

Sinkendes Angebot lässt Mieten steigen

Amt für Statistik und Einwohnerwesen hat über 6500 Wohnungsanzeigen ausgewertet

Seit 1995 steigt die Nachfrage auf dem Freiburger Wohnungsmarkt und damit auch das Mietpreisniveau kontinuierlich an. Dies ist das Ergebnis einer Auswertung von 6522 Mietwohnungsanzeigen, die zwischen dem 12. Oktober und dem 23. November 2002 in der Badischen Zeitung, der Zypresse und der Anzeigenbeilage Schnapp erschienen sind. Seit 1995 führt das Amt für Statistik und Einwohnerwesen alljährlich zur gleichen Zeit eine solche Analyse durch und kann damit Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt genau erfassen. Die Ergebnisse wurden jetzt im Statistischen Infodienst des Amtes veröffentlicht (s. Akt. Stichwort).

Berücksichtigt wurden Angebote und Nachfragen aus der

Stadt Freiburg und den Kreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald. Allerdings geben die Anzeigen nur einen Teil der Wahrheit wieder. Denn natürlich werden die geforderten Mietpreise nicht immer realisiert. Vergleiche mit dem Freiburger Mietspiegel zeigen, dass die in den Annoncen geforderten Preise im Durchschnitt 1,50 Euro über dem Mietpreisspiegelniveau liegen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass besonders preisgünstige oder sozial geförderte Wohnungen erst gar nicht in den Inseraten der Zeitungen erscheinen.

Insgesamt wurden in dem sechswöchigen Zeitabschnitt 3788 Wohnungsangebote und 2734 -gesuche inseriert. Damit hat sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage weiter zu Ungunsten der Wohnungssu-

chenden verschlechtert. Gab es 1998 fünfmal so viele Angebote wie Nachfragen, so sind es heute nur noch 1,5 Angebote je Gesuch (s. Tabelle 1). Setzt sich der Trend fort, könnte schon in diesem Jahr die Nachfrage das Angebot übertreffen und damit eine Situation wie in den Jahren vor 1995 entstehen.

Entsprechend der steigenden Nachfrage sind in Freiburg die Mietpreise in den vergangenen drei Jahren wieder spürbar angestiegen. So lagen die in den Anzeigen geforderten Durchschnittsmieten zwischen 1996 und 1999 bei 7,50 Euro je Quadratmeter und 2002 bei 8,25 Euro (s. Tab. 2). Allerdings ist die Preisentwicklung für unterschiedliche Wohnungstypen uneinheitlich: Während kleine - und ohnehin schon teure - Wohnungen mäßige Preis-

stiege aufweisen, haben mittlere Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern einen Preiszuwachs von rund einem Euro. Sehr große Wohnungen oder Häuser mit mehr als 5 Zimmern sind im Unterschied hierzu sogar im Preis zurückgegangen.

Zwar bevorzugen die meisten Wohnungssuchenden (62 %) eine Wohnung in Freiburg, aber schon immer war das Angebot aus dem Umland größer als das in der Stadt. Lediglich in den Jahren 1997 bis 1999, also auf dem Höhepunkt der Bautätigkeit im Rieselfeld und im Vaubanareal, erreichte das Freiburger Wohnungsangebot mit 46 bis 47 Prozent fast das Umlandangebot (s. Tab. 3). Seither ist der Anteil Freiburger Wohnungen in den Inseraten wieder auf rund 40 Prozent, also auf das Niveau von 1996 gefallen. Sofern der Wohnungsbau in der Stadt nicht forciert wird, dürfte sich dieser Trend auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Das Wohnungsangebot in Freiburg und dem Umland unterscheidet grundsätzlich nach Anzahl der Zimmer und der Gesamtgröße. 58 Prozent der angebotenen Freiburger Wohnungen sind Kleinwohnungen mit 1 bis 2,5 Zimmern, während im Umland dieser Wohnungstyp nur 42 Prozent ausmacht. Wer dagegen eine größere Wohnung suchte, konnte im Beobachtungszeitraum in Freiburg unter 378 und im Umland unter 941 Angeboten auswählen. An dieser Verteilung hat sich im langjährigen Vergleich grundsätzlich nichts geändert, wobei jedoch in der Stadt der Anteil der kleinen Wohnungen in jüngster Zeit leicht zurückgeht und derjenige größerer Wohnungen zunimmt. Das entspricht auch der Nachfrage, denn die steigt in jüngster Zeit vor allem bei Häusern und großen Wohnungen. ☞

