

GÖTTINGER STATISTIK

A K T U E L L



THEMENBEZOGENER BERICHTSDIENST

NR. 39 (Juni 2014)

Der Göttinger Wohnungsmarkt

Eine Analyse der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Göttinger Wohnimmobilienmarkt unter besonderer Berücksichtigung der Mietpreise für Wohnungen

Anmerkungen:

Die vorliegende Untersuchung des Geographischen Instituts der Universität Göttingen arbeitet mit den Berechnungsmethoden zur Erstellung von Mietspiegeln. Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete.

Die Stadt Göttingen verzichtet bewusst auf die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen nach § 558 Abs. 2 BGB nur diejenigen Wohnungen berücksichtigt werden, bei denen die Miete in den letzten vier Jahren neu vereinbart worden ist.

Da Göttingen ein sehr hohes Mietpreisniveau besitzt, hat die Stadt kein Interesse daran, über einen qualifizierten Mietspiegel weitere Mieterhöhungen zu provozieren oder zu erleichtern, da hierbei eben nur die teuren Neuvermietungen und keine Altverträge berücksichtigt werden dürfen.

Dr. D. Schlapeit-Beck, Sozialdezernentin der Stadt Göttingen

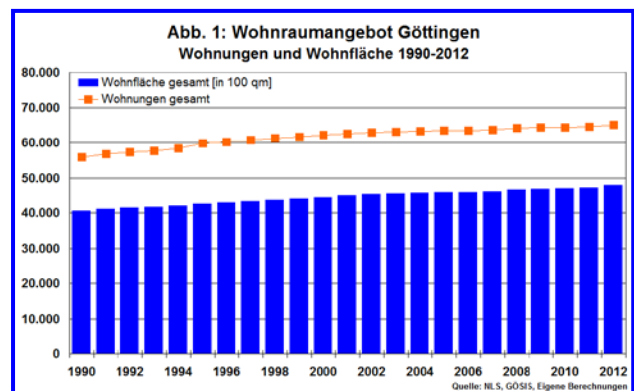
Seit 2010 sind die Wohnimmobilienpreise in vielen deutschen Großstädten nach einer längeren Stagnationsphase rasant gestiegen. Oftmals werden die Preissteigerungen durch eine erhöhte Nachfrage erklärt, die auf dem gesellschaftlichen Trend zur Re-Urbanisierung (v.a. von jüngeren Senioren) beruht; demnach wären steigende Wohnraumpreise ein Ergebnis von Anbieter-Nachfrager-Interaktionen auf lokalen Immobilienmärkten. Auf der anderen Seite sind (Wohn-)Immobilien im Zuge von Liberalisierungen der Finanzmärkte und (Teil-)Privatisierungen der sozialen Sicherungssysteme (z.B. private Altersvorsorge) ein begehrtes Anlageobjekt geworden („Finanzialisierung“ des Immobilienmarktes). Vor Ort getätigte Investitionen in den Wohnungsbau müssen nicht mehr ein Spiegelbild des lokalen Bedarfs sein, sondern entsprechen der betriebswirtschaftlichen Strategie international tätiger Investmentgesellschaften und ihrer Anleger (z.B. Pensionsfonds). Die Nachfrage nach Wohnraum als „sicherem“ Anlageobjekt ist tendenziell gestiegen¹.

Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2013 stand der Göttinger Wohnungsmarkt im Zentrum lokaler öffentlicher Debatten. Dieser Beitrag zeigt Teilergebnisse eines Projektseminars am Geographischen Institut der Universität Göttingen im Wintersemester 2013/2014, in dem sich die

Studierenden mit dem Göttinger Immobilienmarkt beschäftigt haben (Leitung: Dipl.-Geogr. Thomas Wieland). Der Fokus liegt darauf, die Preisniveaus für Mietwohnungen kleinräumig abzubilden und zwei Vorgehensweisen zur Erstellung eines Mietspiegels zu besprechen².

