

Der Wohnungsmarkt in Freiburg 1999

– Ergebnisse einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Freiburger Zeitungen –

1. Erfassungszeitraum / Methode

In der Zeit zwischen dem 27. Oktober und 13. November 1999 wurden aus dem Anzeigenteil der Badischen Zeitung, der Zypresse und im Schnapp 3 387 Mietwohnungsangebote und 873 Mietwohnungsgesuche erfasst¹⁾. Dabei werden in den Anzeigen in der Regel die Wohnungsgröße, die ungefähre Lage der Wohnung und der geforderte Mietpreis angegeben. Da diese Auswertung seit Jahren (seit 1995) erfolgt, kann man die Entwicklung des Wohnungsmarktes, wie er sich im Anzeigenteil präsentiert, verfolgen. Bei der Bewertung der Ergebnisse muss man immer berücksichtigen, dass

- die Anzeigen sich schwerpunktmäßig auf Neubauwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus beschränken,
- sozial geförderte Wohnungen und besonders preisgünstige Wohnungen kaum auf dem freien Markt erscheinen und
- die geforderten Mieten nicht mit den tatsächlich zu erzielenden Mieten übereinstimmen müssen.

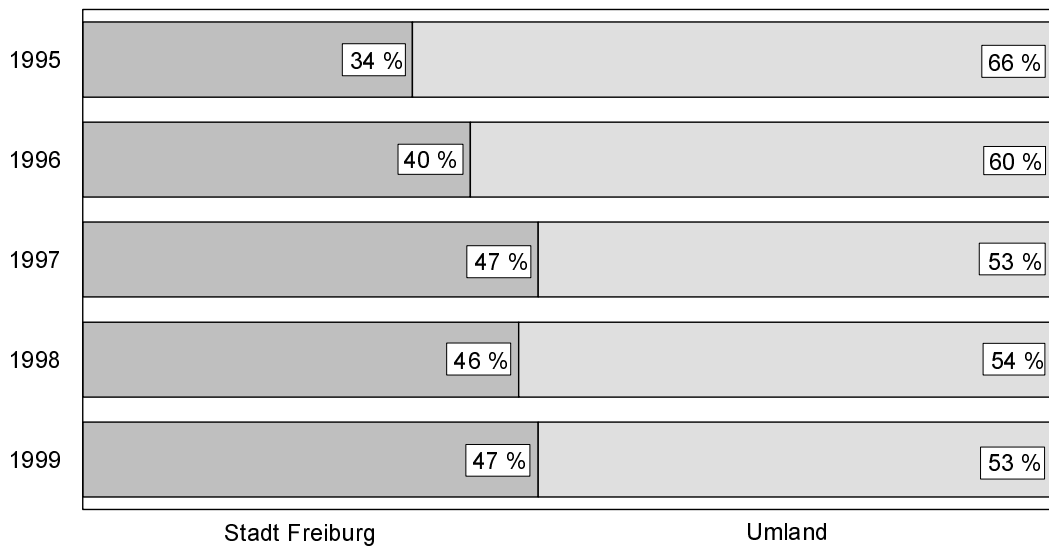
Daraus ergibt sich, dass die Mieten, die über die Auswertung der Anzeigen ermittelt werden, in den letzten Jahren regelmäßig um ca. 3 DM pro qm höher lagen als die Mieten, die über den Mietpreisspiegel ermittelt wurden.

2. Das Angebot

Insgesamt wurden 3 387 Angebote von Mietwohnungen und Häusern erfasst, davon gab es allerdings nur von 3 075 Objekten vollständige Angaben. Von diesen 3 075 Mietobjekten wurden 1 441 (46,9 %) in der Stadt und 1 634 (53,1 %) im Umland angeboten. Der Anteil der in der Stadt angebotenen Wohnungen scheint sich inzwischen konstant bei 46 % bis 47 % einzupendeln, nachdem noch im Jahre 1995 lediglich 34 % der Angebote auf das Stadtgebiet entfielen. Das Haus- und Wohnungsangebot ist damit in Freiburg seit 1995 im Verhältnis zum Angebot im Umland spürbar gestiegen.

¹⁾ Wobei Anzeigen, die zugleich in mehreren Zeitungen erschienen, nur einmal erfasst wurden.

Verteilung der Wohnungsangebote auf Freiburg und das Umland 1995 - 1999
(Gesamtangebot im Jahr = 100%)

