



Der Wohnungsmarkt in Freiburg 2003

– Ergebnisse einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Freiburger Zeitungen –

- **Zunahme der Angebote aus der Stadt, Anzeichen einer Entspannung**
- **zunehmender Anteil von großen Wohnungen und Häusern in der Stadt**
- **Wohnfläche von großen Wohnungen und Häusern immer kleiner**
- **geforderte Quadratmetermietpreise in der Stadt weiter gestiegen, besonders bei großen Wohnungen und Häusern**
- **Quadratmetermietpreise in der Stadt deutlich höher als im Umland**

1. Erfassungszeitraum / Methode

In der Zeit zwischen dem 16. Oktober und 15. November 2003 wurden aus dem Anzeigenteil der Badischen Zeitung, der Zypresse und in Schnapp 4 294 Mietwohnungsangebote und 2 075 Mietwohnungsgesuche erfasst¹. In den Anzeigen werden in der Regel die Wohnungsgröße, die ungefähre Lage der Wohnung und der geforderte Mietpreis angegeben. Da diese Auswertung seit 1995 jährlich zur gleichen Zeit erfolgt, kann man die Entwicklung des Wohnungsmarktes, wie er sich in Anzeigen präsentiert, verfolgen. Betrachtet wurde dabei der Wohnungsmarkt der Region Freiburg, d.h. ausschließlich Wohnungsangebote oder Gesuche in der Stadt Freiburg oder in den Gemeinden der Kreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen.

Die Analyse von Wohnungsanzeigen als Mittel zur Wohnungsmarkbeobachtung bietet eine Reihe von Kennziffern zur Beschreibung des Wohnungsmarktes. Diese sind:

- Das **Verhältnis von Wohnungsangeboten zu Wohnungsgesuchen** insgesamt: Bei einem entspannten Wohnungsmarkt wird es mehr Angebote als Gesuche geben und Wohnungssuchende haben die Auswahl aus einer Fülle von Angeboten. Bei einem angespannten Wohnungsmarkt nimmt die Zahl der Gesuche zu und gleichzeitig die Angebote ab. Anbieter können sich jetzt Mieter aussuchen.
- Der **Anteil der Angebote aus der Stadt** an den Angeboten insgesamt: Die meisten Wohnungssuchenden suchen eine Wohnung in der Stadt während die Mehrzahl der Angebote aus dem Umland kommt. Die Angebote aus dem Umland sind für den Freiburger

¹ Wobei Anzeigen, die zugleich in mehreren Zeitungen erschienen, nur einmal erfasst wurden.

Wohnungsmarkt ein Ausgleich für fehlende Angebote in der Stadt. Dementsprechend ist ein geringer Anteil von Angeboten aus der Stadt ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt.

- Im **Zeitvergleich** weisen die Angebote nach Wohnungsgröße und Lage und durchschnittlicher Wohnfläche auf strukturelle Veränderungen hin.
- Die geforderten **Kaltmieten pro m²** nach Wohnungsgröße und Lage im Zeitvergleich zeigen die Entwicklungen in den unterschiedlichen Marktsegmenten.

