

**Das unterschiedliche Wohnungsangebot von Stadt und Umland**  
**– Auswertung der Wohnungsanzeigen in den Freiburger Zeitungen –**

**1. Problemstellung der Arbeit**

Es gibt die begründete These, daß die Stadt-Umland-Wanderung, insbesondere die negative Wanderungsbilanz der Großstädte gegenüber dem Umland, wesentlich mit dem unterschiedlichen Wohnungsangebot und dem unterschiedlichen Mietpreisniveau in Stadt und Umland zusammenhängt.

Nach der extrem ungünstigen Situation auf dem städtischen Wohnungsmarkt zu Beginn der 90er Jahre ist inzwischen eine spürbare Entspannung eingetreten. Dies hängt zum einen mit der verbesserten Angebotssituation zusammen (hohe Bautätigkeiten in den letzten Jahren) und zum andern mit einer nachlassenden Nachfrage aufgrund wesentlich geringerer Zuwachszahlen bei der Bevölkerung und einer unsicheren Einkommensentwicklung. Funktionieren die Marktmechanismen, dann dürfte sich die günstigere Angebots-Nachfrage-Relation beim Mietpreis niederschlagen. Es ist außerdem zu vermuten, daß mit der Verbesserung der Angebotssituation in Freiburg die Mietpreise im Umland stärker zurückgehen als in Freiburg.

**2. Das Datenmaterial**

Im Zeitraum 18.9. bis 28.9.1996 und 16.10. bis 26.10.1996 wurden systematisch die Wohnungsanzeigen (Angebote und Gesuche) in der Badischen Zeitung und den Anzeigenblättern Zypressen und Schnapp ausgewertet. Erfasst wurden: Zahl der Räume, Größe der Wohnungen in m<sup>2</sup>, geforderter Mietpreis (Kaltmiete) und Standort der Wohnung (Stadt/Umland).

**3. Das Angebot und die Nachfrage in Zahlen**

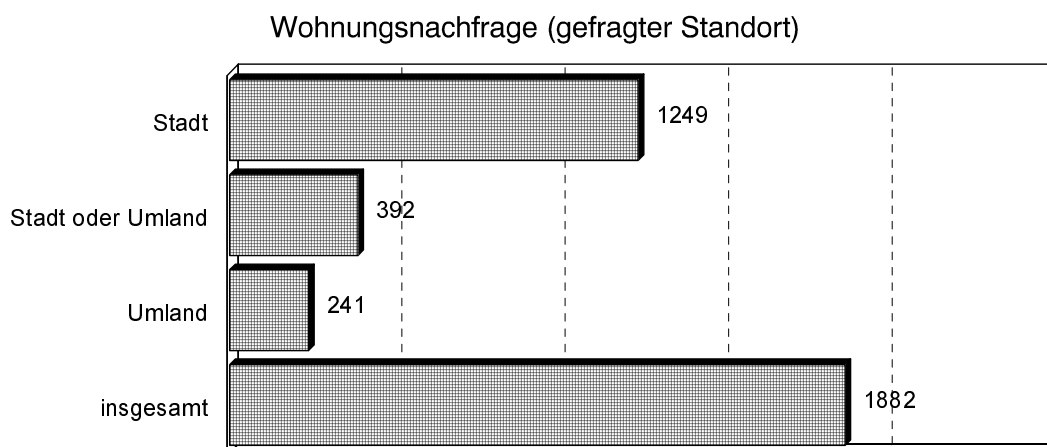
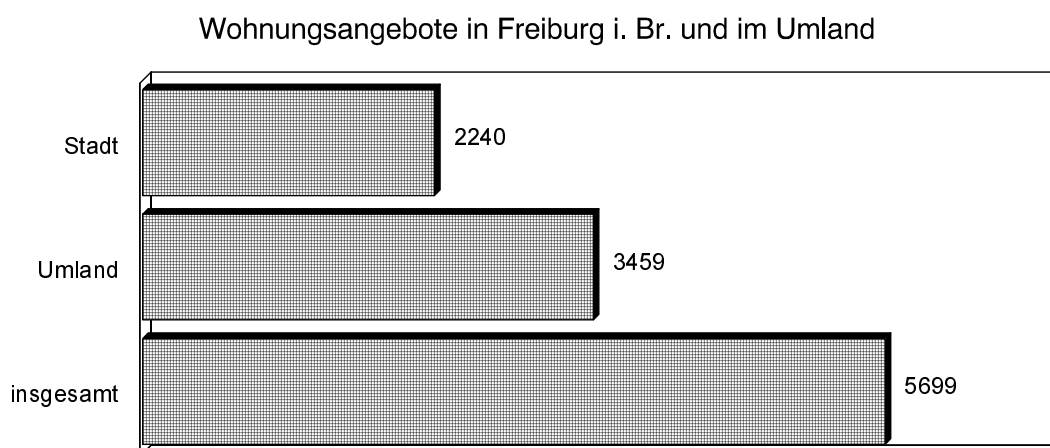
Im Erfassungszeitraum wurden 5 699 Wohnungen und Häuser angeboten, davon 2 240 in der Stadt Freiburg und 3 459 im Umland, d. h. in den beiden Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen.<sup>1)</sup> Mit anderen Worten, rund 40 % des Angebots entfallen auf die Stadt und 60 % auf die Landkreise. Vor einem Jahr, als wir dieselbe Untersuchung machten, lautete das Verhältnis 34 % : 66 %. Leider läßt sich nicht mehr nachvollziehen, ob sich das Angebot (wie vermutet) gegenüber 1995 quantitativ vergrößert hat, weil unterschiedlich viele Zeitungen ausgewertet wurden.

