

Der Wohnungsmarkt in Freiburg 2000: Anzeichen einer Trendwende

– Ergebnisse einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Freiburger Zeitungen –

1. Erfassungszeitraum / Methode

In der Zeit zwischen dem 18. Oktober und 4. November 2000 wurden aus dem Anzeigenteil der Badischen Zeitung, der Zypresse und in Schnapp 2091 Mietwohnungsangebote und 990 Mietwohnungsgesuche erfasst¹⁾. In den Anzeigen werden in der Regel die Wohnungsgröße, die ungefähre Lage der Wohnung und der geforderte Mietpreis angegeben. Da diese Auswertung seit 1995 jährlich erfolgt, kann man die Entwicklung des Wohnungsmarktes, wie er sich in Anzeigen 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 m² höher lagen als die Mieten, die über den Mietpreisspiegel ermittelt wurden.

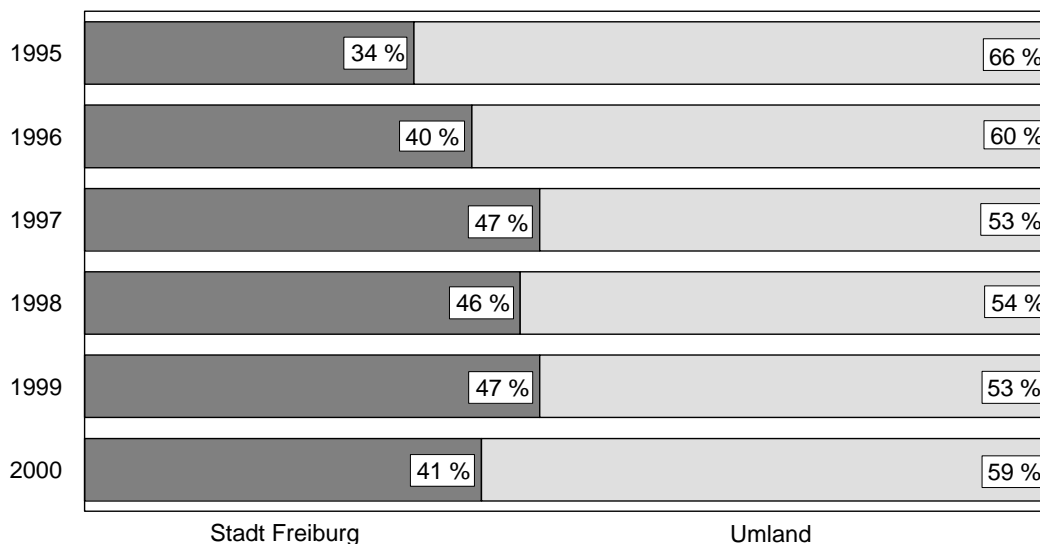
2. Das Angebot im Überblick

Insgesamt wurden 2 091 Angebote von Mietwohnungen und Häusern erfasst, davon wurden 854 (40,8 %) in der Stadt und 1 237 (59,2 %) im Umland angeboten. Das Verhältnis der Zahl der Angebote aus der Stadt zu denen aus dem Umland ist ein erster Indikator für die Lage auf dem Freiburger Wohnungsmarkt. Zuerst einmal ist es überraschend, dass mehr Angebote aus dem Umland als aus der Stadt selbst kommen. Das zeigt, wie wichtig die Rolle der Umlandgemeinden für den Freiburger Wohnungsmarkt ist und wie stark die Verflechtungen und dementsprechend auch die Pendlerbeziehungen sind. Der Anteil der Angebote in der Stadt ist im Jahr 2000 wieder auf das Niveau von 1996 zurückgegangen. In den Jahren 1997 bis 1999

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

hatte sich der Wohnungsmarkt durch die starke Bautätigkeit in Rieselfeld und Vauban gegenüber den Vorjahren deutlich entspannt. Somit hatte die Anzahl der Wohnungsanzeigen und auch der Anteil der Angebote in der Stadt auf 46% - 47% deutlich zugenommen. Der rückläufigen Entwicklung im Jahr 2000 kann nur durch die verstärkte Bereitstellung von Flächen, um dadurch das Wohnungsangebot zu erhöhen, entgegengewirkt werden.

Verteilung der Wohnungsangebote auf Freiburg und das Umland 1995 - 2000
(Gesamtangebot im Jahr = 100%)

