

Der Wohnungsmarkt in Freiburg 2004

– Ergebnisse einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Freiburger Zeitungen –

- **starke Zunahme der Angebote aus der Stadt, Rückgang der Gesuche**
- **vermehrte Angebote von Einzelzimmern in der Stadt**
- **3,5 Angebote pro Gesuch, Verhältnis am schlechtesten bei großen Wohnungen und Häusern**
- **geforderte Quadratmetermietpreise weitgehend konstant, Preissteigerungen lediglich bei Einzelzimmern und Einzimmerwohnungen in der Stadt**
- **Quadratmetermietpreise in der Stadt deutlich höher als im Umland**

1. Erfassungszeitraum / Methode

In der Zeit zwischen dem 16. Oktober und 20. November 2004 wurden aus dem Anzeigenteil der Badischen Zeitung, der Zypresse und in Schnapp 5 525 Mietwohnungsangebote und 1 571 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 nehmen 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 An-

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

gebote aus dem Umland kommt. Die Angebote aus dem Umland sind für den Freiburger Wohnungsmarkt ein Ausgleich für fehlende Angebote in der Stadt. Deshalb 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

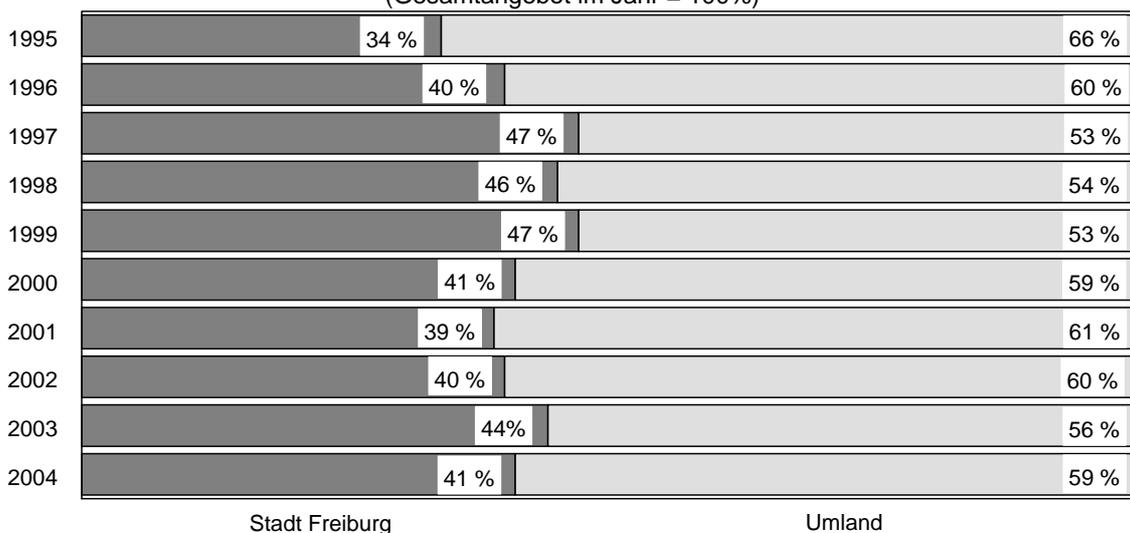
- Anzeigen sich schwerpunktmäßig auf Neubauwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus beziehen
- sozial geförderte Wohnungen und besonders preisgünstige Wohnungen kaum auf dem freien Markt erscheinen und
- die geforderten Mieten nicht mit den tatsächlich zu erzielenden Mieten übereinstimmen müssen.

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 Beträge, die für den Mietpreisspiegel ermittelt wurden.