Bei der Bewertung der Ergebnisse muss man immer berücksichtigen, dass

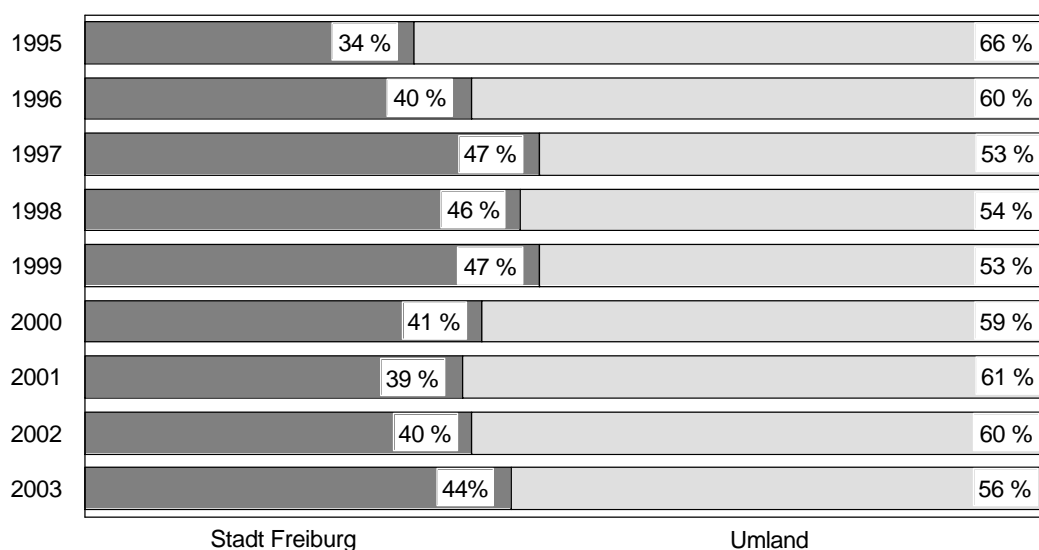
- Anzeigen sich schwerpunktmäßig auf Neubauwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus beziehen
- sozial geförderte Wohnungen und besonders preisgünstige Wohnungen kaum auf dem freien Markt erscheinen und
- die geforderten Mieten nicht mit den tatsächlich zu erzielenden Mieten übereinstimmen müssen.

Daraus ergibt sich, dass die Mieten, die über die Auswertung der Anzeigen ermittelt werden, in den letzten Jahren regelmäßig um ca. 1,50 € pro m² höher lagen als die Mieten, die über den Mietpreisspiegel ermittelt wurden.

2. Das Angebot im Überblick

Insgesamt wurden 4 179 Angebote von Mietwohnungen und Häusern ausgewertet, davon wurden 1 841 (44,1 %) in der Stadt und 2 338 (55,9 %) im Umland angeboten. Angebote, bei denen die Lage nicht festgestellt werden konnte, wurden nicht weiter berücksichtigt. Das Verhältnis der Zahl der Angebote aus der Stadt zu denen aus dem Umland ist ein erster Indikator für die Lage auf dem Freiburger Wohnungsmarkt. Die Tatsache, dass mehr Angebote aus dem Umland als aus der Stadt selbst kommen, zeigt, wie wichtig die Rolle der Umlandgemeinden für den Freiburger Wohnungsmarkt ist und wie stark die Verflechtungen und dementsprechend auch die Pendlerbeziehungen sind. Nachdem Mitte der 90er Jahre der Mietwohnungsmarkt in der Stadt sehr angespannt war, hat der sich in den Jahren 1997 bis 1999 durch die starke Bautätigkeit in Rieselfeld und Vauban deutlich entspannt. Die nachlassende Bautätigkeit in den Jahren 2000 und 2001 hat wieder zu einer Verknappung geführt, während im Jahre 2003 die Anzahl der Wohnungsanzeigen und auch der Anteil der Angebote in der Stadt auf 44 % deutlich zugenommen hat.

Verteilung der Wohnungsangebote auf Freiburg und das Umland 1995 - 2003
(Gesamtangebot im Jahr = 100%)