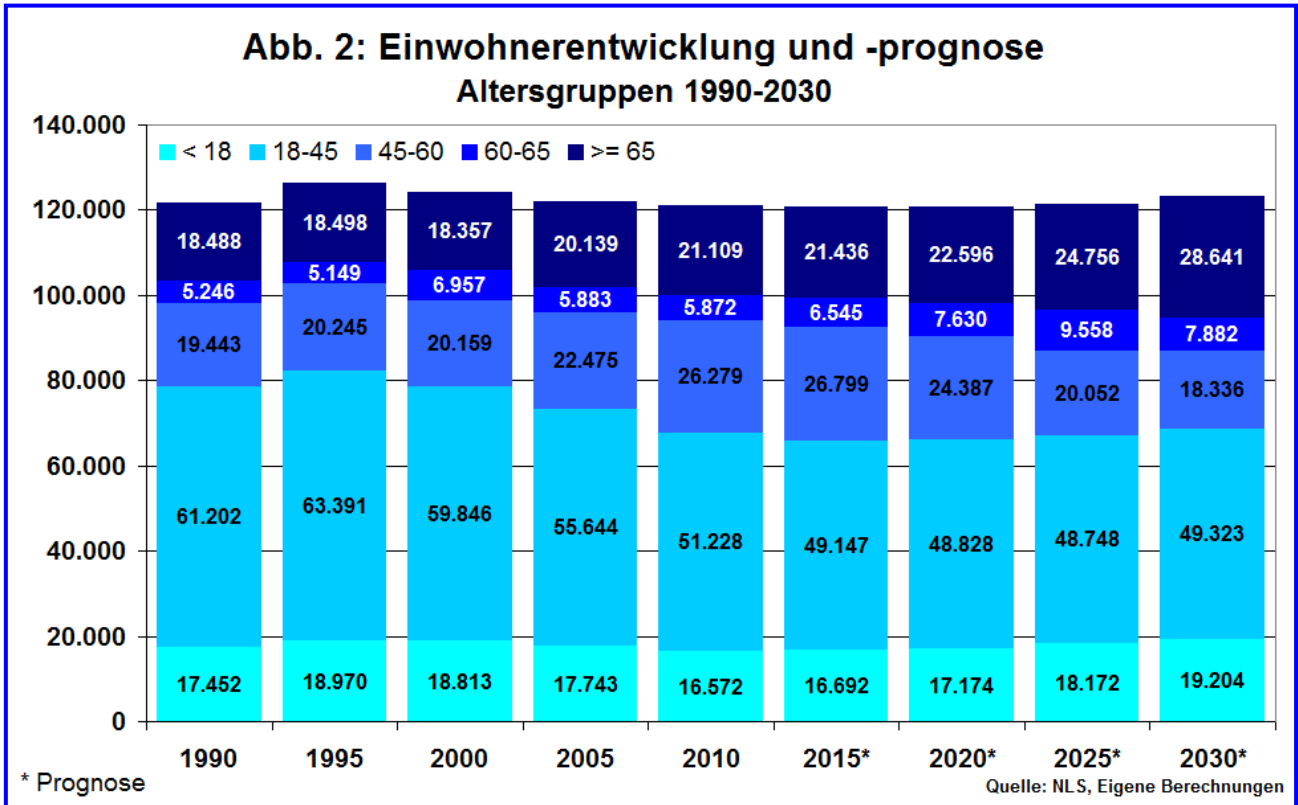
Rahmenbedingungen

In absoluter Hinsicht hat das Wohnraumangebot in Göttingen entsprechend der Bevölkerungsentwicklung, dem Trend zur Verkleinerung der Haushalte und dem steigenden Wohnflächenverbrauch der Haushalte stetig zugenommen (siehe Abb. 1).



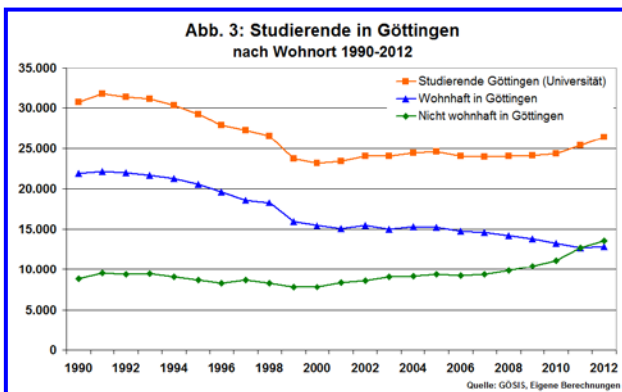
¹ Hierzu z.B. Henger, R./Pomogajko, K./Voigtländer, M. (2012): Gibt es eine spekulative Blase am deutschen Immobilienmarkt? (= IW-Trends, Nr. 3/2012); Heeg, S. (2009): Wie Phönix aus der Asche? Immobilienwirtschaftliche Forschung in der Geographie. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, Bd. 53/3, S. 129-137.