2. Das Angebot im Überblick

Insgesamt wurden 5 344 Angebote von Mietwohnungen und Häusern ausgewertet, davon wurden 2 189 (41 %) in der Stadt und 3 155 (59 %) im Umland angeboten. 181 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 in der Folge auch die Pendlerbeziehungen sind. Nachdem Mitte der 90er Jahre der Mietwohnungsmarkt in der Stadt sehr angespannt war, hat er sich in den Jahren 1997 bis 1999 durch die starke Bautätigkeit in Rieselfeld und Vauban deutlich entspannt. Dementsprechend hat der Anteil der Angebote aus der Stadt zwischen 1995 und 1997 um 13 Prozentpunkte zugenommen. Die nachlassende Bautätigkeit seit dem Jahre 2000 hat wieder zu einer Verknappung geführt und der Anteil der Angebote aus dem Umland beträgt seither rund 60 %. Betrachtet man nicht nur den Anteil der Angebote aus dem Umland, sondern das Verhältnis von Angeboten zu den Gesuchen, zeichnet sich mit dem Jahr 2003 ein Trendwechsel zur Entspannung auf dem Anzeigenmarkt ab. Die Anzahl der Angebote ist deutlich gestiegen und das Verhältnis zur Nachfrage hat sich stark verbessert. Da die Zunahme der Wohnungen in den letzten Jahren hinter dem Bevölkerungswachstum zurückgeblieben ist, muss eine andere Ursache für diese Veränderung auf dem Anzeigenmarkt gefunden werden. Denkbar ist, dass die anhaltend angespannte Konjunkturlage und die Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt dämpft und sich deshalb das Verhältnis von Angebot zur Nachfrage verändert hat.

Verteilung der Wohnungsangebote auf Freiburg und das Umland 1995 - 2004
(Gesamtangebot im Jahr = 100%)

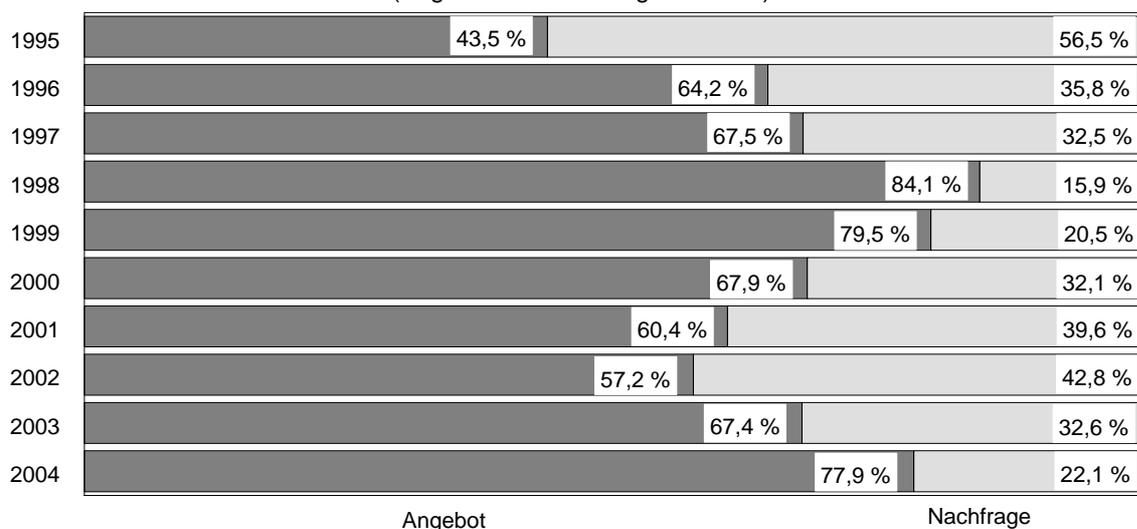


Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

3. Die Nachfrage

Im Beobachtungszeitraum 2004 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 zwischen 1998 und 2002 mit jedem Jahr verschlechtert. Diese Situation hat sich seit 2003 stark verbessert: Gab es 2002 weniger als 1,5 Angebote pro Gesuch, so waren es im letzten Jahr 3,5.

Angebots- und Nachfragerelation 1995 - 2004
(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 seit 2003 absolut und im Verhältnis zu den Gesuchen ist ein Hinweis auf eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt insgesamt. Auch die Anzahl der Gesuche ist seit 2002 von 2 734 auf 1 571 sehr stark zurückgegangen.

Die meisten Wohnungssuchenden (49,4 %) wollen eine Wohnung im Stadtgebiet, 20,5 % bevorzugen das Umland und für 30,1 % 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 seit 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. Trotz der hohen Anzahl von Angeboten ist dies vor allem bei der Suche nach Einzelzimmern und nach Häusern der Fall. Bei 48 % der Nachfrage nach Häusern ist keine gewünschte Lage angegeben, nur 10 % wollen explizit ein Haus in der Stadt.

Verteilung der Wohnungsnachfrage auf die Stadt und das Umland 1995 - 2004
(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
2004	49,4	20,5	30,1

¹ Es wurde keine eindeutige Präferenz geäußert.