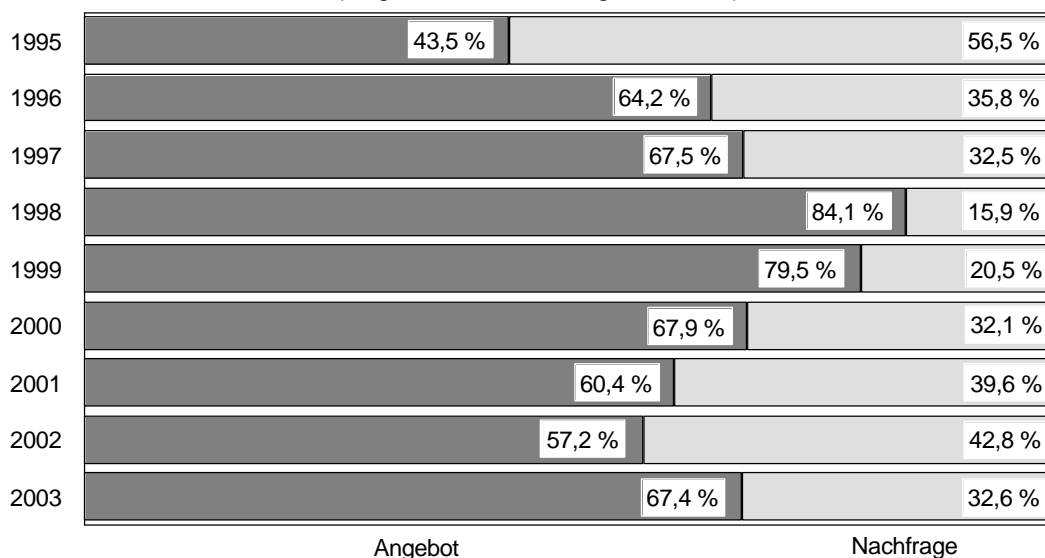


Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

3. Die Nachfrage

Im Beobachtungszeitraum 2003 haben weniger Personen über die Zeitung eine Wohnung gesucht als Vermieter Wohnungen und Häuser angeboten haben. Seit 1998 hat sich das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage deutlich verschoben. 1998 war mit fünfmal so vielen Angeboten wie Gesuchen ein günstiger Markt für Nachfrager vorhanden. Aus der Sicht der Wohnungssuchenden hat sich die Situation seit 1998 mit jedem Jahr verschlechtert. Diese Situation hat sich 2003 gewandelt: Gab es 2002 weniger als 1,5 Angebote pro Gesuch, so waren es im letzten Jahr immerhin zwei. Dennoch ist es gegenüber 1998 erheblich schwieriger geworden, eine passende Wohnung zu finden.

Angebots- und Nachfragerelation 1995 - 2003
(Angebot und Nachfrage = 100 %)



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

Der Vergleich über mehrere Jahre zeigt auch, wie feinfühlig das Verhältnis von Angebotsanzeigen und Nachfrageanzeigen auf die Wohnungsmarktsituation reagiert und Veränderungen schnell und deutlich angezeigt werden. So war der Rückgang des Angebots von 1998 zu 1999 das erste Anzeichen einer Trendwende, bis 2002 hat sich der Rückgang fortgesetzt. Die starke Zunahme der Angebote 2003 könnte erneut das erste Anzeichen einer Trendwende in Richtung Entspannung sein.

Die meisten Wohnungssuchenden (51 %) wollen eine Wohnung im Stadtgebiet, 15,3 % bevorzugen das Umland und für 33,7 % ist es gleichgültig, ob das Mietobjekt in der Stadt oder im Umland liegt. Bei der letztgenannten Gruppe liegt die Vermutung nahe, dass der Wunsch, eine passende Wohnung zu bekommen, größer ist als die bevorzugte Lage. Demnach müsste bei einem entspannteren Wohnungsmarkt wie in den Jahren 1997 bis 2000 der Anteil der Anzeigen ohne Lagepräferenz geringer sein. Dies ist in der nachfolgenden Tabelle nicht so eindeutig zu erkennen. Hier wirkt sich ein gegenläufiger Effekt aus: Bei einem entspannteren Wohnungsmarkt geht die Anzahl und der Anteil der Wohnungsgesuche deutlich zurück und es geben weitgehend nur noch diejenigen eine Anzeige auf, die dringend eine Wohnung suchen und für die die Lage nicht die höchste Bedeutung hat. Bemerkenswert ist, dass 2003 bei rund einem Drittel der Wohnungsgesuche die Lage zweitrangig ist und demnach der Anteil der Personen mit dringendem Wohnungsbedarf auf dem Anzeigenmarkt stark zugenommen hat.