² Zur Erstellung von Mietspiegeln siehe z.B. Schardt, J. (2012): Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel (= Forum Humangeographie, Nr. 8). Frankfurt.



Die demographische Entwicklung Göttingens lässt insgesamt nicht auf eine rasant steigende Nachfrage nach Wohnraum schließen; sehr wohl verschieben sich aber die Bedürfnisse in qualitativer Hinsicht, da auch Göttingen einen „Alterungsprozess“ durchlebt (siehe Abb. 2) und „seniorengerechtes Wohnen“ eine steigende Relevanz erfährt.

Jahren wieder einen deutlichen Zulauf, jedoch sinkt der Anteil an Studierenden, die überhaupt in Göttingen wohnen (siehe Abb. 3). Zwar besteht in dieser Zeitreihe eine Untererfassung (durch Semesteranschriften im Heimatort), allerdings dürfte diese keinem systematischen Zeitrend unterliegen. Vielmehr dürfte sich hier das 2004 eingeführte Semesterticket niederschlagen.



Ein wichtiges Element des Göttinger Wohnimmobilienmarktes stellen definitiv die Studierenden dar. In der Tat verzeichnet insbesondere die Universität in den letzten

Wohnraumangebot und Mietpreisniveaus

Um das Wohnraumangebot im Göttinger Stadtgebiet und dessen Preisniveau möglichst repräsentativ und kleinräumig abbilden zu können, wurde eine Vollerhebung aller Wohnimmobilienangebote in den Monaten Juni und Juli 2013 durchgeführt. Hierbei wurden die Angebote im größten Online-Portal (Immoscout) sowie aus der relevantesten Lokalzeitung (Göttinger Tageblatt) berücksichtigt (insgesamt 518 Angebote, siehe Tabelle). Zusätzlich wurden Angebote verschiedener lokaler Akteure des Immobilienmarktes (u.a. Genossenschaften, Göttinger Hausverwaltung) aus Kontrollzwecken registriert, jedoch nicht in die Analyse einbezogen.

Typ		Erfasste Angebote	Durchschnittliche Größe [qm]	Durchschnittliches Preisniveau [€/qm]
Wohnung	Miete	379	69,70	8,04 €
	Eigentum	68	68,92	1.584,41 €
Haus	Miete	17	141,06	7,70 €
	Eigentum	54	261,47	1.691,93 €

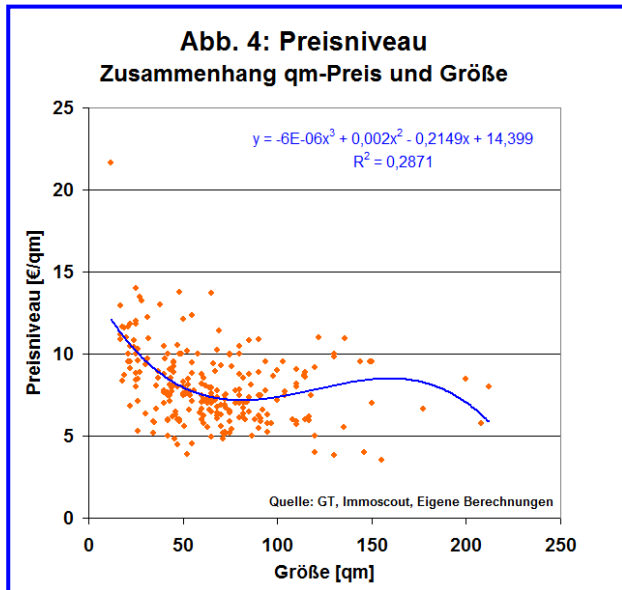
Die Angebote im Tageblatt liegen mit durchschnittlich 7,84 €/qm preislich etwas unter denen bei Immoscout (8,13 €/qm). Die nicht berücksichtigten, jedoch zusätzlich erfassten Wohnungsangebote der drei Göttinger Wohnungsgenossenschaften lagen demgegenüber im Schnitt zwischen 5,28 €/qm und 5,82 €/qm. Die erfassten *Angebotsmieten* (in Abgrenzung zu den *Bestandsmieten*, die Gegenstand aktuell bestehender Mietverträge sind) wurden weiterhin mit zwei Methoden zur Erstellung eines Mietspiegels analysiert. Von den 379 erfassten Mietwohnungsangeboten (Durchschnittliche Größe: 69,7 qm; durchschnittliches Preisniveau: 8,04 €/qm) konnten 224 vollständig verwendet werden, da sie sowohl einem Stadtbezirk zugeordnet werden konnten als auch die sonstigen Informationen (v.a. Größe, Kaltmiete, Anzahl Zimmer) vollständig angegeben waren.

