

Der Wohnungsmarkt in Freiburg und im Umland
– Auswertung der Wohnungsanzeigen in den Freiburger Zeitungen –

1. Ausgangslage

Nach den schmerzlich spürbaren Engpässen auf dem Wohnungsmarkt mit ständig steigenden Mieten und einer ausgeprägten Wohnungsnot, insbesondere bei den Einkommensschwächsten, sind inzwischen Angebot und Nachfrage viel stärker aufeinander abgestimmt. Dies hängt zum einen mit der verbesserten Angebotssituation zusammen (hohe Bautätigkeit in den letzten Jahren) und zum anderen mit einer etwas schwächeren Nachfrage aufgrund wesentlich geringerer Zuwachszahlen bei der Bevölkerung und einer unsicheren Einkommensentwicklung.

2. Das Datenmaterial

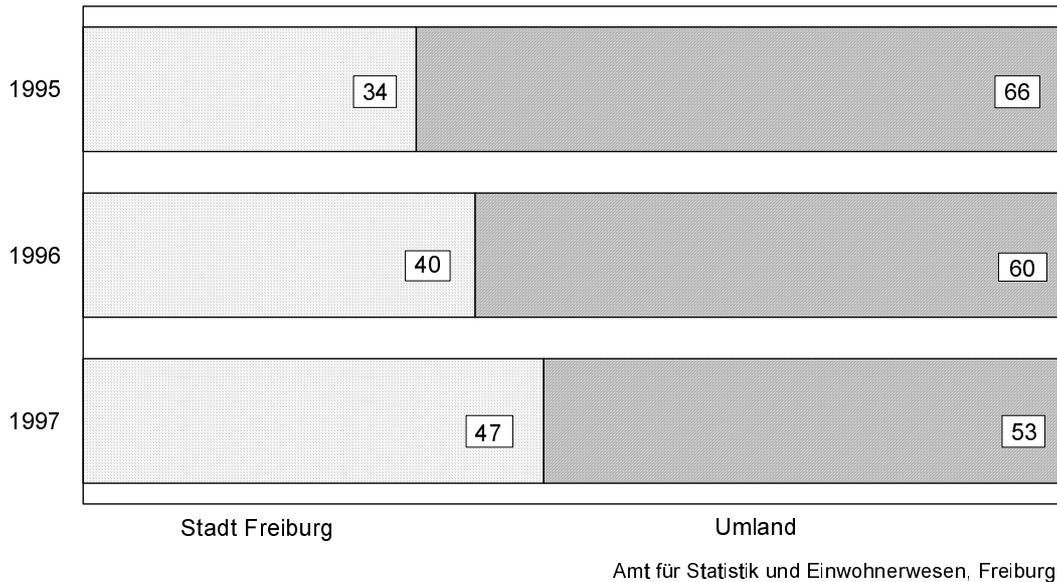
In der Zeit vom 18.9 bis 27.9 und vom 16.10. bis 25.10. wurden die Wohnungsanzeigen (Angebote und Nachfragen) in verschiedenen Freiburger Zeitungen¹⁾ ausgewertet. Erfasst wurden Größe der Wohnungen (m²), geforderter Mietpreis (Kaltmiete), Zahl der Räume und Standort der Wohnung (Freiburg/Umland). Da die Anzeigen schon 1995 und 1996 auf dieselbe Art und Weise und in denselben Zeiträumen ausgewertet wurden, sind Vergleiche gut möglich.