Verteilung der Wohnungsnachfrage auf die Stadt und das Umland 1995 - 2003
(Gesamtnachfrage im Jahr = 100 %)

Jahr	Stadt	Umland	Stadt/Umland ¹
1995	66,4	8,4	25,2
1996	66,4	12,8	20,8
1997	71,2	11,7	17,1
1998	67,6	16,9	15,5
1999	63,3	12,5	24,2
2000	66,8	11,8	21,4
2001	63,6	17,7	18,7
2002	62,7	15,9	21,4
2003	51,0	15,3	33,7

¹ Es wurde keine eindeutige Präferenz geäußert.

4. Die Struktur der Wohnungsangebote

Von den 4 179 Wohnungsangeboten enthielten nur 3 530 vollständige Angaben zur Wohnungsgröße und zum Mietpreis. Das Wohnungsangebot von Stadt und Umland unterscheidet sich deutlich nach der Größe der Wohnungen. 29,7 % der Wohnungen, die in der Stadt angeboten werden, sind Kleinwohnungen (Einzelzimmer, 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen), wäh-

rend diese im Umland nur 10,8 % des Angebots ausmachen. Umgekehrt konnte jemand, der im Beobachtungszeitraum eine Wohnung mit drei und mehr Zimmern suchte, in Freiburg unter 634 Mietobjekten (= 40,4 %) und im Umland unter 1103 Mietobjekten (= 56,3 %) auswählen.

Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland nach der Raumzahl 2003

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt		Umland		Insgesamt	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Einzelzimmer	150	89,8	17	10,2	167	100,0
1 und 1,5	317	62,2	193	37,8	510	100,0
2 und 2,5	422	46,8	480	53,2	902	100,0
3 und 3,5	401	38,7	636	61,3	1 037	100,0
4 und 4,5	147	29,0	360	71,0	507	100,0
5 und mehr	86	44,6	107	55,4	193	100,0
Häuser	48	22,4	166	77,6	214	100,0
insgesamt	1 571	44,5	1 959	55,5	3 530	100,0

Der Vergleich der Angebote in den letzten Jahren zeigt, dass sich an dem grundsätzlichen Muster nichts geändert hat: kleine Wohnungen haben in Freiburg im Gesamtangebot eine überragende Bedeutung, große Wohnungen und Häuser werden vor allem im Umland angeboten. Allerdings nimmt in der Stadt seit 2001 der Anteil der kleinen Wohnungen ab, während der Anteil der größeren Wohnungen ab 3 Räumen von 22,7 % auf 40,4 % angestiegen ist. Bei der Betrachtung der Angebote fällt auf, dass der Anteil der großen Wohnungen und Häuser in der Stadt auf 8,6 % gestiegen ist.

Struktur der Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland 1996 bis 2003 (in %)

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt					Umland					Insgesamt				
	2003	2002	2000	1998	1996	2003	2002	2000	1998	1996	2003	2002	2000	1998	1996
Einzelzimmer	9,5	5,1	11,8	14,8	13,1	0,9	0,3	0,8	1,8	2,6	4,7	2,1	5,2	7,8	6,7
1 und 1,5	20,2	26,6	30,2	28,9	27,3	9,9	11,5	17,7	13,5	16,8	14,4	17,2	22,7	20,5	20,9
2 und 2,5	26,9	31,8	34,1	35,0	35,7	24,5	30,4	31,6	36,0	32,8	25,6	30,9	32,6	35,5	34,0
3 und 3,5	25,5	24,6	16,0	16,5	17,1	32,5	33,7	34,1	33,1	31,3	29,4	30,3	26,9	25,5	25,6
4 und 4,5	9,4	7,0	4,9	3,6	4,2	18,4	14,8	10,2	8,1	9,7	14,4	11,9	8,1	6,0	7,5
5 und mehr	5,5	2,8	1,8	0,6	1,2	5,5	3,5	2,7	1,9	2,1	5,5	3,2	2,3	1,3	1,7
Häuser	3,1	1,9	1,2	0,6	1,5	8,5	5,8	2,9	5,6	4,7	6,1	4,4	2,2	3,4	3,6
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