Die Erstellung von Mietspiegeln erfolgt in der Regel anhand der deskriptiven Auswertung der Angebots- und/oder Bestandsmieten in einem bestimmten Gebiet (*Tabellenmietspiegel*) oder mittels Regressionsmodellen, in denen die (statistischen) Zusammenhänge zwischen den Mietpreisen und Attributen des angebotenen Wohnraums (z.B. Größe, Anzahl Zimmer) analysiert werden (*Regressionsmietspiegel*). Bei letzterem ist es möglich, für zum Erhebungszeitpunkt nicht verfügbare Wohnungstypen durch Inter-/Extrapolation Mietpreise zu schätzen.

Deskriptiv betrachtet wurde ein durchschnittliches Preisniveau der Göttinger Angebotsmieten von 7,91 €/qm ermittelt (siehe Tabelle), das erwartungsgemäß deutlich zwischen den Stadtbezirken schwankt (in drei Stadtbezirken wurden keine Mietwohnungsangebote erfasst). Tendenziell sind die außerhalb liegenden Stadtteile deutlich günstiger als die Kernstadt; die Unterschiede zwischen den Stadtbezirken sind statistisch signifikant (99%-Niveau). Das höchste Preisniveau wird mit 10,57 €/qm in der studentisch geprägten Nordstadt registriert. Auf dem zweiten Platz rangiert die Innenstadt (9,15 €/qm). Allerdings sind diese in Tabellenmietspiegeln zu findenden Angaben stets kritisch zu hinterfragen.

Einerseits variiert nämlich die Höhe der registrierten Angebote erheblich, so dass im Einzelfall nur sehr geringe Teilstichproben erhoben werden, deren Repräsentativität eingeschränkt ist. Im Fall der Nordstadt bewegt sich beispielsweise das 95%-Konfidenzintervall des Mittelwertes zwischen 5,51 und 15,62 €/qm, was eine gewisse statistische Unsicherheit dokumentiert. Zudem ist die Zusammensetzung des Wohnraumangebotes zu betrachten: Tendenziell besteht ein U-förmiger Zusammenhang zwischen dem Preisniveau und der Ausstattung (bzw. Größe) einer Wohnimmobilie (siehe Abb. 4), was sowohl auf die nicht-linearen baulichen Investitionskosten (eine doppelt so große Wohnung ist im Bau nicht doppelt so

Stadtbezirk	Anzahl registrierter Mietangebote						Größe [qm]	Preisniveau [€/qm]
	1 Z	2 Z	3 Z	4 Z	5 Z +	Gesamt	Mittelwert	Mittelwert
01 Innenstadt	9	8	15	6	2	40	76,38	9,15 €
02 Oststadt	2	12	14	2	1	31	80,90	8,38 €
03 Südstadt	3	10	5	2	0	20	56,86	8,45 €
04 Weststadt	1	2	6	1	0	10	44,81	6,61 €
05 Nordstadt	2	1	0	1	0	4	41,25	10,57 €
06 Weende	15	7	8	3	0	33	50,03	8,93 €
07 Nikolausberg	0	7	3	0	0	10	63,25	6,72 €
08 Geismar	2	17	19	9	0	47	72,18	7,16 €
09 Grone	1	3	5	1	0	10	54,34	6,29 €
10 Herberhausen	0	1	1	0	0	2	63,50	8,08 €
11 Groß Ellershausen	0	1	1	2	1	5	107,00	5,67 €
12 Hetjershausen	1	0	1	0	0	2	55,50	6,60 €
13 Knutbühren								
14 Elliehausen	0	1	3	1	0	5	70,40	5,78 €
15 Esebeck								
16 Holtensen	0	0	3	0	1	4	90,74	5,69 €
17 Deppoldshausen								
18 Roringen	0	0	0	1	0	1	120,00	4,50 €
Gesamt / Durchschnitt	36	70	84	29	5	224	67,65	7,91 €



teuer) als auch auf die mit der Wohnmobilität der sozio-ökonomischen Gruppen variierenden Mietpreise zurückzuführen ist. Das Wohnangebot weicht in dieser Hinsicht zwischen den Bezirken deutlich voneinander ab, was sich dementsprechend in den qm-Preisen niederschlägt.