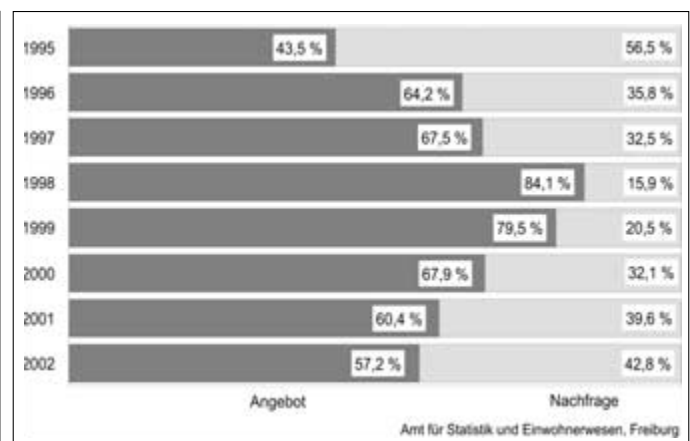


Tabelle 1: Angebots- und Nachfragerelation 1995 bis 2002 (Angebot und Nachfrage = 100%)

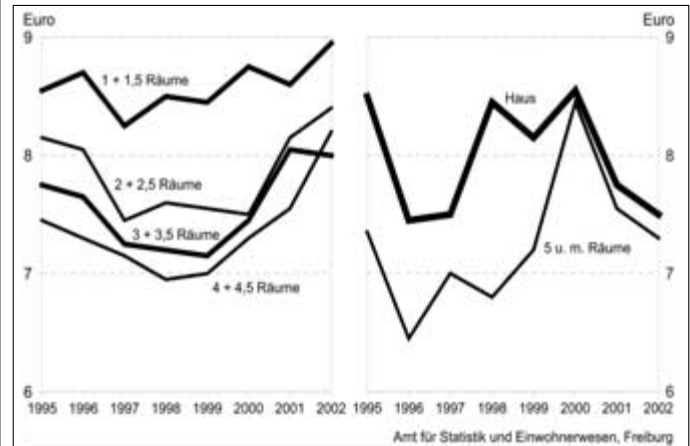
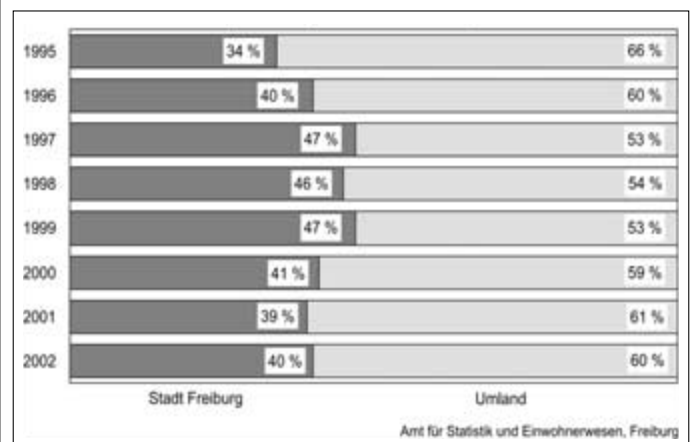


Tabelle 2: Entwicklung der Mietpreise pro Quadratmeter in der Stadt von 1995 bis 2002