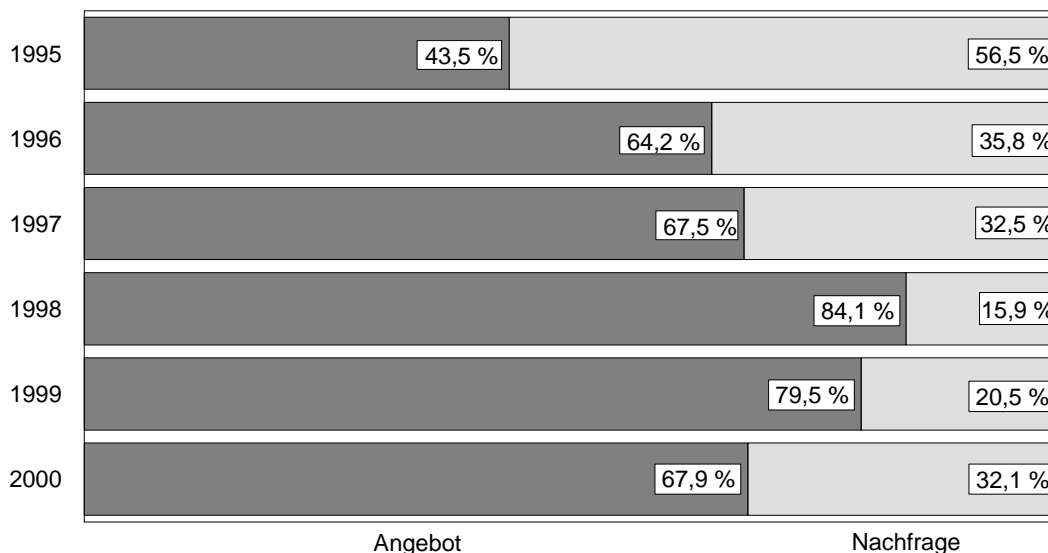


Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

3. Die Nachfrage

Im Beobachtungszeitraum haben wesentlich weniger Personen über die Zeitung eine Wohnung gesucht als Vermieter Wohnungen und Häuser angeboten. Dennoch hat sich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage seit 1998 deutlich verschoben. Während 1998 mit sechsmal so vielen Angeboten wie Gesuchen ein günstiger Markt für Nachfrager vorhanden war, hat sich heute das Verhältnis auf annähernd 2 : 1 verändert.

Angebots- und Nachfragerelation 1995 - 2000
(Angebot und Nachfrage = 100 %)



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

Der Mehrjahresvergleich zeigt auch, wie feinfühlig das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmarkt reagiert und Veränderungen schnell und deutlich angezeigt werden. So kann der Rückgang des Angebots von 1998 zu 1999 im Nachhinein schon als erstes Anzeichen einer Trendwende interpretiert werden, die jetzt im Jahr 2000 offensichtlich wird. Die meisten Wohnungssuchenden (66,8 %) wollen eine Wohnung im Stadtgebiet, 11,8 % bevorzugen das Umland und für 21,4 % ist es gleichgültig, ob das Mietobjekt in der Stadt oder im Umland liegt.

Verteilung der Wohnungsnachfrage auf die Stadt und das Umland 1995 – 2000
(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
2000	66,8	11,8	21,4

¹⁾ Es wurde keine eindeutige Präferenz geäußert.

4. Die Struktur der Wohnungsangebote

Von den 2091 Wohnungsangeboten enthielten nur 1805 vollständige Angaben zur Wohnungsgröße und zum Mietpreis. Das Wohnungsangebot von Stadt und Umland unterscheidet sich deutlich nach der Größe der Wohnungen. 64,4 % 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 49,3 %. Umgekehrt konnte jemand, der im Beobachtungszeitraum eine Wohnung mit drei und mehr Zimmern suchte, in Freiburg unter 163 Mietobjekten und im Umland unter 510 Mietobjekten auswählen.

Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland nach der Raumzahl 2000

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt		Umland		insgesamt	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 und 1,5	218	53,2	192	46,8	410	100,0
2 und 2,5	246	41,8	342	58,2	588	100,0
3 und 3,5	115	23,7	370	76,3	485	100,0
4 und 4,5	35	24,0	111	76,0	146	100,0
5 und mehr	13	31,0	29	69,0	42	100,0
Einzelzimmer	85	90,4	9	9,6	94	100,0
Häuser	9	22,5	31	77,5	40	100,0
insgesamt	721	39,9	1 084	60,1	1 805	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 – 2000 (in %)

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt				Umland				insgesamt			
	2000	1999	1998	1996	2000	1999	1998	1996	2000	1999	1998	1996
1 und 1,5	30,2	25,1	28,9	27,3	17,7	12,4	13,5	16,8	22,7	18,3	20,5	20,9
2 und 2,5	34,1	40,6	35,0	35,7	31,6	34,3	36,0	32,8	32,6	37,3	35,5	34,0
3 und 3,5	16,0	18,7	16,5	17,1	34,1	35,1	33,1	31,3	26,9	27,4	25,5	25,6
4 und 4,5	4,9	4,9	3,6	4,2	10,2	9,8	8,1	9,7	8,1	7,5	6,0	7,5
5 und mehr	1,8	0,9	0,6	1,2	2,7	2,1	1,9	2,1	2,3	1,5	1,3	1,7
Einzelzimmer	11,8	8,0	14,8	13,1	0,8	0,9	1,8	2,6	5,2	4,2	7,8	6,7
Häuser	1,2	1,8	0,6	1,5	2,9	5,4	5,6	4,7	2,2	3,8	3,4	3,6
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,1	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 2000

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt	Umland
1 und 1,5	32	37
2 und 2,5	58	62
3 und 3,5	82	88
4 und 4,5	104	110
5 und mehr	149	148
Einzelzimmer	18	23
Häuser	189	183
insgesamt	55	77

