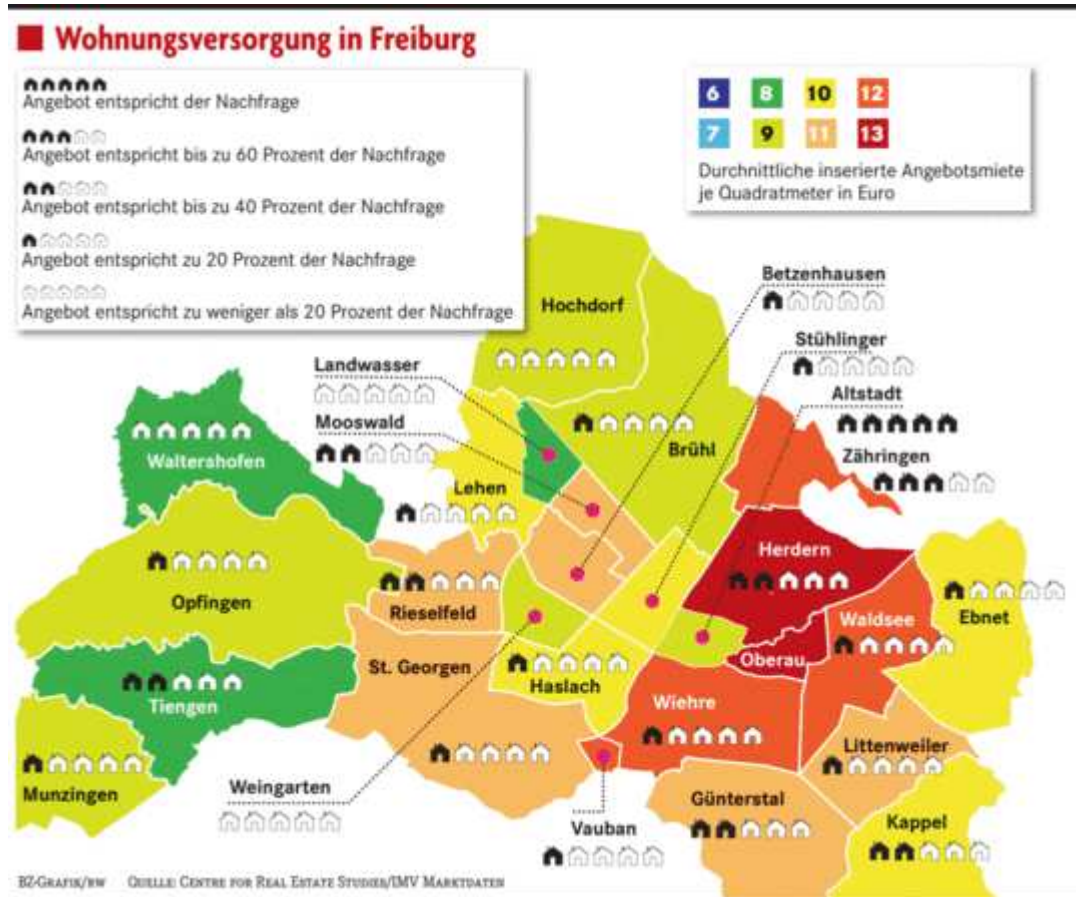


## WOHNUNGSMARKT

## Wo das Wohnen billig ist, ist die Wohnungsnot am größten

Der Freiburger Wohnungsmarkt ist in einer Studie untersucht worden: In fast allen Stadtteilen gibt es mehr Nachfrage, als Wohnungen. Besonders dort, wo das Wohnen noch günstiger ist.



In den Freiburger Stadtteilen Landwasser, Hochdorf, Weingarten und Waltershofen übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das verfügbare Angebot am stärksten. In der Altstadt ist der Markt dagegen ausgeglichen. Zu diesem Schluss kommt die Studie "Freiburger Mietwetter" des Freiburger Centers for Real Estate Studies (Zentrum für Immobilienstudien, CRES) der Steinbeis-Hochschule und der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA).

Professor Marco Wölfle, wissenschaftlicher Leiter des CRES, hat für seine Studie die Mietangebote in Freiburg vom 1. April 2015 bis zum 31. März dieses Jahres ausgewertet. Dabei griff er auf Daten der Immobilienpreis-Internetplattform IMV zurück, die Mietangebote aus verschiedenen Medien oder Online-Diensten wie Immoscout sammelt und aufbereitet. "Damit sind rund 90 Prozent der Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt abgedeckt", sagt Wölfle.

Gleichzeitig erfasste der Freiburger Wissenschaftler die Bewohnerzahl der einzelnen Stadtteile, errechnete daraus die Zahl der Haushalte und traf Annahmen über die Umzugshäufigkeit (alle zehn Jahre ziehen die Haushalte einmal um). Daraus ergibt sich die Nachfrage nach Wohnraum in den jeweiligen Stadtteilen.

Sie setzte der Wirtschaftswissenschaftler ins Verhältnis zum Angebot. Dabei berücksichtigte Wölfle auch, dass nicht alle Wohnungen über Anzeigen angeboten werden, sondern zum Beispiel bei Wohnungsbauvereinen oder kommunalen Wohnungsbaugesellschaften intern vergeben werden.

### Skeptisch gegenüber mehr Nachverdichtung

Dabei zeigt sich, dass in Landwasser, Hochdorf, Waltershofen oder Weingarten die Nachfrage nach Wohnraum zu weniger als 20 Prozent durch Angebote abgedeckt ist. Ausgeglichen ist der Markt nur in der Altstadt. Auch in den anderen Stadtteilen liegt die Abdeckungsquote deutlich unter 50 Prozent. Zähringen ist mit einem Wert von 60 Prozent neben der Altstadt der einzige Ausreißer nach oben.

Aus der "Mietwetter"-Studie lässt sich noch ein anderer Schluss ziehen. Vor allem in denjenigen Gebieten, in denen vergleichsweise niedrige Mieten verlangt werden, ist die Unterversorgung am größten. So gehören Waltershofen und Landwasser zu den Stadtteilen, in denen mit durchschnittlich acht Euro je Quadratmeter für Freiburger Verhältnisse wenig Miete bezahlt werden muss.

Angesichts der Erkenntnisse aus der Studie fordern Wölfle, der Geschäftsführer der DIA, Peter Graf, und der neue CRES-Professor für Immobilienbewertung, Martin Ingold, mehr Platz für neuen Wohnraum zu schaffen. Statt noch mehr nachzuverdichten, plädieren sie für neue Stadtteile. Eine zu hohe Nachverdichtung bringe die Gefahr, dass einzelne Stadtteile am Ende ihre Attraktivität verlieren würden und damit umzukippen drohten. Für sinnvoll erachten sie auch eine bessere Anbindung des preisgünstigeren Umlandes an Freiburg. Dadurch könnten mehr Menschen die Vorteile Freiburgs nutzen und trotzdem vergleichsweise preiswert wohnen.

Die von der baden-württembergischen Finanzministerin Edith Sitzmann (Grüne) ins Gespräch gebrachte Erhöhung der Grunderwerbssteuer lehnt Marco Wölfle ab. Zum einen würden dadurch die Wohnungspreise und damit auch langfristig die Mieten steigen. Zum anderen wirke eine höhere Grunderwerbsteuer wie eine Art Mobilitätssteuer. Den Bürgern würde es bei einem Wechsel des Arbeitsplatzes erheblich schwerer fallen, neues Wohneigentum an einem anderen Ort zu erwerben.