3. Das Angebot und die Nachfrage in Zahlen

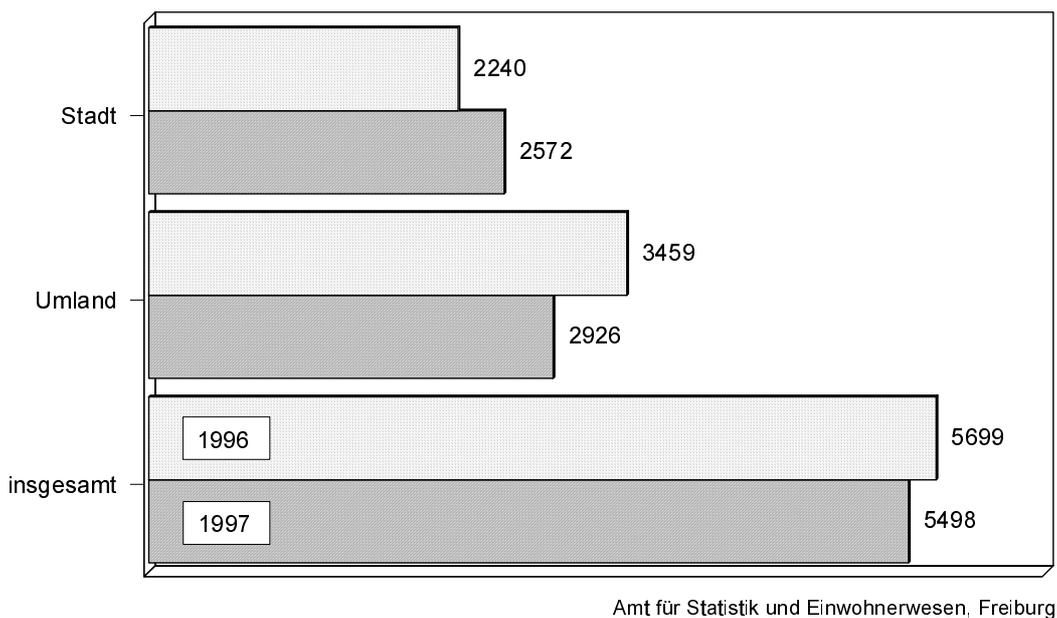
Im Erfassungszeitraum 1997 wurden 5 498 Wohnungen und Häuser angeboten (im Jahr 1996 waren es 5 699), davon 2 572 (1996 = 2 240) in der Stadt und 2 926 (1996 = 3 459) im Umland, d. h. in den Gemeinden der Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen. Mit anderen Worten, rund 47 % des Angebots entfallen auf die Stadt und 53 % auf das Umland. Interessant ist, daß sich das Angebot in den letzten drei Jahren ständig zugunsten der Stadt verschoben hat.

¹⁾ Badische Zeitung mit 'Schnapp', Zypresse

Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland 1995 - 1997
(Gesamtangebot im Jahr = 100%)



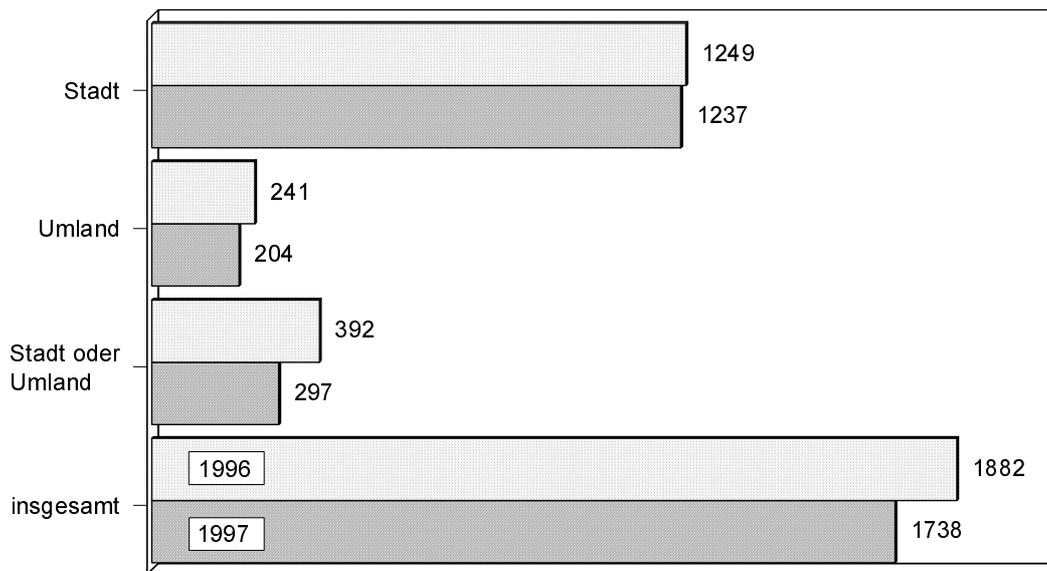
Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland 1996 und 1997



Wie sah demgegenüber die Nachfrage aus?