---

<sup>1)</sup> Wohnungen, die außerhalb der beiden Landkreise lagen, wurden nicht berücksichtigt.

Im selben Zeitraum wurden 1 892 Wohnungen und Häuser nachgefragt: Von den 1 882 eindeutig identifizierbaren Nachfragen bezogen sich 1 249 auf Mietobjekte in der Stadt Freiburg, 241 auf Objekte im Umland und 392 waren unentschieden bzw. drückten keine Präferenz aus.

Lagen 1995 die Nachfragen nach Wohnungen in Freiburg deutlich höher als die Wohnungsangebote (1 098 Nachfragen zu 847 Angeboten), so hat sich das Verhältnis im Jahr 1996 verschoben. Es gibt inzwischen, wenn man von den neuesten Zahlen ausgeht, eine eindeutige Entwicklung zu einem Angebotsmarkt. (Dem Angebot von 2 240 Objekten steht in Freiburg eine Nachfrage von 1 249 Objekten gegenüber.)



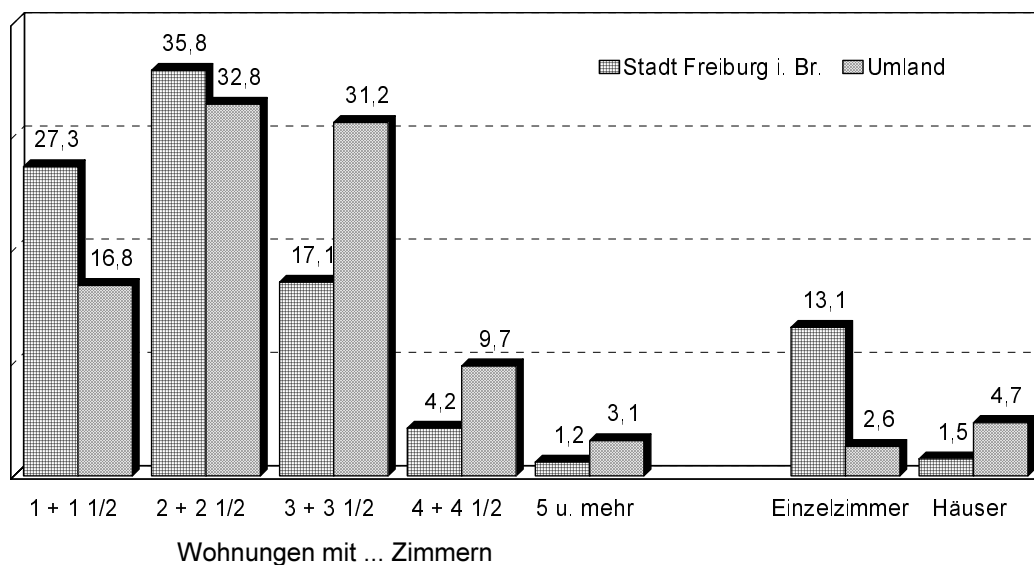
#### 4. Im Umland werden mehr große, in der Stadt Freiburg mehr kleinere Wohnungen angeboten

