12 Monate nicht bewohnt waren, zeigen auf, dass ein



kleiner, aber wachsender Teil der Eigentümer nicht mehr bereit ist, seine Wohnungen am Markt anzubieten. Dazu gehören insbesondere ältere Eigentümer von Zweifamilienhäusern, die die zweite Wohnung nicht mehr vermieten. Zum einen, weil diese nie zur Fremdvermietung vorgesehen war, sondern von den eigenen Kindern genutzt wurde, oder ursprünglich von einem Familienangehörigen bewohnt war, der dort nicht mehr lebt. Zudem sind die Immobilien in der Regel vollständig bezahlt und die Eigentümer sind auf Mieteinnahmen oder steuerliche Abschreibungen nicht mehr angewiesen. So lag im Jahr 2022 der Leerstand bei Einfamilienhäusern bei 2,5 %, bei Zweifamilienhäusern hingegen aber bei 7,4 %. Auch bei Gebäuden mit drei – sechs Wohnungen, die bei Mietern durchaus beliebt sind, lag der Leerstand mit 5,4 % über dem

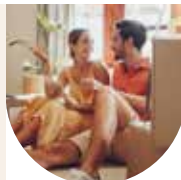
Durchschnitt des Leerstandes von 4,3%. Hinzukommen sanierungsbedürftige Wohnungen und Häuser, insbesondere im Landkreis, wo eine Refinanzierung der Modernisierung über die Miete nicht möglich ist. Ließe sich auch die Modernisierungsmieterhöhung rechtlich durchsetzen, so trifft sie doch auf einen Markt mit fehlender Kaufkraft. Die Hälfte der Mieterhaushalte in der Bundesrepublik Deutschland könnten einen Wohnungsberechtigungsschein bekommen. Für diese bedeutet eine Mieterhöhung auf der Grundlage einer Modernisierungsmaßnahme in der Regel eine besondere Härte, so dass sie die Erhöhung nicht bezahlen müssten. Das Anschaffen der Modernisierung der Objekte führt in Phasen der Erhöhung der Anstrengung für eine Klimaneutralität zu weiteren Beschränkungen der Maßnahmen. Die Modernisierung der Gebäude ist aber

geboten. In der Stadt Göttingen werden gegenwärtig 21.057 Gebäude beheizt. Hierbei handelt es sich um 38 % Einfamilienhäuser und Reihenhäuser. Mehrfamilienhäuser bilden 37 %, so dass 80 % der beheizten Gebäude in Göttingen Wohngebäude sind. Nahezu 80 % der Gebäude in Göttingen sind vor dem Jahr 1979 errichtet worden. Das bedeutet, dass sie gebaut wurden, als es eine Wärmeschutzverordnung noch nicht gab. Von dem Gebäudebestand sind etwa 14 % der Gebäude saniert. Zirka 49 % sind teilsaniert. Das heißt unterschiedliche Maßnahmen der Modernisierungsmöglichkeiten wurden umgesetzt. Etwa 37 % der Gebäude in Göttingen sind noch vollständig unsaniert. Dies führt zu einem überdurchschnittlichen Wärmebedarf aller Wohngebäude in Göttingen [161 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr]. Der durchschnittliche



## Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

### Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

Für Haus & Grund-Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!



[www.immo-goe.de](http://www.immo-goe.de)

## RECHTSANWÄLTE in Bürogemeinschaft

Jens Grundei  
Dr. Dieter Hildebrandt



Groner-Tor-Straße 1 · 37073 Göttingen





Wärmebedarf liegt laut Angaben des Umweltbundesamtes bei 119 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr. Es gilt insoweit aber zu beachten, dass Göttingen insbesondere deshalb Spannungsgebiet für Wohnraum ist, weil die Finanzkraft der Mieter zum großen Teil von der Miete in Anspruch genommen wird.

### Wie entwickelt sich die Situation weiter?

Bundesweit hat sich bis Ende 2024 ein Wohnungsdefizit in einer Größenordnung von 1,4 Millionen Wohnungen aufgebaut. Besonders betroffen vom Wohnungsmangel sind junge Menschen, die aus dem Haushalt der Eltern ausziehen wollen. Diese lösen ihre Situation durch ein längeres Verweilen im Haushalt der Eltern oder der Bildung von Wohngemeinschaften.

Junge Menschen, die erstmals allein oder mit anderen einen eigenen Haushalt gründen wollen, sehen sich gerade in den attraktiven städtischen Regionen mit den extrem hohen Angebotsmieten konfrontiert. Wenn Studierende im Durchschnitt 53 % ihres Einkommens fürs Wohnen aufwenden, ist dies in einer sozialen Marktwirtschaft ein gesellschaftlich inakzeptabler Zustand. Auch Auszubildende sind in der realen

Wohnsituation weit von ihren Wohnvorstellungen entfernt. Inzwischen kann die Altersgruppe der 18 bis unter 25-Jährigen vollständig zu den benachteiligten Gruppen gezählt werden. Das Umziehen hin zu Ausbildungs- und Arbeitsplätzen oder der Studienortwechsel wird dadurch behindert.

Ältere Menschen, die kleineren Wohnraum suchen, sind betroffen, weil der kleinere „Wohnraum“ häufig teurer ist als die bisherige Wohnung und ein Umzug unterbleiben muss. Verschärft wird die Wohnungssituation älterer durch den Ruhestandseintritt der sog. Boomer-Generation.

### Wie kann Abhilfe geschaffen werden?

Für ältere Menschen brauchen wir dringend nachfragegerechte Angebote in den Quartieren. Hier ist die Stadt Göttingen mit der Wohnraumagentur aktiv, ein Beratungsangebot für die effizientere Nutzung von bestehendem Wohnraum zu bieten. Wohnbaupotentiale gibt es in bereits bebauten Besiedlungsbereichen, die eine Quartierslösung nicht nur für die Wärmeversorgung auf der einen Seite, sondern auch für die Möglichkeit der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum bieten. München und Hamburg weisen darüber hinaus bereits ne-

gative Wanderungssalden im Seniorenbereich auf, weil sich diese das Leben in den großen Zentren nicht mehr leisten können.

Die Prognosen bezüglich der Bevölkerungsentwicklung weisen darüber hinaus gewisse Risiken auf. So werden darin die Wanderungsbewegungen durch Flüchtlinge und dem Zuzug von Arbeitskräften aus den europäischen Ländern nicht erfasst.

Um den Stau an nicht fertiggestellten Wohnungen abzubauen, so wird prognostiziert, ist auch mittelfristig ein Wohnungsbau erforderlich, der deutlich über 300.000 Wohnungen liegt. Denn auch die ca. 4 Millionen Wohnungen, die technisch und wirtschaftlich nicht sanierungsfähig sind, werden zu mindestens  $\frac{3}{4}$  bis 2045 ersetzt werden müssen. Somit ist es kein Widerspruch, wenn Göttingen Baugebiete weiter nicht nur plant, sondern auch tatsächlich nutzt. Insbesondere für unsere Mitgliedschaft lohnt es sich, in ihre vermieteten Wohnungen zu investieren, um die Vermietbarkeit im angespannten Wohnungsmarkt zu gewährleisten.

Fotos: Adobe Stock