War in früheren Untersuchungen die durchschnittliche Wohnfläche der angebotenen Wohnungen im Umland größer als in der Stadt, so hat hier eine Angleichung stattgefunden. Lediglich die kleinen Wohnungen und diejenigen mit 5 und mehr Räumen sind im Umland um einige m² größer. Insgesamt sind die großen Wohnungen und Häuser wesentlich kleiner als

noch vor zwei oder drei Jahren. Dies ist eine Folge der hohen Mietpreise, die dazu führen, dass bei Neubauten Häuser und große Wohnungen mit vielen Zimmern eine kleinere Grundfläche als früher haben, weil sie sonst für die meisten Nachfrager unbezahlbar wären.

Durchschnittliche Fläche (m²) der Wohnungsangebote nach Raumzahl
in Freiburg und im Umland 1995 bis 2003

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt							Umland						
	2003	2002	2001	2000	1999	1997	1995	2003	2002	2001	2000	1999	1997	1995
Einzelzimmer	18	18	18	18	18	22	18	19	32	21	23	18	22	21
1 und 1,5	35	32	33	32	33	36	38	41	38	40	37	38	38	38
2 und 2,5	60	62	61	58	58	60	62	64	64	63	62	61	65	63
3 und 3,5	87	92	85	82	84	87	85	88	87	88	88	88	88	89
4 und 4,5	114	118	107	104	112	114	109	114	111	110	110	111	110	108
5 und mehr	133	145	151	149	136	142	134	139	140	158	148	137	138	147
Häuser	155	161	163	189	143	141	129	152	181	176	183	149	153	144
insgesamt	70	68	67	55	58	59	63	90	85	85	77	78	75	78

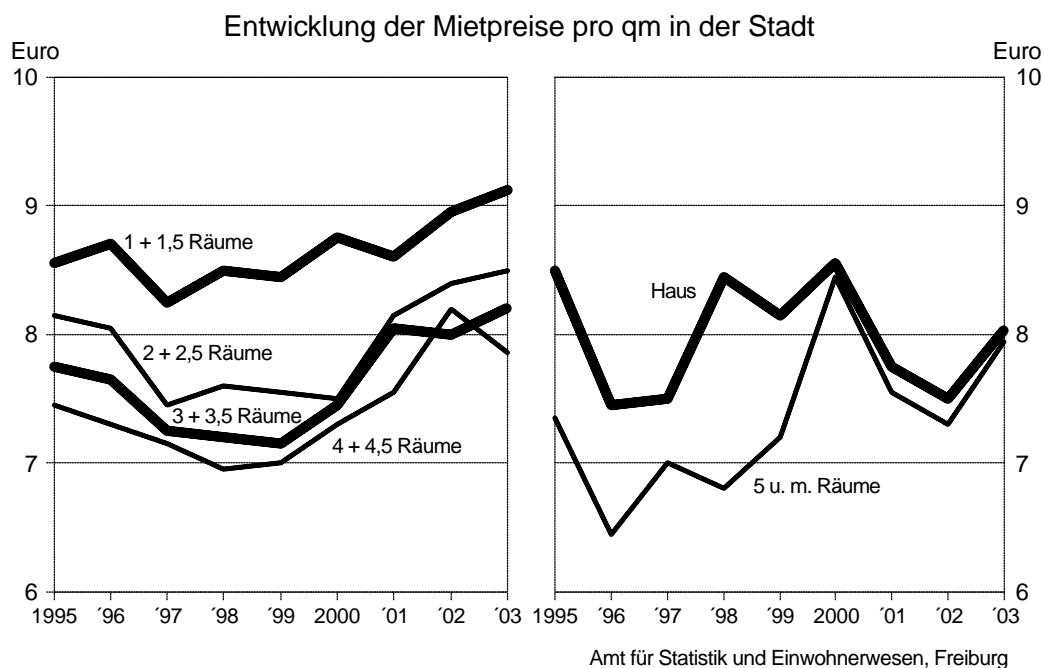
In der Stadt hat sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage völlig umgekehrt. Während es 2002 noch in jeder Wohnungsgrößenkategorie absolut mehr Wohnungsgesuche als Angebote gab, überwog 2003 die Zahl der Angebote in jeder Kategorie. Wenn die Zusammensetzung von Angebot und Nachfrage verglichen wird, so ist insgesamt der Anteil der Nachfrage nach kleinen Wohnungen und Einzelzimmern größer als das Angebot.