4. Die Struktur der Wohnungsangebote

Das Wohnungsangebot von Stadt und Umland unterscheidet sich deutlich nach der Größe der Wohnungen. 37,3 % der Wohnungen, die in der Stadt angeboten werden, sind Kleinwohnungen (Einzelzimmer, 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen), während diese im Umland nur 13,7 % des Angebots ausmachen. Umgekehrt konnte jemand, der im Beobachtungszeitraum eine Wohnung mit drei und mehr Zimmern suchte, in Freiburg unter 735 Mietobjekten (= 33,6 %) und im Umland unter 1937 Mietobjekten (= 61,4 %) auswählen. Einzelzimmer werden hauptsächlich in der Stadt angeboten (82,5 %), während Häuser vor allem im Umland zu haben sind (85,8 %).

Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland nach der Raumzahl 2004

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt		Umland		Insgesamt	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Einzelzimmer	367	82,5	78	17,5	445	100,0
1 und 1,5	448	55,9	353	44,1	801	100,0
2 und 2,5	602	43,3	787	56,7	1 389	100,0
3 und 3,5	496	30,9	1 111	69,1	1 607	100,0
4 und 4,5	186	26,6	514	73,4	700	100,0
5 und mehr	53	37,3	89	62,7	142	100,0
Häuser	37	14,2	223	85,8	260	100,0
insgesamt	2 189	41,0	3 155	59,0	5 344	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. Die starke Zunahme der Angebote in den letzten beiden Jahren bezieht sich vor allem auf die Einzelzimmer und kleinen Wohnungen mit weniger als drei Zimmern. Bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern und den Häusern ist für 2004 in der Stadt und im Umland ein starker Rückgang der Angebote festzustellen.

Struktur der Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland 1998 bis 2004 (in %)

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt					Umland					Insgesamt				
	2004	2003	2002	2000	1998	2004	2003	2002	2000	1998	2004	2003	2002	2000	1998
Einzelzimmer	16,8	9,5	5,1	11,8	14,8	2,5	0,9	0,3	0,8	1,8	8,3	4,7	2,1	5,2	7,8
1 und 1,5	20,5	20,2	26,6	30,2	28,9	11,2	9,9	11,5	17,7	13,5	15,0	14,4	17,2	22,7	20,5
2 und 2,5	27,5	26,9	31,8	34,1	35,0	24,9	24,5	30,4	31,6	36,0	26,0	25,6	30,9	32,6	35,5
3 und 3,5	22,7	25,5	24,6	16,0	16,5	35,2	32,5	33,7	34,1	33,1	30,1	29,4	30,3	26,9	25,5
4 und 4,5	8,5	9,4	7,0	4,9	3,6	16,3	18,4	14,8	10,2	8,1	13,1	14,4	11,9	8,1	6,0
5 und mehr	2,4	5,5	2,8	1,8	0,6	2,8	5,5	3,5	2,7	1,9	2,7	5,5	3,2	2,3	1,3
Häuser	1,7	3,1	1,9	1,2	0,6	7,1	8,5	5,8	2,9	5,6	4,9	6,1	4,4	2,2	3,4
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Bis auf die Wohnungen mit 5 und mehr Räumen sind die Wohnungsangebote im Umland in allen Größenklassen um einige Quadratmeter größer als in der Stadt.

Durchschnittliche Fläche (m²) der Wohnungsangebote nach Raumzahl
in Freiburg und im Umland 1995 bis 2004

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt							Umland						
	2004	2003	2002	2001	1999	1997	1995	2004	2003	2002	2001	1999	1997	1995
Einzelzimmer	19	18	18	18	18	22	18	22	19	32	21	18	22	21
1 und 1,5	33	35	32	33	33	36	38	39	41	38	40	38	38	38
2 und 2,5	59	60	62	61	58	60	62	63	64	64	63	61	65	63
3 und 3,5	87	87	92	85	84	87	85	91	88	87	88	88	88	89
4 und 4,5	114	114	118	107	112	114	109	111	114	111	110	111	110	108
5 und mehr	155	133	145	151	136	142	134	150	139	140	158	137	138	147
Häuser	151	155	161	163	143	141	129	163	152	181	176	149	153	144
insgesamt	65	70	68	67	58	59	63	88	90	85	85	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 2004 die Zahl der Angebote in jeder Kategorie. So gab es beispielsweise 367 Angebote für Einzelzimmer in der Stadt bei insgesamt 123 Gesuchen, davon 79 in der Stadt. Damit gab es bei den Einzelzimmern 3,6 Angebote pro Gesuch und selbst bei den Häusern war die Zahl der Angebote noch doppelt so hoch wie die Gesuche. Wenn die Zusammensetzung von Angebot und Nachfrage verglichen wird, so ist insgesamt der Anteil der Nachfrage nach großen Wohnungen und Häusern größer als das Angebot.

