

Freiburg gehört zu den teuersten Pflastern

Empirica-Studie: Im Jahresvergleich sind die Neuvertragsmieten auf breiter Front gestiegen / Baulandpolitik zeigt Nachwirkung

BZ
15.03.08

Die Neuvertragsmieten hierzulande steigen auf breiter Front: In 81 von 118 untersuchten kreisfreien Städten sind nach einer Untersuchung des Empirica-Instituts die inserierten Mietpreise im Jahresvergleich gestiegen. Diese weisen als Frühindikator für Preisentwicklungen auf eine Mietsteigerung hin, die in den nächsten Jahren auch die Bestandsmieten erfassen dürfte.

Die vier teuersten Städte sind München mit 11,17 Euro pro Quadratmeter, Frankfurt/Main mit 9,86 Euro pro Quadratmeter, Heidelberg mit 9,23 Euro pro Quadratmeter und Freiburg mit 8,78 Euro pro Quadratmeter. In Freiburg, das vor einem Jahr noch auf Platz fünf lag, ist dabei der Anstieg der Mieten seit Anfang 2007 am deutlichsten ausgeprägt. Das hohe Preisniveau in Heidelberg und Freiburg erklären die Forscher mit einem Wohnungsmangel, hervorgerufen durch eine rigide Baulandpolitik der beiden Städte. Zwar habe Freiburg in der Vergangenheit große Neubaugebiete (Vauban, Rieselfeld) ausgewiesen, doch



Wohnungsmärkte sind sehr unterschiedlich.

FOTO: KEYSTONE

hauptsächlich für Eigenheime. Der Bau von Mietwohnungen spielte hier wie überall sonst im Lande nur eine geringe Rolle. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes werden 67 Prozent aller 2006 entstandenen Neubauten als Wohneigentum genutzt.

Der Preisanstieg ist nicht auf die alten Bundesländer beschränkt. Neben Dresden mit 5,54 Euro pro Quadratmeter und Leipzig mit 5 Euro pro Quadratmeter zählen auch Potsdam mit 7,30 Euro pro Quadratmeter, Jena mit 7,01 Euro

pro Quadratmeter und Erfurt mit 5,50 Euro pro Quadratmeter zu Wohnungsmärkten mit steigenden Mieten. Wilhelmshaven mit 4,40 Euro pro Quadratmeter, Pirmasens mit 4,15 Euro pro Quadratmeter, Emden mit 3,95 Euro pro Quadratmeter und Hof mit 3,72 Euro pro Quadratmeter dagegen führen die Hitliste der nachfragegeschwächsten Städte an.

Die Entwicklungen auf dem Mietmarkt beeinflussen mit einer gewissen Zeitverzögerung sowohl die Preise der Bestandsimmobilien

als auch die Neubautätigkeit. Die Miete, die eine Immobilie erwirtschaftet, ergibt auf ihren Preis bezogen deren Rendite. Steigende Mieterträge erhöhen sowohl die Rendite und in der Folge auch die Verkaufpreise. Steigen die Preise der bestehenden Immobilien, nimmt wiederum die Attraktivität des Neubaus zu.

Die unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsmärkte wird künftig noch zunehmen: Regionalen Märkten, auf denen Nachfrage und Bedarf weiter kräftig wachsen, stehen Märkte mit hohen, zum Teil wachsenden Leerständen gegenüber.

„Standortvorteile genießen künftig vor allem Immobilienmärkte, von denen sich die Jugend angezogen fühlt“, erläutert der Freiburger Finanzwissenschaftler Professor Hans-Hermann Francke. Diese bevorzuge Städte mit einem guten und vielseitigen Bildungs- und Freizeitangebot. Die Universitätsstadt Freiburg gehöre nicht ohne Grund zu den am schnellsten wachsenden Städten Deutschlands. Generell wiesen historisch gewachsene Universitätsstädte hohe Entwicklungschancen auf,

während traditionelle Industriestandorte wie Stuttgart künftig an Bedeutung verlieren würden.

Größerer Differenzierung bedarf es angesichts des demografischen Wandels allerdings auch beim Wohnraumangebot. „Einem generellen Mangel an Wohnraum gibt es nicht, wohl aber an differenzierten Angeboten für unterschiedliche Nachfragegruppen“, stellt Marie-Therese Krings-Heckemeier von Empirica fest. Laut LBS-Studie „Generationen über 50“ sind zwei Drittel der Menschen über 50 äußerst mobil. Ihnen stehe aber nur ein sehr eingeschränktes Angebot zur Verfügung. Flexible Wohnungsgrößen seien hier ebenso gefragt wie unterschiedliche Wohnformen und Serviceangebote. *Gabriele Bobka*

KONTAKT

Ansprechpartner:

BZ-Extra-Redaktion
Basler Str. 88,
79115 Freiburg
German J. Löffler
☎ 0761/496-5177
Fax 0761/496-5199
Loeffler@badische-zeitung.de