Verteilung der Wohnungsangebote auf Freiburg und das Umland 1995-2002 (Gesamtangebot im Jahr = 100%)



Der Zugang zu preisgünstigen Mietwohnungen ist in den letzten Jahren wieder schwieriger geworden (Foto: R. Buhl)

Einkommensschwache stärker durch Miete belastet

Städtische Statistiker untersuchen Mietkostenbelastung in Freiburg

Im Jahre 1868 formulierte Hermann Schwabe, der damalige Leiter des „Berliner Statistischen Bureau“, folgendes Gesetz: „Je ärmer jemand ist, desto größer ist die Summe, die er im Verhältnis zu seinem Einkommen für Wohnungsmiete verausgaben muss.“ Dass dieses Gesetz auch über 130 Jahre später noch Gültigkeit besitzt, beweist der kürzlich erschienene Statistische Infodienst des Amtes für Statistik und Einwohnerwesen. Unter dem Titel „Die Mietkostenbelastung der Haushalte im nichtpreisgebundenen Wohnungsmarktbereich Freiburgs“ wird darin untersucht, welchen Anteil des Einkommens die Freiburger Haushalte für die Miete ihrer Wohnung ausgeben.

Im Zentrum der Erhebung steht die Frage nach der Sozialverträglichkeit des Wohnungsangebots. Dazu werden die Höhe der geforderten Mieten und die verfügbaren Einkommen in Beziehung gesetzt. Letztere waren im Rahmen der Wohnungserhebung für den Freiburger Mietspiegel 2002 erstmals erfragt worden. Da es sich dabei jedoch um eine Selbsteinschätzungen der Mieter nach vorgegebenen Einkommensklassen handelt, sind

Zusatzinkommen wie Urlaubs- und Weihnachtsgeld erfahrungsgemäß nicht berücksichtigt.

Die Mietbelastungsquote, also der Anteil des Nettoeinkommens, den Freiburger Haushalte für die Nettokaltmiete (ohne jegliche Nebenkosten) aufwenden, beträgt durchschnittlich 27 Prozent. Mit weniger als 20 Prozent ihres Etats kommen nur 28 Prozent der Freiburger Haushalte aus, fast jeder fünfte Haushalt muss aber sogar mehr als 35 Prozent des Einkommens für die Kaltmiete aufwenden. Im Bundesvergleich lag der auf die

Kaltmiete bezogene Durchschnittswert im Jahr 1998 in den alten Bundesländern etwas niedriger, nämlich bei 25 Prozent. Für die tatsächliche Warmmiete, die in der Regel alle Nebenkosten enthält, wenden Freiburger Haushalte im Schnitt sogar ein Drittel des Nettoeinkommens auf.

Wie das eingangs zitierte Gesetz von Schwabe bereits veranschaulicht, werden die verschiedenen Bevölkerungsgruppen unterschiedlich hart von den Wohnkosten getroffen. Der abgebildeten Tabelle 4 ist zu entnehmen, dass Haushalte mit einem Monatseinkommen

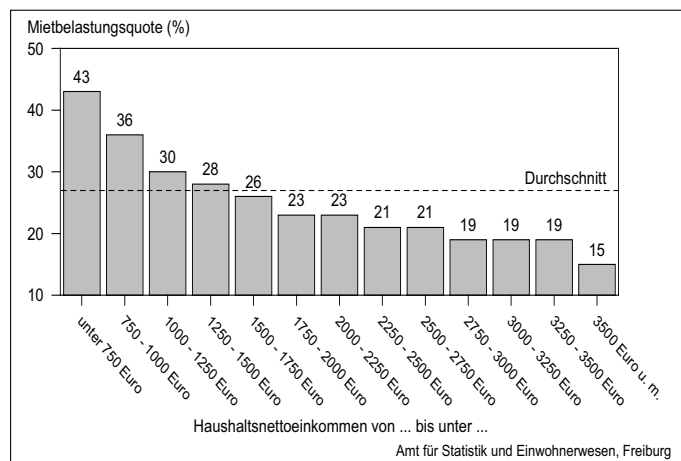


Tabelle 4: Die Mietbelastungsquoten verschiedener Einkommensklassen in den Freiburger Haushalten 2001 (Alle Tabellen: Amt für Statistik und Einwohnerwesen)