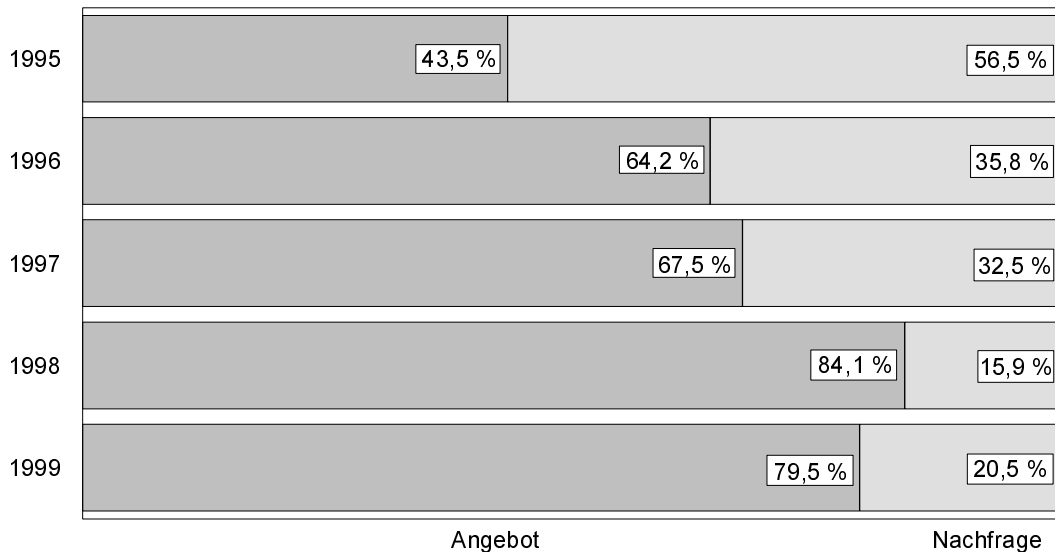


Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

3. Die Nachfrage

Im Beobachtungszeitraum haben wesentlich weniger Personen über die Zeitung eine Wohnung gesucht als Vermieter Wohnungen und Häuser angeboten. Das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage von 4 : 1 bedeutet, dass wir heute, im Unterschied zu der Situation von vor vier Jahren, einen günstigen Markt für den Nachfrager haben.

Angebots- und Nachfragerelation 1995 - 1999
(Angebot und Nachfrage = 100 %)



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

Letztes Jahr war die Relation zwar noch etwas günstiger, doch kann dies eine zufällige Schwankung sein. Im Mehrjahresvergleich kann man jedenfalls eine deutliche Verschiebung des Marktes zugunsten der Nachfrager erkennen. Das Angebot ist so gut, dass immer weniger Nachfrager nach Wohnimmobilien eine eigene Anzeige aufgeben müssen. Die meisten Wohnungssuchenden (63,3 %) wollen eine Wohnung im Stadtgebiet, 12,5 % bevorzugen das Umland und für 24,2 % ist es gleichgültig, ob das Mietobjekt in der Stadt oder im Umland liegt.

Verteilung der Nachfrage nach Wohnungen auf die Stadt Freiburg
und das Umland 1995 – 1999
(Gesamtnachfrage im Jahr = 100 %)

Jahr	Stadt	Umland	Stadt/Umland ¹⁾
1995	66,4	8,4	25,2
1996	66,4	12,8	20,8
1997	71,2	11,7	17,1
1998	67,6	16,9	15,5
1999	63,3	12,5	24,2

¹⁾ es wurde keine eindeutige Präferenz geäußert.

4. Die größeren Wohnungen sind eher im Umland zu finden

Das Wohnungsangebot von Stadt und Umland unterscheidet sich deutlich nach der Größe der Wohnungen. 73,7 % der Wohnungen, die in der Stadt angeboten werden, sind Kleinwohnungen (Einzelzimmer, 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen und 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen). Im Umland beträgt diese Angebotskategorie rund 47,5 %. Umgekehrt konnte jemand, der im Beobachtungszeitraum eine Wohnung mit drei und mehr Zimmern suchte, in Freiburg unter 353 Mietobjekten und im Umland unter 768 Mietobjekten auswählen. Bei Häusern war das Verhältnis 26 : 90.

Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland nach der Raumzahl 1999

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt		Umland		insgesamt	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 und 1,5	361	64,1	202	35,9	563	100,0
2 und 2,5	585	51,0	560	49,0	1 145	100,0
3 und 3,5	269	31,9	574	68,1	843	100,0
4 und 4,5	71	30,7	160	69,3	231	100,0
5 und mehr	13	27,7	34	72,3	47	100,0
Einzelzimmer	116	89,2	14	10,8	130	100,0
Häuser	26	22,4	90	77,6	116	100,0
insgesamt	1 441	46,8	1 634	53,2	3 075	100,0

Vergleicht man nun die Angebote in den letzten Jahren, dann erkennt man, dass sich an dem grundsätzlichen Muster nichts verändert hat. Kleinwohnungen haben in Freiburg im Gesamtangebot eine überragende Bedeutung, große Wohnungen und Häuser sind im Vergleich zum Umland eindeutig unterrepräsentiert.

Struktur der Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland 1996–1999 (in %)

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt			Umland			insgesamt		
	1999	1998	1996	1999	1998	1996	1999	1998	1996
1 und 1,5	25,1	28,9	27,3	12,4	13,5	16,8	18,3	20,5	20,9
2 und 2,5	40,6	35,0	35,7	34,3	36,0	32,8	37,3	35,5	34,0
3 und 3,5	18,7	16,5	17,1	35,1	33,1	31,3	27,4	25,5	25,6
4 und 4,5	4,9	3,6	4,2	9,8	8,1	9,7	7,5	6,0	7,5
5 und mehr	0,9	0,6	1,2	2,1	1,9	2,1	1,5	1,3	1,7
Einzelzimmer	8,0	14,8	13,1	0,9	1,8	2,6	4,2	7,8	6,7
Häuser	1,8	0,6	1,5	5,4	5,6	4,7	3,8	3,4	3,6
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Die Wohnungen im Umland sind nicht nur in Bezug auf die Raumzahl, sondern auch in Bezug auf die durchschnittliche Zahl der Quadratmeter größer.

