

**Das unterschiedliche Wohnungsangebot von Stadt und Umland als ein wichtiger
'push and pull-Faktor' bei der Wanderung
– Auswertung der Wohnungsanzeigen in den Freiburger Zeitungen –**

1. Die Problemstellung, die zu dieser Untersuchung führte

Die Wanderungsbilanz der Stadt mit dem Umland ist nicht nur negativ, sondern durch die Wanderung kommt es zugleich zu einer Segregation. Es wandern überdurchschnittlich viele junge Familien von der Stadt ins Umland, während zugleich viele junge Menschen im Ausbildungsalter nach Freiburg zuwandern. Diese Selektion kommt auch in den unterschiedlichen Haushaltsstrukturen der Bevölkerung zum Ausdruck. So waren z. B. bei der Volkszählung 1987 im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald 27,9 %, im Landkreis Emmendingen 25,8 % und in der Stadt Freiburg 53,7 % der Haushalte Einpersonenhaushalte.

Die selektive Wanderung, die in allen Großstädten zu beobachten ist, wird – so die These – in starkem Maße durch das unterschiedliche Wohnungsangebot in Stadt und Umland hervorgerufen. Ziel der Untersuchung ist es deshalb, die unterschiedlichen Angebotsstrukturen in der Stadt und im Umland anhand der Zeitungsanzeigen herauszuarbeiten.

2. Zeitraum der Untersuchung; erfaßte Merkmale

Im Zeitraum 9. – 21. September und 21. – 26. Oktober 1995 wurden systematisch die Wohnungsanzeigen der Badischen Zeitung und der Anzeigenblätter 'Schnapp' und 'Zypresse' ausgewertet. Erfaßt wurden: Zahl der Räume, Größe der Wohnung in m², geforderter Mietpreis (Kaltmiete) und Standort der Wohnung (Stadt/Umland).

3. Zahl der insgesamt angebotenen und nachgefragten Mietobjekte

Im Erfassungszeitraum wurden 2 644 Wohnungen und Häuser zur Miete angeboten. Rund ein Drittel davon (33,9 %) in der Stadt und zwei Drittel im Umland. Bei einigen Anzeigen waren die Angaben unvollständig, so daß nur 2 479 Wohnungen, 847 davon in der Stadt und 1 632 davon im Umland, ausgewertet werden konnten.

Im selben Zeitraum wurden 1 880 Wohnungen und Häuser zur Miete nachgefragt. Von den 1 654 eindeutig identifizierbaren Nachfragen bezogen sich 1 098 auf Mietobjekte in der Stadt Freiburg, 139 auf Objekte im Umland und 417 waren unentschieden, d. h., sie bezogen sich sowohl auf die Stadt als auch auf das Umland.

4. Im Umland werden eindeutig mehr große Wohnungen angeboten als in der Stadt

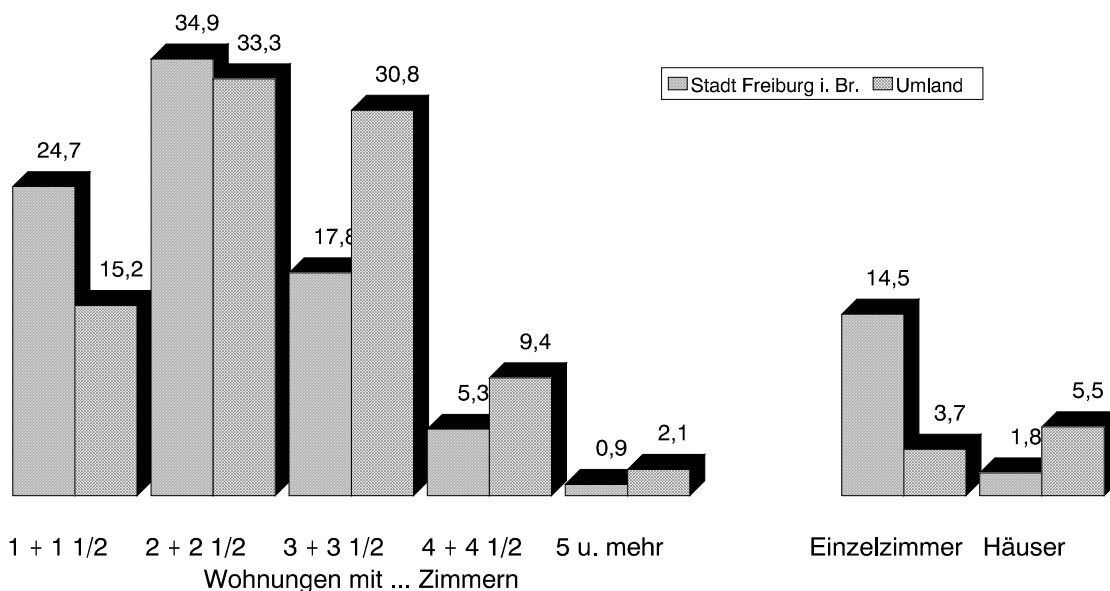
Sucht jemand eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung, dann konnte sie oder er im Beobachtungszeitraum in der Stadt zwischen knapp 200 und im Umland zwischen rund 650 Mietobjekten aussuchen. Bei Häusern war