5. Die geforderten Mietpreise sind deutlich gestiegen

Während es in den vergangenen Jahren keine wesentlichen Preissprünge bei den geforderten Mieten gab, sind die Preisvorstellungen im Jahr 2000 deutlich gestiegen. So betrug die Durchschnittsmiete der Anzeigen in der Stadt Freiburg von 1996 bis 1999 rund 15,- DM pro m² und ist im Jahr 2000 auf 15,40 DM angestiegen. Dieser Anstieg betrifft die kleinen Wohnungen mit 1- bis 1,5-Zimmern und die Wohnungen ab 3 bis 4,5 Zimmern gleichermaßen. Besonders stark war der Anstieg bei den großen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern und bei den Häusern.

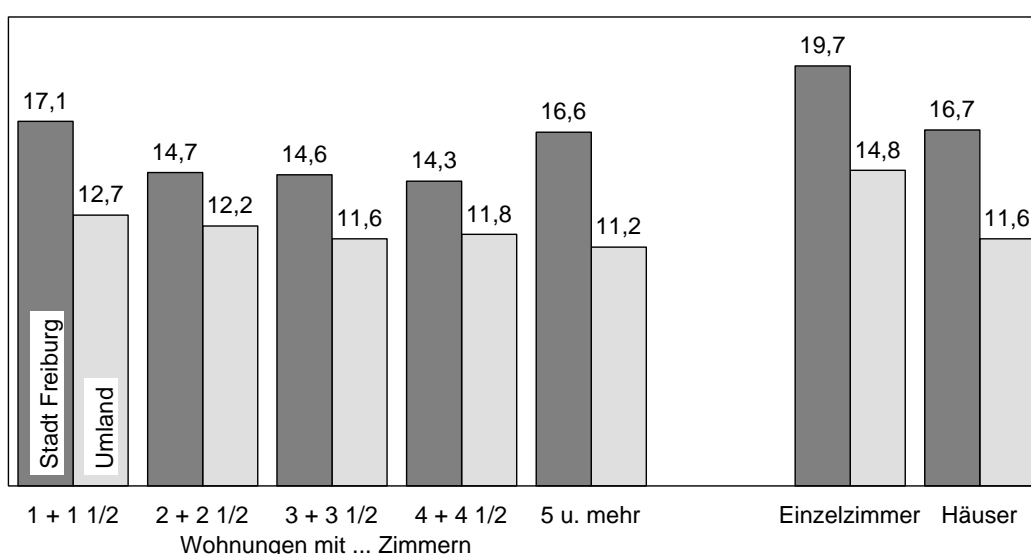
Obwohl die Mietpreise für die Einzelzimmer wieder deutlich gefallen sind, liegen sie immer noch weit über dem Durchschnitt. Überdurchschnittlich teuer sind auch die Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern und die Häuser. Das geforderte Mietniveau im Umland liegt fast immer um rund 3 DM niedriger, 2000 waren es genau 3,50 DM. Insbesondere Häuser und große Wohnungen sind im Umland wesentlich günstiger zu mieten.

Auch bei den Mietpreisen sind die Anzeichen einer Trendwende unübersehbar. In nahezu allen Wohnungsgrößen sind die Preise in der Stadt deutlich gestiegen, nachdem in den letzten 4 Jahren die geforderten Preise relativ konstant geblieben waren. Allein bei den Einzelzimmern gab es einen Preisrückgang von 22,30 DM auf 19,70 DM pro m².

Durchschnittliche Kaltmiete (DM/m²) der angebotenen Wohnungen nach Zahl der Zimmer in Freiburg und im Umland 1995 bis 2000

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt						Umland					
	2000	1999	1998	1997	1996	1995	2000	1999	1998	1997	1996	1995
1 und 1,5	17,10	16,50	16,60	16,10	17,00	16,70	12,70	13,30	12,70	13,30	12,60	13,90
2 und 2,5	14,70	14,80	14,90	14,60	15,70	15,90	12,20	12,00	12,00	11,90	12,20	12,90
3 und 3,5	14,60	14,00	14,10	14,20	15,00	15,20	11,60	11,40	11,40	11,60	12,20	12,50
4 und 4,5	14,30	13,70	13,60	14,00	14,30	14,60	11,80	11,40	11,30	11,50	12,00	12,30
5 und mehr	16,60	14,10	13,30	13,70	12,60	14,40	11,20	11,60	10,70	11,00	11,60	11,70
Einzelzimmer	19,70	22,30	20,20	17,40	19,10	20,80	14,80	19,10	17,50	16,10	16,40	16,50
Häuser	16,70	15,90	16,50	14,70	14,60	16,60	11,60	11,80	11,90	13,20	13,20	13,20
insgesamt	15,40	15,00	15,10	14,80	15,00	15,80	11,90	11,70	11,70	11,90	12,00	12,70

Durchschnittliche Kaltmieten (DM/m²) der angebotenen Wohnungsgrößen in Freiburg und im Umland 2000



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

Th. Willmann