

### Lichtblicke im Wohnungsbau in Freiburg

#### Aufschwung im Wohnungsbau in den 90er Jahren

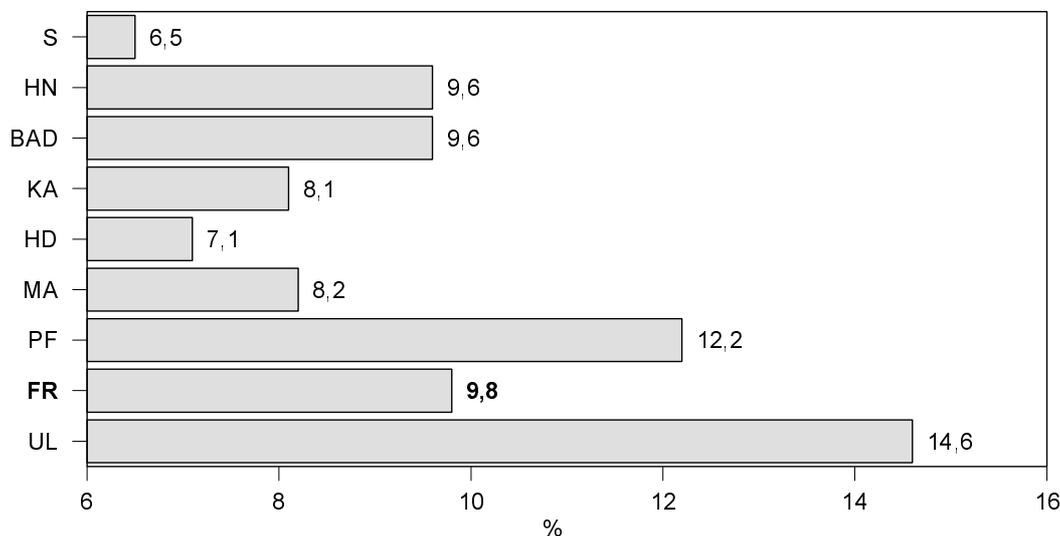
Als Reaktion auf die spürbare Wohnungsknappheit (Ende der 80er Jahre), die mit beispiellosen Preissteigerungen für Mieten und Immobilien einherging, wurde in den 90er Jahren erheblich in den Wohnungsbau investiert. Hohe Mieterträge, steuerliche Anreize, günstige Darlehen und die Bereitstellung großer Baulandflächen förderten den (überwiegend privaten) Bau neuer Wohnungen. So sind in Freiburg im Zeitraum 1990 bis 1996 über 8 000 Wohnungen neu entstanden; das sind gemessen am Wohnungsbestand 1990 rund 10 %. Damit liegt Freiburg im Vergleich der baden-württembergischen Stadtkreise klar im oberen Feld.

#### Neu erstellte Wohnungen in den Stadtkreisen von Baden-Württemberg 1990 – 1996

	Stuttgart	Heilbronn	Baden-Baden	Karlsruhe	Heidelberg	Mannheim	Pforzheim	Freiburg	Ulm
abs.	17 381	4 791	2 552	10 206	4 423	12 145	6 113	8 235	6 928
%	6,5	9,6	9,6	8,1	7,1	8,2	12,2	9,8	14,6
Wohnungen1990	268 629	50 161	26 559	125 989	62 032	148 742	50 165	84 229	47538

Quelle: Statistische Berichte Baden-Württemberg F II 1 und 2 - Vj + j 1990-1996.

#### Neu erstellte Wohnungen in den Stadtkreisen von Baden-Württemberg 1990 - 1996 (in %)



Da die Wohnungen immer erst einige Zeit nach der Genehmigung gebaut und fertiggestellt werden können, zeigt die Zahl der Genehmigungen noch deutlicher als die Zahl der Fertigstellungen die momentane Einschätzung der Marktsituation und die Bereitschaft, im Wohnungsbau zu investieren. Die genehmigten Wohnungen von heute sind fast zu 100 Prozent die erstellten Wohnungen von morgen.

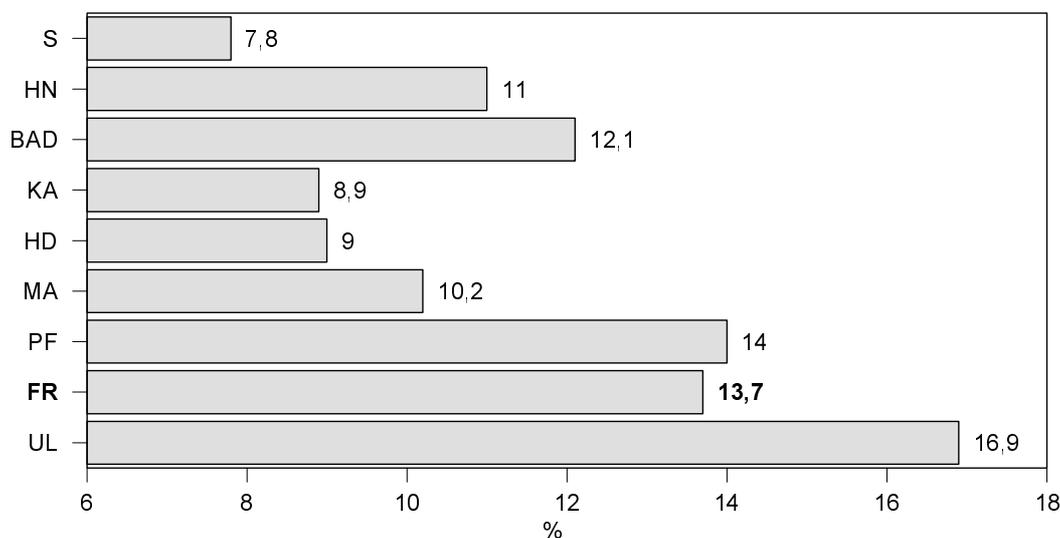
Nimmt man die Baugenehmigungen zum Maßstab, so ergibt sich im baden-württembergischen Städtevergleich (Stadtkreise) folgendes Bild:

Baugenehmigungen (Wohnungen) in den Stadtkreisen von Baden-Württemberg  
1990 – 30.9.1997

	Stuttgart	Heilbronn	Baden-Baden	Karlsruhe	Heidelberg	Mannheim	Pforzheim	Freiburg	Ulm
abs.	21 065	5 526	3 213	11 240	5 563	15 106	7 047	11 535	8 055
%	7,8	11,0	12,1	8,9	9,0	10,2	14,0	13,7	16,9
Wohnungen 1990	268 629	50 161	26 559	125 989	62 032	148 742	50 165	84 229	47538

Quelle: Statistische Berichte Baden-Württemberg F II 1 und 2 - Vj + j 1990-1997.

Baugenehmigungen (Wohnungen) in den Stadtkreisen von Baden-Württemberg 1990 - 30.9.1997 (in %)



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

Die durchschnittliche prozentuale Veränderung für den Zeitraum 1990 bis 1997 zeigt deutlich,

- daß die Zahl der Genehmigungen in allen Städten höher ist als die Zahl der Fertigstellungen (dies gilt auch, wenn man die Zahl der genehmigten Wohnungen 1997 abzieht) und

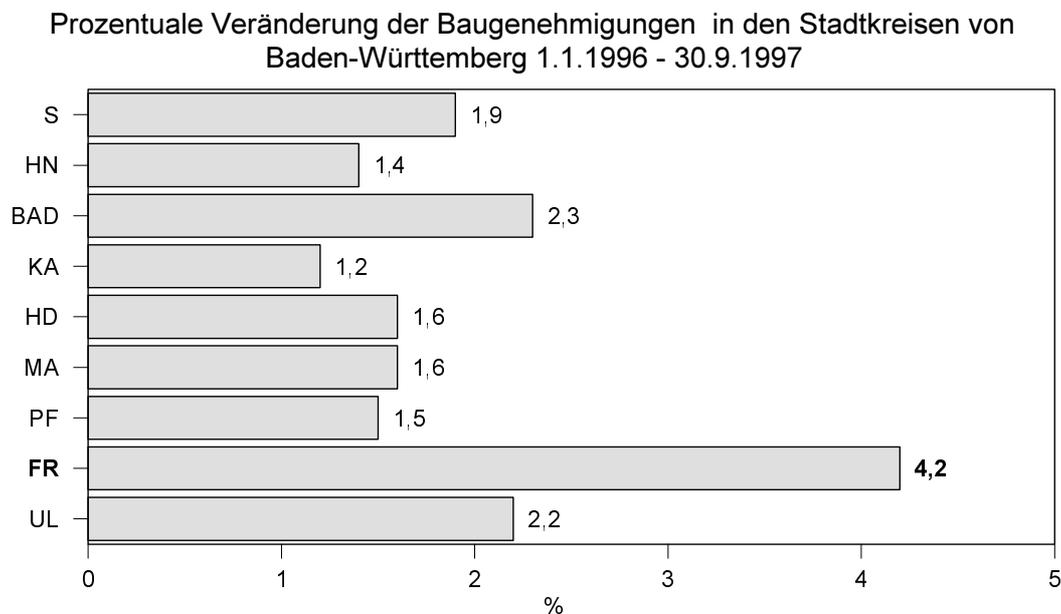
- daß Freiburg nach Ulm und Pforzheim, gemessen am Wohnungsbestand 1990, die höchste Zahl an Baugenehmigungen im Zeitraum 1990 bis 1997 hatte.

Während aber in fast allen Vergleichsstädten die Bereitschaft zu bauen in den letzten beiden Jahren drastisch zurückging, nimmt sie in Freiburg eher zu.

Genehmigte Wohnungen in den Stadtkreisen von Baden-Württemberg 1.1.1996 – 30.9.1997  
(prozentuale Veränderung bezogen auf den Bestand an Wohnungen 1990)

	Stuttgart	Heilbronn	Baden-Baden	Karlsruhe	Heidelberg	Mannheim	Pforzheim	Freiburg	Ulm
abs.	5 056	684	615	1 458	997	2 446	769	3 549	1 057
%	1,9	1,4	2,3	1,2	1,6	1,6	1,5	4,2	2,2
Wohnungen 1990	268 629	50 161	26 559	125 989	62 032	148 742	50 165	84 229	47538

Quelle: Statistische Berichte Baden-Württemberg F II 1 und 2 -Vj + j 1990-1997.



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

### Aussichten auf dem Wohnungsmarkt

In den nächsten Jahren wird in Freiburg mit einem besonders hohen Zugang neuer Wohnungen gerechnet, zumal die großflächige Bebauung auf dem Vauban-Areal erst beginnt und auch im Rieselfeld noch erhebliche Reserven vorhanden sind. Für den Mieter dürfte sich die Situation noch weiter verbessern. Außerdem werden die Mietpreise, die in den letzten drei Jahren schon deutlich zurückgingen, noch weiter fallen.<sup>1)</sup>

R. Tressel

<sup>1)</sup> Im Durchschnitt ist der Mietpreis in Freiburg pro m<sup>2</sup> zwischen 1995 und 1997 um 1,- DM gefallen. Statistischer Infodienst der Stadt Freiburg vom 24.11.1997.