das Verhältnis 15 : 89. Umgekehrt haben die Wohnungssuchenden in der Stadt ein relativ gutes Angebot bei Einzelzimmern und kleineren Wohnungen bis 2 ½ Zimmer. Rund 75 % aller in Freiburg angebotenen Wohnungen zählten zu dieser Kategorie, gegenüber rund 50 % im Umland.¹

Wohnungsangebote in Freiburg i. Br. und im Umland nach der Größe der Wohnungen

Wohnungsgröße (Zahl der Zimmer)	Lage				insgesamt	
	Stadt		Umland		Anzahl	%
	Anzahl	%	Anzahl	%		
1 und 1,5	209	24,7	248	15,2	457	18,4
2 und 2,5	296	34,9	543	33,3	839	33,8
3 und 3,5	151	17,8	502	30,8	653	26,3
4 und 4,5	45	5,3	154	9,4	199	8,0
5 und mehr	8	0,9	35	2,1	43	1,7
Einzelzimmer	123	14,5	61	3,7	184	7,4
Häuser	15	1,8	89	5,5	104	4,2
insgesamt	847	100,0	1 632	100,0	2 479	100,0

Wohnungsangebote in Freiburg i. Br. und im Umland in %
- Wohnungsgrößen nach Zahl der Zimmer, Einzelzimmer und Häuser -



Die Größenunterschiede zwischen Stadt und Umland bei den angebotenen Wohnungen kann man auch bei der durchschnittlichen Fläche beobachten. Die Unterschiede werden hauptsächlich bei den großen Wohnungen (5 und mehr Räume) und den Häusern deutlich.

¹⁾ Dabei hatte der Erfassungszeitraum, der um den Semesterbeginn lag, kaum Einfluß auf die Angebotsstruktur. In beiden Erfassungsperioden (es wurde vor und nach Semesterbeginn erfaßt) war die Größenstruktur der Wohnungen nahezu identisch.

Durchschnittliche Fläche (m²) der einzelnen Wohnungskategorien

Wohnungsgröße (Zahl der Zimmer)	Wohnfläche (m ²)		insgesamt (m ²)
	Stadt	Umland	
1 und 1,5	38	38	38
2 und 2,5	62	63	63
3 und 3,5	85	89	88
4 und 4,5	109	108	109
5 und mehr	134	147	145
Einzelzimmer	18	21	19
Häuser	129	144	142
insgesamt	63	78	73

5. Die geforderten Mieten sind im Umland deutlich niedriger als in der Stadt Freiburg

Bevor man die Mietpreise kommentiert, muß man zwei Dinge vorneweg klarstellen:

- Die geforderten Mietpreise müssen nicht identisch sein mit den Preisen, die die Mieter letztlich bezahlen.
- Die Mieten gelten für Neuverträge (meist für Neubauwohnungen), Sie dürfen deshalb nicht mit den ortsüblichen Vergleichsmieten verwechselt werden.