Im Beobachtungszeitraum haben wesentlich weniger Personen über die Zeitung eine Wohnung gesucht als angeboten. Insgesamt wurden 1 738 verwertbare Anzeigen ausgewertet. Eindeutig bevorzugt war dabei die Stadt als gewünschter Standort. Von den 1 738 Gesuchen entfielen 1 237 (= 71,2 %) auf die Stadt und 204 (= 11,7 %) auf das Umland. In 297 Fällen (= 17,1 %) war der Standort (Stadt oder Umland) gleichgültig.

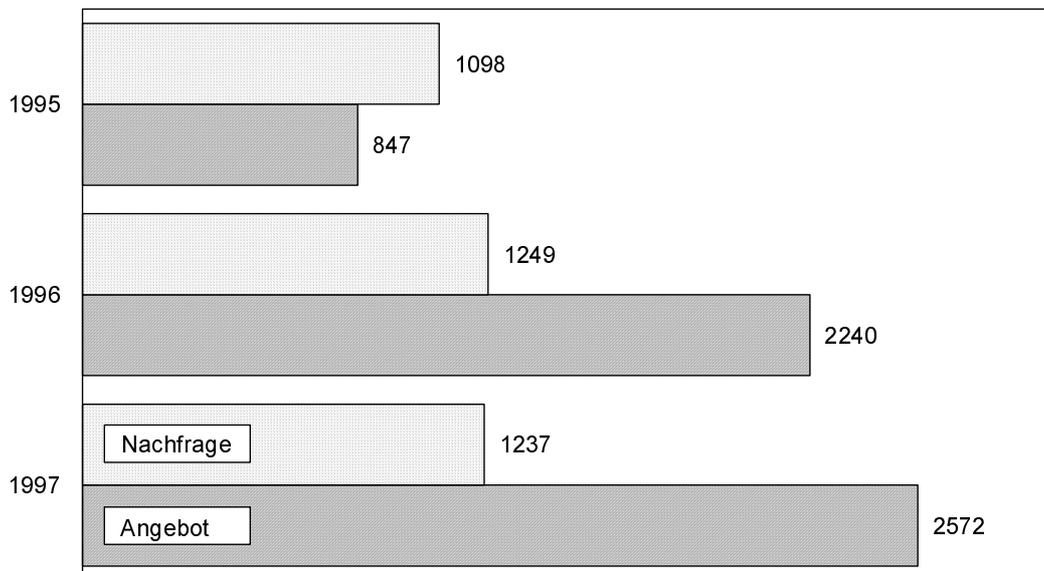
Wohnungsnachfrage (gefragter Standort) 1996 und 1997



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

Lag 1995 die Nachfrage nach Wohnungen in Freiburg noch deutlich höher als das Angebot (1 098 Nachfragen zu 847 Angeboten), so hat sich dieses Verhältnis inzwischen dramatisch verschoben. Heute gibt es in Freiburg eine eindeutige Entwicklung hin zu einem Angebotsmarkt.

Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebote in Freiburg 1995 - 1997



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

4. Größere Wohnungen im Umland, kleinere in der Stadt

Das Wohnungsangebot von Stadt und Umland unterscheidet sich deutlich nach der Größe der Wohnungen. 76 % 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 56 %. Umgekehrt konnte jemand, der im Beobachtungszeitraum eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung suchte, in Freiburg unter 572 Mietobjekten und im Umland unter 1 120 Mietobjekten auswählen. Bei Häusern war das Verhältnis 26 : 125.

Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland nach der Raumzahl 1997

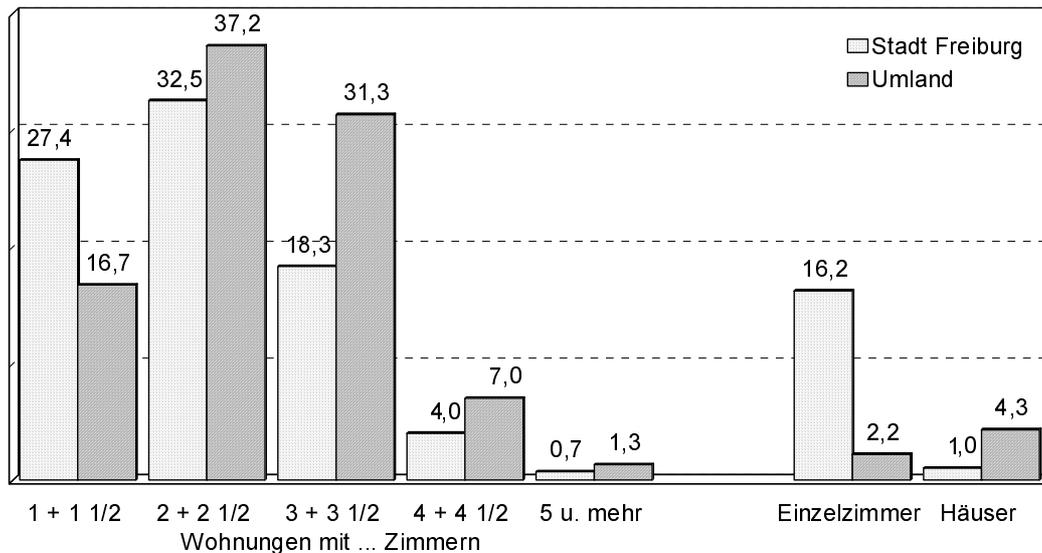
Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt	Umland	insgesamt
1 und 1,5	705	488	1 193
2 und 2,5	835	1 089	1 924
3 und 3,5	470	916	1 386
4 und 4,5	102	204	306
5 und mehr	18	39	57
Einzelzimmer	416	65	481
Häuser	26	125	151
insgesamt	2 572	2 926	5 498

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 1995 – 1997 (in %)

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt			Umland			insgesamt		
	1997	1996	1995	1997	1996	1995	1997	1996	1995
1 und 1,5	27,4	27,3	24,7	16,7	16,8	15,2	21,7	20,9	18,4
2 und 2,5	32,5	35,8	34,9	37,2	32,8	33,3	35,0	34,0	33,8
3 und 3,5	18,3	17,1	17,8	31,3	31,2	30,8	25,2	25,6	26,3
4 und 4,5	4,0	4,2	5,3	7,0	9,7	9,4	5,6	7,5	8,0
5 und mehr	0,7	1,2	0,9	1,3	2,1	2,1	1,0	1,7	1,7
Einzelzimmer	16,2	13,1	14,5	2,2	2,6	3,7	8,7	6,7	7,4
Häuser	1,0	1,5	1,8	4,3	4,7	5,5	2,7	3,5	4,2
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland 1997
 - Wohnungsgrößen nach Zahl der Zimmer, Einzelzimmer und Häuser -



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

Die Wohnungen sind im Umland nicht nur größer in bezug auf die Raumzahl, sondern insgesamt gesehen auch in bezug auf die durchschnittliche Fläche.

Durchschnittliche Fläche (m²) der einzelnen Wohnungskategorien in Stadt und Umland 1997

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt	Umland	insgesamt
1 und 1,5	36	38	37
2 und 2,5	60	65	63
3 und 3,5	87	88	88
4 und 4,5	114	110	111
5 und mehr	142	138	139
Einzelzimmer	22	22	22
Häuser	141	153	150
insgesamt	59	75	67

5. Die Mietpreise der in den Zeitungen angebotenen Wohnungen haben eine eindeutig sinkende Tendenz

Bevor man die Mietpreise bewertet und kommentiert, gilt es zwei Dinge klarzustellen:

- 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 ortsüblichen Vergleichsmieten verwechselt werden.