Durchschnittliche Fläche (m²) der einzelnen Wohnungskategorien in Stadt und Umland 1999

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt	Umland
1 und 1,5	33	38
2 und 2,5	58	61
3 und 3,5	84	88
4 und 4,5	112	111
5 und mehr	136	137
Einzelzimmer	18	18
Häuser	143	149
insgesamt	58	78

5. Geforderte Mietpreise von neu vermieteten Wohnungen sind recht stabil

Gegenüber den letzten zwei bis drei Jahren gibt es bei den Mieten keine wesentlichen Preissprünge. Die Durchschnittsmiete hat sich in der Stadt Freiburg bei rund 15,- DM pro m² eingependelt. Besonders teuer dabei sind die Einzelzimmer, die mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 22,30 DM das gesamte Niveau stark nach oben schrauben. Überdurchschnittlich teuer sind auch 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen und Häuser.

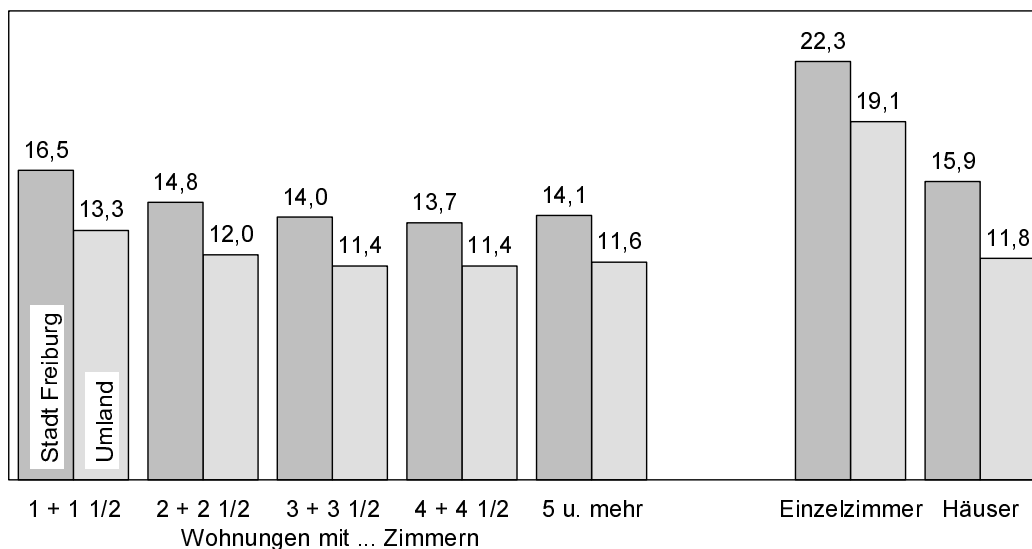
Das Mietniveau im Umland liegt fast immer um rund 3 DM niedriger, 1999 waren es genau 3,30 DM. Insbesondere Häuser sind im Umland wesentlich günstiger zu mieten. Erfreulich für den Mieter ist, dass die besonders hohen Preise, die infolge einer akuten Knappheit noch bis 1996 erzielt werden konnten, mittlerweile deutlich unterschritten sind.

Das günstigere Wohnungsangebot hat die Preise gedrückt. Solange diese mieterfreundliche Marktsituation bestehen bleibt, dürfte sich am Preisniveau auch wenig ändern.

Durchschnittliche Kaltmiete (DM/m²) der angebotenen Wohnungen nach Zahl der Zimmer in Freiburg und im Umland 1995 bis 1999

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt					Umland				
	1999	1998	1997	1996	1995	1999	1998	1997	1996	1995
1 und 1,5	16,50	16,60	16,10	17,00	16,70	13,30	12,70	13,30	12,60	13,90
2 und 2,5	14,80	14,90	14,60	15,70	15,90	12,00	12,00	11,90	12,20	12,90
3 und 3,5	14,00	14,10	14,20	15,00	15,20	11,40	11,40	11,60	12,20	12,50
4 und 4,5	13,70	13,60	14,00	14,30	14,60	11,40	11,30	11,50	12,00	12,30
5 und mehr	14,10	13,30	13,70	12,60	14,40	11,60	10,70	11,00	11,60	11,70
Einzelzimmer	22,30	20,20	17,40	19,10	20,80	19,10	17,50	16,10	16,40	16,50
Häuser	15,90	16,50	14,70	14,60	16,60	11,80	11,90	13,20	13,20	13,20
insgesamt	15,00	15,10	14,80	15,00	15,80	11,70	11,70	11,90	12,00	12,70

Durchschnittliche Kaltmieten (DM/m²) der angebotenen Wohnungsgrößen in Freiburg und im Umland 1999



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

R. Tressel/Th. Willmann