Diese letzte Behauptung läßt sich leicht nachweisen, wenn ergänzend zu der Auswertung der Zeitungen der Mietspiegel der Stadt Freiburg aus dem Jahr 1994 betrachtet wird. Nach dem Mietspiegel betrug die durchschnittliche Miete (im Jahre 1994) für nichtpreisgebundenen Wohnraum und ohne 1- und 2-Familienhäuser 10,25 DM/m². 50 % der Wohnungen lagen mit ihrer Miete im Bereich von 7,50 DM/m² bis 12,43 DM/m².

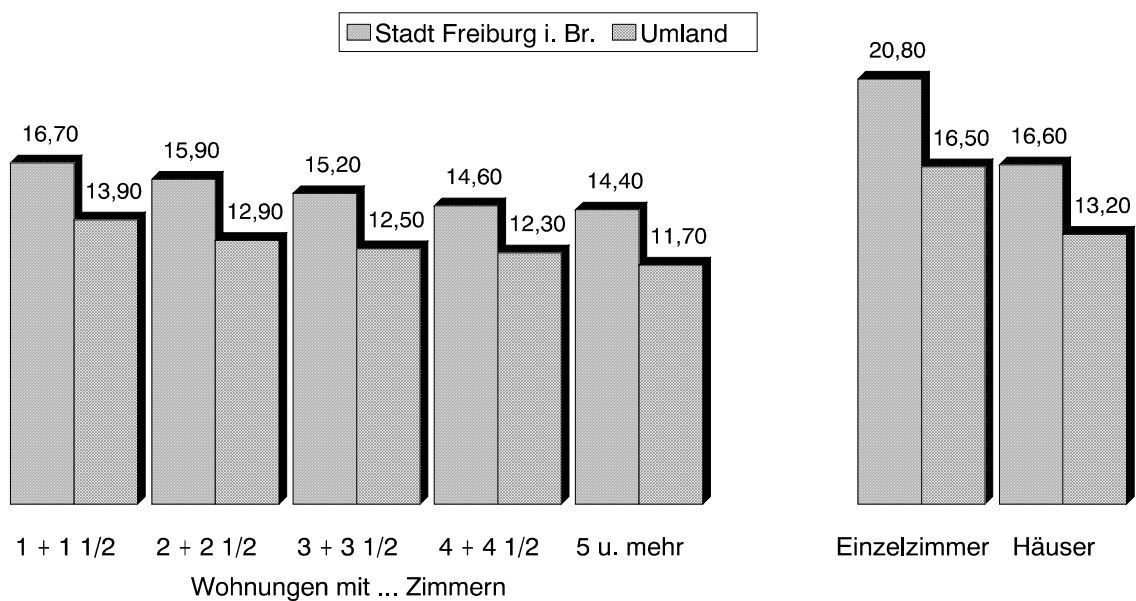
Durchschnittliche Kaltmiete (DM/m²) der angebotenen Wohnungen nach Raumzahl

Wohnungsgröße (Zahl der Zimmer)	DM/m ²		insgesamt (DM/m ²)
	Stadt	Umland	
1 und 1,5	16,70	13,90	15,30
2 und 2,5	15,90	12,90	13,90
3 und 3,5	15,20	12,50	13,20
4 und 4,5	14,60	12,30	12,80
5 und mehr	14,40	11,70	12,10
Einzelzimmer	20,80	16,50	20,00
Häuser	16,60	13,20	13,70
insgesamt	15,80	12,70	13,60

Als Ergebnis kann man festhalten:

- Die Mieten im Umland sind im Durchschnitt 3,00 DM/m² günstiger als in der Stadt.
- Je größer die Wohnung, desto günstiger ist der Preis pro m².
- Für Häuser werden höhere Preise verlangt als für Wohnungen.
- Bei den Einzelzimmern werden die höchsten Preise pro m² gefordert.

Durchschnittliche Kaltmieten (DM/m²) der angebotenen Wohnungen in Freiburg i. Br. und im Umland



R. Tressel