

# Die Zimmer werden immer teurer

Das Amt für Statistik und Einwohnerwesen hat Wohnungsanzeigen ausgewertet: Fast dreimal so viele Angebote wie Suchende

VON UNSERER REDAKTEURIN  
ANDREA DRESCHER

„FR-Herdern, Zimmer, 10 m<sup>2</sup>, Küchen- u. Badmitbenutzung, WM 290,- Euro inkl. aller NK.“ Recht exklusiv scheint dieses Zimmer zu sein, das in einer „Schnapp“-Anzeige angeboten wurde. Ob sich wohl ein Mieter gefunden hat, der 29 Euro pro Quadratmeter zahlt? Im November 2004, als die Anzeige erschien, war das Amt für Statistik und Einwohnerwesen gerade dabei, Wohnungsanzeigen in Freiburger Medien auszuwerten. Jetzt liegt das Ergebnis vor. Es zeigt, dass dieses unmoralische Angebot kein Einzelfall ist: Während die Mietpreise für Wohnungen stagnieren, werden Zimmer immer teurer.

Alle Jahre wieder seit 1995 werten die städtischen Statistiker im selben Zeitraum Anzeigen aus – um Rückschlüsse auf die Entwicklungen des Wohnungsmarktes ziehen zu können. Für den neuesten Infodienst wurden im vergangenen Oktober und November 5525 Mietangebote und 1571 Mietgesuche erfasst. Auffällig: Während 2002 noch in allen

Größenordnungen mehr Wohnungen gesucht als angeboten wurden, kamen 2004 auf ein Gesuch 2,9 Angebote. So wurden in der Stadt 357 Zimmer angeboten, aber nur 123 Menschen suchten eines. Und von ihnen wollten nur 79 ausdrücklich in die Stadt.

Besser sah es nur Ende der 90er Jahre aus, als die rege Bautätigkeit in den neuen Stadtteilen Rieselfeld und Vauban Wirkung zeigte: Damals gab es fünfmal so viele Angebote wie Gesuche. Da seither nicht mehr annähernd so viel gebaut wurde, aber nach wie vor Menschen zuzogen, vermuten die Statistiker als Grund für die erneute Entspannung auf dem Wohnungsmarkt die angespannte wirtschaftliche Lage. Anders jedenfalls kann sich Amtsleiter Ludwig von Hamm die Entwicklung nicht erklären. Seine Erfahrung ist, dass in schlechten Zeiten die Menschen weniger umziehen. Weil sie aus Unsicherheit an dem festhalten, was sie hätten. Weil Umzüge Geld kosten. Weil kaum irgendwo ein neuer Arbeitsplatz lockt.

Dazu passt, dass die Mietpreise stagnieren, wie schon der 2004 aktualisierte Mietspiegel ergeben hat. Nach wie vor

sind die Mieten in Freiburg – je nach Wohnungsgröße – um bis zu zwei Euro pro Quadratmeter teurer als im Umland, wo sie bei 6,55 Euro liegen. Am üppigsten berechnet sind auch außerhalb Freiburgs mit 9,70 Euro Quadratmeterpreis die Einzelzimmer. In der Stadt müssen allerdings im Schnitt 11,80 Euro pro Quadratmeter Zimmer gezahlt werden.

Dass nur bei Zimmern und Einzelzimmerwohnungen die Preise steigen, erklärt von Hamm mit der „größeren Nachfrage“: Seit dem Jahr 2000 ziehen verstärkt Studierende zu, die meist nach Zimmern und Kleinstwohnungen suchen. Und das dringend. Der Anteil der 18- bis 25-Jährigen an der Gesamtbevölkerung hat deutlich auf 11,8 Prozent zugelegt, die Singlehaushalte bei den unter 30-Jährigen nahmen von 17019 auf 19537 zu. Insgesamt gab es Anfang 2004 gut 110 000 Haushalte in Freiburg, 52,5 Prozent waren Singlehaushalte.

Noch ein Indiz gibt es, dass der Wohnungsmarkt nicht so entspannt ist, wie es das Verhältnis von Angebot und Nachfrage vermuten lässt: Die meisten Wohnungen werden in Freiburg gesucht, aber rund 60 Prozent der Angebote kom-

men aus dem Umland. Im Untersuchungszeitraum 2004 wollten 49,4 Prozent der Suchenden eine Wohnung in Freiburg, 20,5 Prozent eine außerhalb.

Bemerkenswert finden die Statistiker auch, „dass seit 2003 bei rund einem Drittel der Wohnungsgesuche die Lage zweitrangig ist und demnach der Anteil der Personen mit dringendem Wohnungsbedarf auf dem Anzeigermarkt stark zugenommen hat“. Dies zeigt sich vor allem bei Zimmern und Häusern. Wobei seit Jahren kleine Wohnungen in Freiburg im Gesamtangebot eine überragende Bedeutung haben, während große Wohnungen und Häuser vor allem außerhalb angeboten werden. Wie die aktuelle Auswertung ergeben hat, hängt die starke Angebotszunahme mit Zimmern und Kleinstwohnungen zusammen. Bei größeren Wohnungen und Häusern indes sind die Angebote in Stadt und Umland stark zurückgegangen.

**Statistischer Infodienst** „Der Wohnungsmarkt in Freiburg 2004“: kostenlos beim Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Wilhelmstraße 20a, Fax 0761/201-3299, und unter [www.freiburg.de/statistik](http://www.freiburg.de/statistik).