von netto mehr als 2250 Euro im Durchschnitt ein Fünftel davon für die Miete ausgeben; bei einem Einkommen über 3500 Euro sinkt dieser Wert auf 15 Prozent. Im umgekehrten Fall steigt die Kostenbelastung in den Einkommensklassen unter 1250 Euro pro Monat deutlich über den Durchschnittswert an und erreicht in der geringsten Einkommensgruppe unter 750 Euro einen mittleren Anteil von 43 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Bei einem Fünftel dieser Einkommensgruppe muss sogar die Hälfte des Einkommens für die Miete ausgegeben werden. Das kann leicht zu prekären Lagen führen, wenn beispielsweise unvorhergesehene Ausgaben notwendig werden. Verschärft wird dieser Umstand dadurch, dass besser verdienende Haushalte zwar die freie Entscheidung haben, für eine luxuriösere Wohnung einen höheren Anteil ihres Einkommens einzusetzen, einkommensschwächere Haushalte mangels entsprechender Angebote hingegen kaum die Möglichkeit haben, auf preiswerteren Wohnraum auszuweichen und damit ihre Mietkostenbelastung zu senken.

Nach Haushalts- und Wohnungstypen betrachtet haben

Alleinerziehende mit 31 Prozent und Einpersonenhaushalte mit 29 Prozent die höchste Mietkostenbelastung. Keinen Unterschied verzeichnet die Statistik bei der durchschnittlichen Belastungsquote von Mehrpersonenhaushalten mit und ohne Kinder (25 Prozent). Unterschiede ergeben sich hier allerdings im Detail. So zeigt sich bei Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder eine große Spannweite: 36 Prozent dieser Haushalte haben eine überdurchschnittlich geringe Wohnkostenbelastung (unter 20 Prozent), andererseits leisten sich aber auch 16 Prozent der kinderlosen Mehrpersonenhaushalte eine Wohnung, die mehr als 35 Prozent des Einkommens kostet. Leben Kinder in der Wohnung, so ist diese Spannweite deutlich kleiner.

Weitere Faktoren für die Mietkostenbelastung sind Wohnungsgröße, Wohndauer und Wohnqualität: So ist es ein bekannter Sachverhalt, dass mit zunehmender Wohnungsgröße der Quadratmeterpreis für Wohnraum abnimmt. Bewohner kleinerer Wohnungen müssen folglich häufig eine überdurchschnittliche Mietbelastung in Kauf nehmen. Das trifft insbesondere Studenten und Senioren. Bei länger beste-

henden Mietverträgen verzeichnen die Statistiker unterdurchschnittliche Mietkostenbelastungen, also eine Art „Bonus für Sesshaftigkeit“. Ebenso unterdurchschnittlich ist die Belastung bei einfacheren Wohnungen. (che) ☞

AKTUELLES STICHWORT

Statistischer Infodienst

Das Amt für Statistik und Einwohnerwesen der Stadt Freiburg im Breisgau veröffentlicht in unregelmäßiger Reihenfolge etwa 12-mal im Jahr einen „Statistischen Infodienst“ mit kurzen Analysen zu aktuellen Themen der Stadt.

Statistische Infodienste sind kostenlos beim Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Wilhelmstraße 20a, Fax 201-3299, erhältlich. Außerdem sind sie im Internet unter www.freiburg.de/statistik als PDF-Datei abrufbar.

Wer den jeweils neuesten Infodienst abonnieren und regelmäßig per E-Mail zugeschickt haben möchte, kann sich unter statistik@stadt.freiburg.de in die Mailingliste eintragen lassen.