Wohnungsangebot und Nachfrage nach der Raumzahl 2003

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt		Insgesamt	
	Angebot	Nachfrage	Angebot	Nachfrage
Einzelzimmer	9,5 %	12,4 %	4,7 %	10,4 %
1 und 1,5	20,2 %	26,1 %	14,4 %	23,6 %
2 und 2,5	26,9 %	26,5 %	25,6 %	25,7 %
3 und 3,5	25,5 %	23,3 %	29,4 %	21,1 %
4 und 4,5	9,4 %	4,5 %	14,4 %	5,6 %
5 und mehr	5,5 %	4,8 %	5,5 %	6,7 %
Häuser	3,1 %	2,4 %	6,1 %	6,9 %
insgesamt	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Anzahl	1 571	1 058	3 530	2 075

5. Die geforderten Mietpreise sind weiter gestiegen

Bei den geforderten Quadratmetermietpreisen gibt es in der Stadt im Zeitverlauf für die kleineren Wohnungen ab 2 Räumen auf der einen Seite und die großen Wohnungen auf der anderen Seite zwei verschiedene Entwicklungen. Für die kleineren Wohnungen bis 4,5 Zimmer sind die hohen Mietpreise von 1995 / 1996 in den Jahren 1997 bis 1999 deutlich gesunken. Seit dem Jahr 2000 sind die Preise wieder angestiegen und haben inzwischen sogar noch das Niveau von 1995 übertroffen. Bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sowie den Häusern hatten die Preise ihren Höchststand im Jahr 2000 erreicht, sind bis 2002 um mehr als 1 Euro/m² zurückgegangen und 2003 wieder stark angestiegen. Dies hängt sicher mit der geringeren Wohnfläche dieser Angebote zusammen, wodurch die Preissteigerung pro m² nicht wahrgenommen wird und so die gleichen Gesamtmietpreise verlangt werden können. Die Durchschnittsmiete der Anzeigen in der Stadt Freiburg lag von 1996 bis 1999 rund 7,50 € pro m² und ist bis zum Jahr 2003 auf 8,34 € angestiegen. Einen Sonderfall stellen in der Stadt die Einzimmerwohnungen dar, deren Preise seit 1997 steigen.



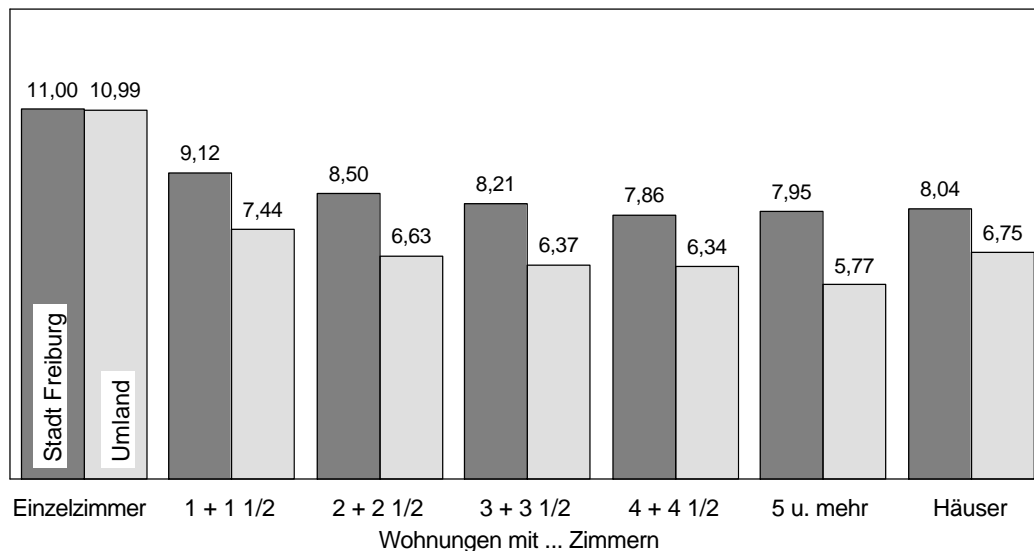
Völlig aus diesem Rahmen fallen die Einzelzimmer, deren Quadratmeterpreise weit über dem Durchschnitt liegen und in der Stadt um rund 2 € und im Umland 3,5 € über den Einzimmerwohnungen liegen. Allerdings sind diese Einzelzimmer mit durchschnittlich 18 m² in der Stadt nur halb so groß wie die Einzimmerwohnungen, wodurch der Gesamtmietpreis trotz der deutlich höheren Quadratmetermiete günstiger ist als bei den Einzimmerwohnungen. Die Hauptnachfrage für diese Einzelzimmer geht von den Studierenden in Freiburg aus, die aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Lage auf günstige Zimmer angewiesen sind.