Drei von vier angebotenen Wohnungen in Freiburg sind Kleinwohnungen (Einzelzimmer, 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen und 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen). Im Umland beträgt diese Angebotskategorie rund 50 %. Umgekehrt konnte jemand, der im Beobachtungszeitraum eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung suchte, in Freiburg zwischen 475 und im Umland zwischen 1 416 Mietobjekten auswählen. Bei Häusern war das Verhältnis 33 : 164. Vergleicht man mit 1995, so sieht man, daß die Angebotsrelation bei den einzelnen Kategorien zwischen Stadt und Umland fast gleichgeblieben ist.

Wohnungsangebote in Freiburg i. Br. und im Umland nach der Größe der Wohnungen 1996  
und Prozentwerte für 1995

Wohnungsgröße (Zahl der Zimmer)	Stadt			Umland			insgesamt		
	Anzahl 1996	%		Anzahl 1996	%		Anzahl 1996	%	
		1996	1995		1996	1995		1996	1995
1 und 1,5	611	27,3	24,7	582	16,8	15,2	1193	20,9	18,4
2 und 2,5	801	35,8	34,9	1135	32,8	33,3	1936	34,0	33,8
3 und 3,5	382	17,1	17,8	1079	31,2	30,8	1461	25,6	26,3
4 und 4,5	93	4,2	5,3	337	9,7	9,4	430	7,5	8,0
5 und mehr	26	1,2	0,9	72	2,1	2,1	98	1,7	1,7
Einzelzimmer	294	13,1	14,5	90	2,6	3,7	384	6,7	7,4
Häuser	33	1,5	1,8	164	4,7	55,5	197	3,5	4,2
insgesamt	2240	100,0	100,0	3459	100,0	100,0	5699	100,0	100,0

Wohnungsangebote in Freiburg i. Br. und im Umland in %  
- Wohnungsgrößen nach Zahl der Zimmer, Einzelzimmer und Häuser -



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

Durchschnittliche Fläche (m<sup>2</sup>) der einzelnen Wohnungskategorien

Wohnungsgröße (Zahl der Zimmer)	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		
	Stadt	Umland	insgesamt
1 und 1,5	35	41	38
2 und 2,5	62	65	63
3 und 3,5	86	87	87
4 und 4,5	116	111	112
5 und mehr	134	142	140
Einzelzimmer	20	23	20
Häuser	157	141	143
insgesamt	60	78	71

**5. Die geforderten Mieten sind im Umland deutlich niedriger als in der Stadt Freiburg**

Bevor man die Mietpreise kommentiert, muß man zwei Dinge vorneweg klarstellen:

- 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 den ortsüblichen Vergleichsmieten verwechselt werden.