Die letzte Behauptung lässt sich leicht belegen, wenn ergänzend zu der Auswertung der Zeitungen der Mietspiegel der Stadt Freiburg aus dem Jahr 1996 betrachtet wird. Danach betrug die durchschnittliche Miete in Freiburg 1996 für nichtpreisgebundenen Wohnraum und ohne Ein- und Zweifamilienhäuser 11,76 DM/m². 25 % der Wohnungen hatten eine Miete, die unter 8,64 DM/m² lag, bei 50 % der Wohnungen schwankte die Miete zwischen 8,64 DM/m² und 14,65/m² und bei den restlichen 25 % lag sie darüber.

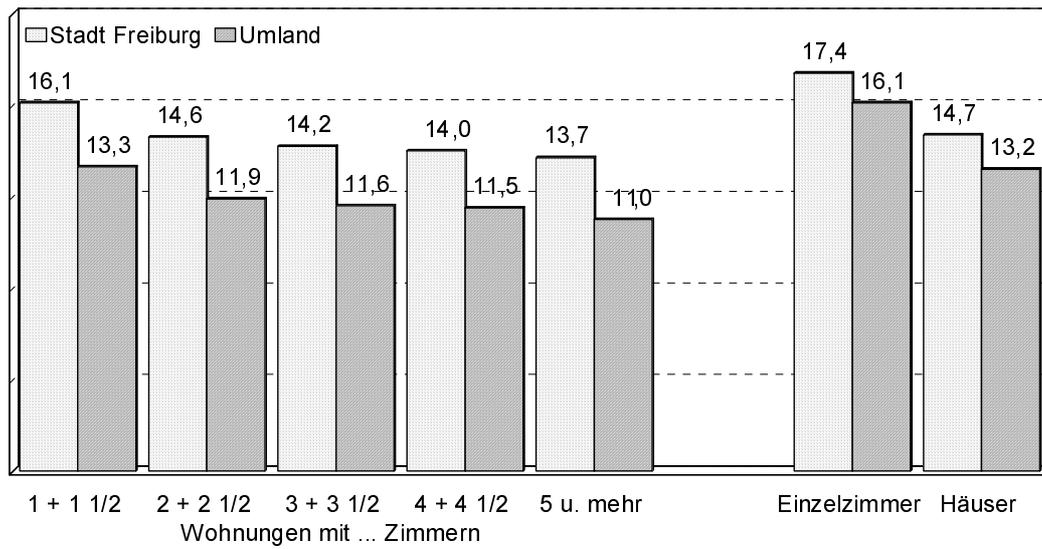
Sieht man sich die Vergleichszahlen an, so sind drei Besonderheiten zu erkennen:

1. Die Durchschnittsmieten zwischen Stadt und Umland differieren um ca. 3,00 DM pro m². Dies gilt für alle Beobachtungsjahre (1995 – 1997).
2. Die Miete für Wohnungen und Häuser sinken seit drei Jahren, wobei dieser Trend sowohl in der Stadt als auch im Umland spürbar ist. Wir haben keine voneinander abgeschotteten Teilmärkte, sondern einen großen regionalen Wohnungsmarkt, der gleichermaßen auf Schwankungen von Angebot und Nachfrage reagiert. Die sinkenden Preise signalisieren eine gewisse Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, was aber nicht heißt, daß es in einzelnen Wohnungskategorien (preisgünstige Wohnungen) noch erhebliche Versorgungslücken gibt.
3. Je größer die Wohnung, desto günstiger ist der Preis pro m² Wohnfläche. Am teuersten sind die Einzelzimmer.

Durchschnittliche Kaltmiete (DM/m²) der angebotenen Wohnungen nach Zahl der Zimmer in Freiburg und im Umland 1995 bis 1997

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

Durchschnittliche Kaltmieten (DM/m²) der angebotenen Wohnungsgrößen
in Freiburg und im Umland 1997



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

R. Tressel