Durchschnittliche Kaltmiete (Euro/m²) der angebotenen Wohnungen nach Zahl der Zimmer
in Freiburg und im Umland 1995 bis 2003

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt								Umland							
	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1995	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1995
Einzelzimmer	11,00	12,25	11,80	10,10	11,40	10,35	8,90	10,65	10,99	11,30	10,15	7,55	9,75	8,95	8,25	8,45
1 und 1,5	9,12	8,95	8,60	8,75	8,45	8,50	8,25	8,55	7,44	7,05	6,85	6,50	6,80	6,50	6,80	7,10
2 und 2,5	8,50	8,40	8,15	7,50	7,55	7,60	7,45	8,15	6,63	6,60	6,20	6,25	6,15	6,15	6,10	6,60
3 und 3,5	8,21	8,00	8,05	7,45	7,15	7,20	7,25	7,75	6,37	6,30	6,15	5,95	5,85	5,85	5,95	6,40
4 und 4,5	7,86	8,20	7,55	7,30	7,00	6,95	7,15	7,45	6,34	6,25	6,15	6,05	5,85	5,80	5,90	6,30
5 und mehr	7,95	7,30	7,55	8,45	7,20	6,80	7,00	7,35	5,77	6,20	6,35	5,75	5,95	5,45	5,65	6,00
Häuser	8,04	7,50	7,75	8,55	8,15	8,45	7,50	8,50	6,75	6,60	6,50	5,95	6,05	6,10	6,75	6,75
insgesamt	8,34	8,25	8,10	7,90	7,65	7,70	7,55	8,10	6,47	6,45	6,15	6,10	6,00	6,00	6,10	6,50

Im Umland sind die Preise zwischen 1995 und 1998 jährlich gefallen. Seit dem Jahr 2000 steigen sie und haben seit 2002 das Niveau von 1995 wieder erreicht. Die einzige Ausnahme sind die Einzelzimmer, deren Preis weit höher ist als der von 1995. Dennoch liegt mit Ausnahme der Einzelzimmer das geforderte Mietniveau im Umland weit unter dem in der Stadt. Besonders die Wohnungen bis 4,5 Zimmer, deren Preise in der Stadt seit 1999 wesentlich stärker angestiegen sind als im Umland, sind dort inzwischen ca. 1,9 € pro m² günstiger als in der Stadt.

Durchschnittliche Kaltmieten (Euro/m²) der angebotenen Wohnungsgrößen
in Freiburg und im Umland 2003



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

Th. Willmann

Herausgeber: Stadt Freiburg, Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Wilhelmstr. 20 a, 79098 Freiburg, Telefon: +49 / (0)761 / 201-3299, Email: statistik@stadt.freiburg.de, Internet: www.freiburg.de

Der Statistische Infodienst erscheint in unregelmäßiger Reihenfolge ca. 12-mal jährlich und kann unter Angabe einer Email-Adresse kostenfrei abonniert werden.