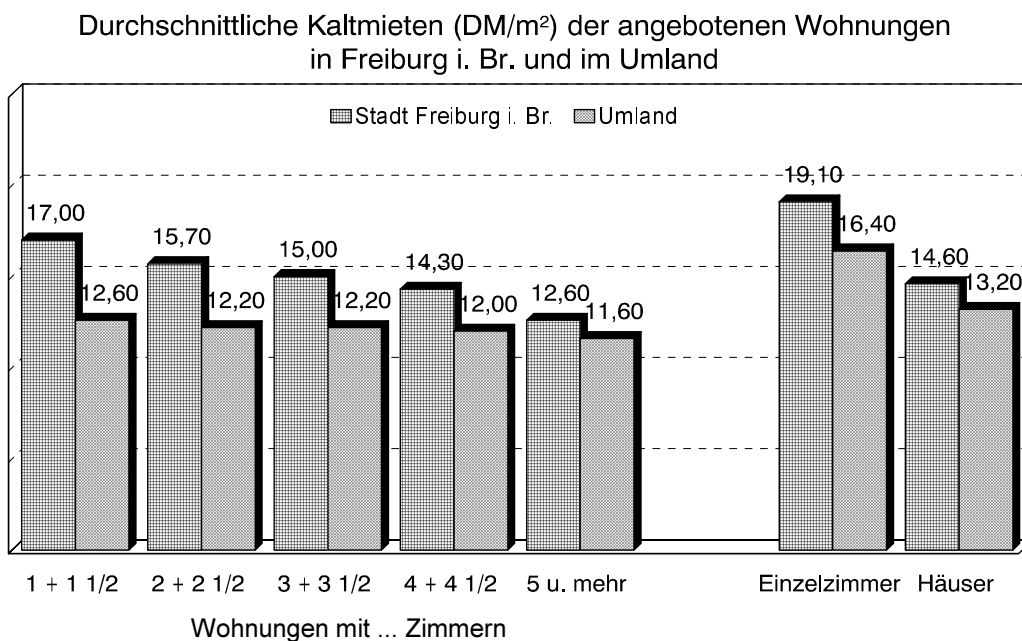
Diese letzte Behauptung läßt sich leicht belegen, wenn ergänzend zu der Auswertung der Zeitungen der Mietspiegel der Stadt Freiburg aus dem Jahr 1996 betrachtet wird. Danach betrug die durchschnittliche Miete für Freiburg 1996 für nichtpreisgebundenen Wohnraum und ohne Ein- und Zweifamilienhäuser 11,76 DM/m<sup>2</sup>. 25 % der Wohnungen hatten eine Miete, die unter 8,64 DM/m<sup>2</sup> lag, bei 50 % der Wohnungen schwankte die Miete zwischen 8,64 DM/m<sup>2</sup> und 14,65/m<sup>2</sup> und bei den restlichen 25 % lag sie darüber.

Durchschnittliche Kaltmiete (DM/m<sup>2</sup>) der angebotenen Wohnungen nach Zahl der Zimmer  
1996 und 1995

Wohnungsgröße (Zahl der Zimmer)	Stadt			Umland			insgesamt		
	1996	1995	Diffe- renz	1996	1995	Diffe- renz	1996	1995	Diffe- renz
1 und 1,5	17,00	16,70	+ 0,30	12,60	13,90	- 1,30	14,70	15,30	- 0,60
2 und 2,5	15,70	15,90	- 0,20	12,20	12,90	- 0,70	13,80	13,90	- 0,10
3 und 3,5	15,00	15,20	- 0,20	12,20	12,50	- 0,30	12,90	13,20	- 0,30
4 und 4,5	14,30	14,60	- 0,30	12,00	12,30	- 0,30	12,50	12,80	- 0,30
5 und mehr	12,60	14,40	- 1,80	11,60	11,70	- 0,10	11,80	12,10	- 0,30
Einzelzimmer	19,10	20,80	- 1,70	16,40	16,50	- 0,10	19,00	20,00	- 1,00
Häuser	14,60	16,60	- 2,00	13,20	13,20	-	13,40	13,70	- 0,30
insgesamt	15,00	15,80	- 0,80	12,00	12,70	- 0,70	13,00	13,60	- 0,80

Was kann man aus der Tabelle herauslesen?

1. Die Mieten der angebotenen Wohnungen sind im Durchschnitt in der Stadt 3 DM pro m<sup>2</sup> höher als im Umland. Diese Differenz bestand auch im letzten Jahr.
2. Je größer die Wohnung, desto günstiger ist der Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Am teuersten sind die Einzelzimmer.
3. Die Preisvorstellungen der Anbieter von Wohnungen sind 1996 etwas moderater als 1995. Die m<sup>2</sup>-Preise für neuangebotenen Wohnraum sind leicht rückläufig, die dynamische Aufwärtsentwicklung der Preise der letzten Jahre scheint (vorerst) gestoppt.



R. Tressel