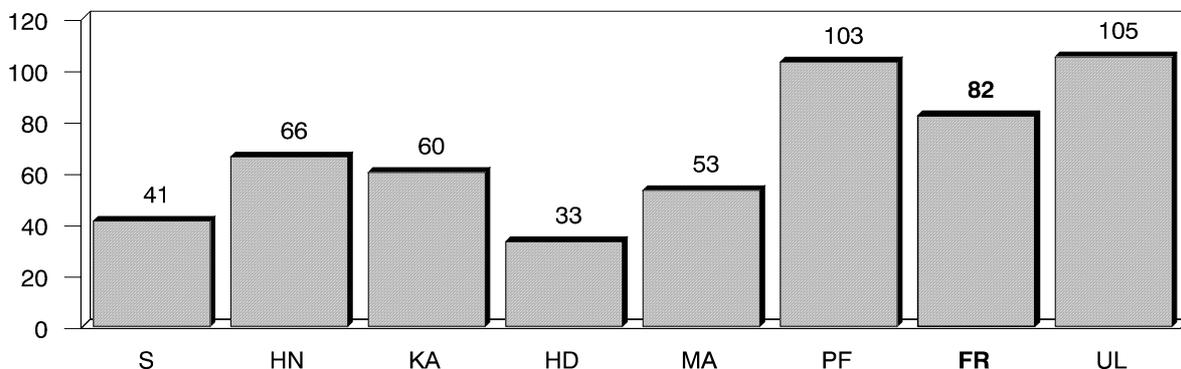


**Neubauwohnungen in Freiburg i. Br. und in den Stadtkreisen von Baden-Württemberg**

In der Badischen Zeitung vom 10. Mai 1995 wird die besonders hohe Bautätigkeit im Südwesten herausgehoben. Mit 99 erstellten Wohnungen auf 10 000 Einwohner lag Baden-Württemberg im Jahr 1994 an der Spitze aller Bundesländer. Diese Zahlen vor Augen, ist es naheliegend, nach den Bauleistungen in Freiburg und in anderen baden-württembergischen Großstädten zu fragen.

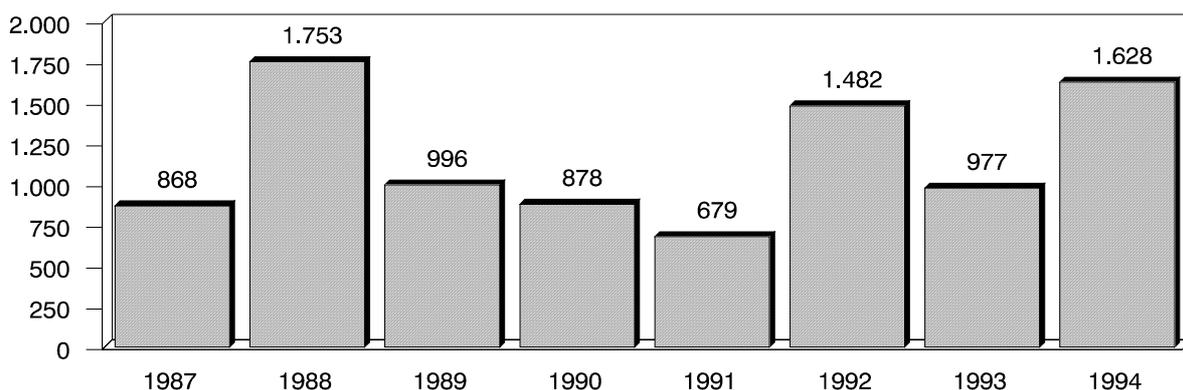
Im letzten Jahr wurden in Freiburg insgesamt 1 628 Wohnungen neu erstellt. Bezogen auf 10 000 Einwohner waren dies 82. Das heißt, Freiburg erreichte im letzten Jahr nicht ganz den baden-württembergischen Durchschnitt. Andere Stadtkreise von Baden-Württemberg wie Pforzheim und Ulm hatten eine höhere Bauleistung bei den Wohnungen als Freiburg, doch die meisten Stadtkreise lagen darunter.

Zahl der neuerstellten Wohnungen pro 10 000 Einwohner in den Stadtkreisen von Baden-Württemberg (ohne Baden-Baden) 1994