Die Methode eines Regressionsmietespiegels unter Berücksichtigung der nicht-linearen Wirkung der qm-Größe

sowie der Lage im Stadtgebiet schafft hier Abhilfe. Die Tabelle zeigt die Ergebnisse dieser Modellierung des Preisniveaus für verschiedene Größen und Stadtgebiete. Hieraus wird beispielsweise ersichtlich, dass der Nordbereich (Nordstadt und Weende) „günstiger“ ist als es ein Tabellenmietespiegel vermuten ließe und insbesondere Innenstadtwohnungen hohe Preisniveaus aufweisen.

Zusammenfassung

Die Analysen zeigen große Unterschiede im Mietpreisniveau zwischen den Göttinger Stadtbezirken. Auffällig ist, dass die über zwei verschiedene Varianten ermittelten qm-Preise oberhalb von den Werten liegen, die auf Analysen aus den Jahren 2012 bzw. 2013 basieren (A&K 2013: 6,67 bis 7,58 €/qm; GEWOS 2013: 7,88 €/qm).

Ob die als „Wohnraumknappheit“ empfundene bzw. formulierte Situation wirklich einem „Nachfrageboom“ geschuldet ist, ist angesichts der tatsächlichen Angebots- und Nachfrageentwicklung fraglich. Vielmehr zeigt sich im Angebot – vor allem in zentrumsnahen Gebieten der Kernstadt – ein *Mangel an Wohnraum im unteren Preissegment*, der insbesondere weniger kaufkräftige Nachfrager (z.B. Studierende) oder andere in ihrer Wohnortwahl eingeschränkte Bevölkerungsgruppen (z.B. ALG-II-Empfänger/-innen) betrifft.

Größe [qm]	Lage im Stadtraum			
	Innenstadt *	Nordbereich **	Außerhalb ***	Sonstige Lagen
20	11,22 €	10,50 €	8,70 €	9,76 €
40	9,56 €	8,85 €	7,05 €	8,10 €
60	8,70 €	7,99 €	6,19 €	7,24 €
80	8,43 €	7,72 €	5,92 €	6,97 €
100	8,55 €	7,84 €	6,04 €	7,09 €
120	8,86 €	8,15 €	6,35 €	7,40 €
140	9,14 €	8,43 €	6,63 €	7,68 €
160	9,20 €	8,49 €	6,69 €	7,74 €
180	8,83 €	8,12 €	6,32 €	7,37 €

* Stadtbezirk 01 (Innenstadt), ** Stadtbezirke 05 (Nordstadt) und 06 (Weende), *** Stadtbezirke 07 und 10-18 (Westliche und östliche Dörfer)



Herausgeber: Der Oberbürgermeister der Stadt Göttingen, Referat Statistik und Wahlen (05/2014/0,5), **Redaktion:** Erik Feßler, **Text & Grafik:** Thomas Wieland (Geographisches Institut der Universität Göttingen, Abt. Humangeographie), E-Mail-Kontakt: thomas.wieland@ge.uni-goettingen.de

Koordination und Montage: Detlef Hatje
Der Verfasser dankt den Teilnehmerinnen und Teilnehmern seines Projektseminars für ihre engagierte und kritische Mitarbeit. Dank gilt außerdem Herrn Jan-Niklas Wiese für seine Recherchearbeit.

Alle Rechte vorbehalten.
Vervielfältigung, auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet und mit der Bitte um ein Belegexemplar. Für gewerbliche Zwecke ist es grundsätzlich nicht gestattet, diese Veröffentlichung oder Teile daraus zu vervielfältigen, auf Mikrofilm/-fiche zu verfilmen oder in elektronischen Systemen zu speichern.

Anfragen unter Tel. (0551) 400 2774 oder Fax (0551) 400 2409,
E-Mail: statistik+wahlen@goettingen.de
Internet: www.goesis.goettingen.de
www.wahlen.goettingen.de