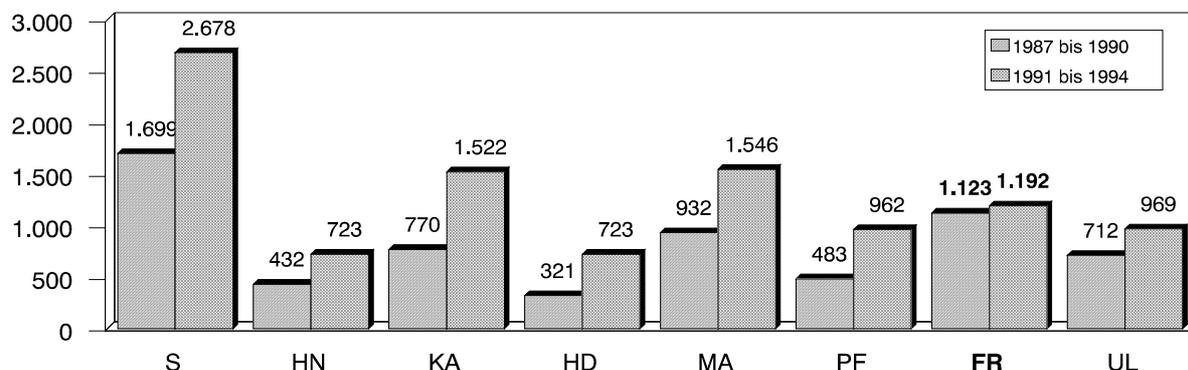
Allerdings sind Betrachtungen, die sich nur auf das Ergebnis eines Jahres beziehen, immer etwas strittig, da häufig vom Zufall bestimmt. Betrachtet man nämlich die Bauleistungen über mehrere Jahre hinweg, erkennt man, wie sehr die Zahl der neuerstellten Wohnungen schwankt.

Zahl der neuerstellten Wohnungen in Freiburg i. Br. 1987 bis 1994

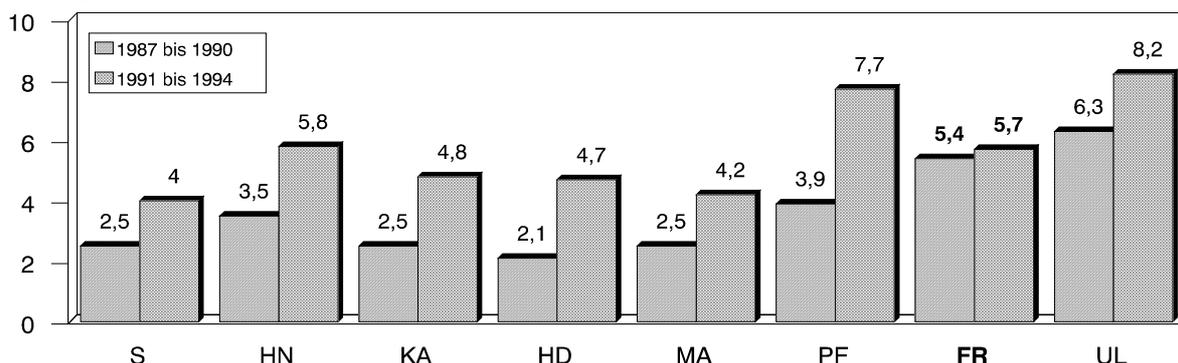


Um die Bauleistungen im Wohnungssektor angemessen bewerten zu können, werden für zwei Perioden – die Periode 1987 bis 1990 und die Periode 1991 bis 1994 – die durchschnittlichen jährlichen Bauleistungen für die Stadtkreise von Baden-Württemberg berechnet und miteinander verglichen. Da das Volumen der Baufertigstellungen stark von der jeweiligen Größe der Stadt abhängt, werden auch relative Zahlen berechnet. (Die Durchschnittszahlen der Perioden 1987 bis 1990 und 1991 bis 1994 werden auf den Wohnungsbestand der Jahre 1987 bzw. 1990 bezogen.)

Zahl der durchschnittlich jährlich erstellten Wohnungen in den Stadtkreisen von Baden-Württemberg 1987 bis 1990 und 1991 bis 1994



Wohnungszuwachs durch Neubau (%) in den Stadtkreisen von Baden-Württemberg 1987 bis 1990 und 1991 bis 1994



Sieht man sich insbesondere die letzte Grafik an, so kann man erkennen, daß in Freiburg mit am meisten Neubauwohnungen erstellt wurden. Dies gilt vor allem, wenn man die gesamte Periode 1987 bis 1994 betrachtet.

Deutlich wird auch, daß die Wohnungsbautätigkeit in der zweiten Hälfte des Beobachtungszeitraums signifikant höher war als in der ersten. Mit anderen Worten, der Markt hat auf die Wohnungsknappheit der letzten Jahre spürbar reagiert. Die hohen erzielbaren Mieten und die beträchtlichen Steigerungen der Immobilienpreise haben Investoren mobilisiert und so zu einer Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau geführt. Dies gilt allerdings für die übrigen Stadtkreise mehr als für Freiburg.

Man darf allerdings Neubau nicht mit dem Nettozuwachs an Wohnungen gleichsetzen. Umnutzungen, Abrisse, das Zusammenlegen von kleinen zu größeren Wohnungen oder auch die einmalige Bestandsvermehrung durch den Wegzug der französischen Streitkräfte beeinflussten im Beobachtungszeitraum die Zahl der verfügbaren Wohnungen.