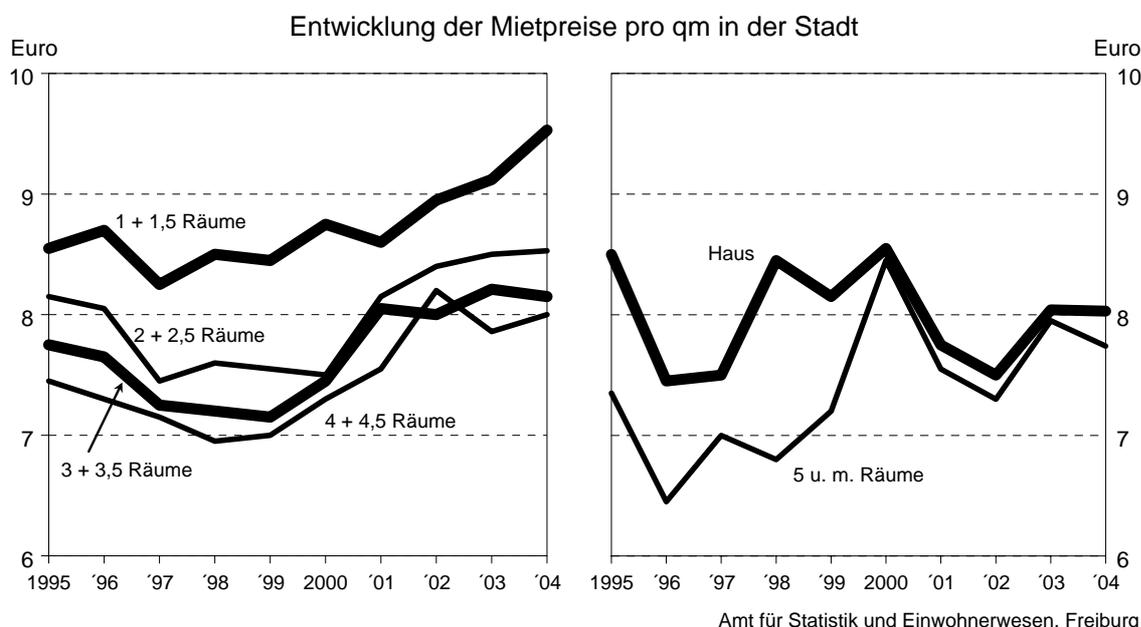
Wohnungsangebot und Nachfrage nach der Raumzahl 2004

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt			Insgesamt		
	Angebot (in %)	Nachfrage (in %)	Verhältnis Angebot / Nachfrage	Angebot (in %)	Nachfrage (in %)	Verhältnis Angebot / Nachfrage
Einzelzimmer	16,8	10,2	4,6	8,3	7,8	3,6
1 und 1,5	20,5	15,9	3,6	15,0	14,4	3,5
2 und 2,5	27,5	26,8	2,9	26,0	26,7	3,3
3 und 3,5	22,7	25,1	2,5	30,1	23,7	4,3
4 und 4,5	8,5	14,9	1,6	13,1	15,0	3,0
5 und mehr	2,4	5,0	1,3	2,7	3,6	2,1
Häuser	1,7	2,1	2,8	4,9	8,8	2,1
insgesamt	100,0	100,0		100,0	100,0	
Anzahl	2 189	776	2,8	5 344	1 571	3,4

5. Lediglich bei den Einzelzimmern und Einraumwohnungen gestiegene Mietpreise

Von den 5 344 Wohnungsangeboten enthielten 4 501 vollständige Angaben zur Wohnungsgröße und zum Mietpreis. Bei den geforderten Quadratmetermietpreisen gibt es in der Stadt im Zeitverlauf vier Entwicklungen:

- Bei den Wohnungen von 2 bis 4,5 Zimmer sind die hohen Mietpreise von 1995 / 1996 in den Jahren 1997 bis 1999 deutlich gesunken. In den Jahren 2000 und 2001 sind die Preise wieder angestiegen und haben sogar noch das Niveau von 1995 übertroffen. Seit 2002 stagnieren die Preise in diesem Segment, das mehr als die Hälfte aller Angebote umfasst.
- 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 deutlich angestiegen. Auch hier sind die Preise 2004 unverändert geblieben.
- Bei den Einzelzimmerwohnungen steigen die Preise seit 1997 und haben besonders in den letzten beiden Jahren stark angezogen.
- 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 Einzelzimmerwohnungen liegen. Allerdings sind diese Einzelzimmer mit durchschnittlich 18 m² in der Stadt nur halb so groß wie die Einzelzimmerwohnungen, wodurch der Gesamtmietpreis trotz der deutlich höheren Quadratmetermiete günstiger ist als bei den Einzelzimmerwohnungen. Die Hauptnachfrage für diese Einzelzimmer geht von den Studierenden in Freiburg aus, die aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Lage auf günstige Zimmer angewiesen sind.



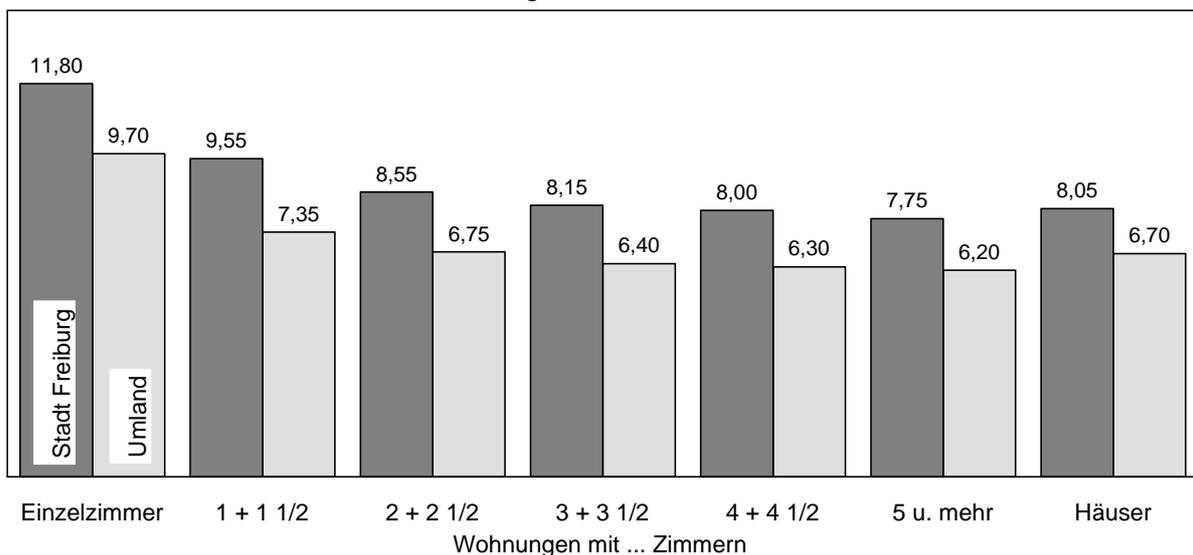
Die Durchschnittsmiete der Anzeigen in der Stadt Freiburg lag von 1996 bis 1999 rund 7,50 €/m² und ist bis zum Jahr 2004 auf 8,47 €/m² angestiegen. Dieser Anstieg ist vor allem auf den erhöhten Anteil Einzelzimmern und Einzelzimmerwohnungen zurückzuführen, während sich die Quadratmeterpreise der restlichen Wohnungen und für Häuser in der Stadt nicht wesentlich verändert haben.

Durchschnittliche Kaltmiete (Euro/m²) der angebotenen Wohnungen nach Zahl der Zimmer
in Freiburg und im Umland 1995 bis 2004

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt								Umland							
	2004	2003	2002	2001	1999	1998	1997	1995	2004	2003	2002	2001	1999	1998	1997	1995
Einzelzimmer	11,80	11,00	12,25	11,80	11,40	10,35	8,90	10,65	9,70	11,00	11,30	10,15	9,75	8,95	8,25	8,45
1 und 1,5	9,55	9,10	8,95	8,60	8,45	8,50	8,25	8,55	7,35	7,45	7,05	6,85	6,80	6,50	6,80	7,10
2 und 2,5	8,55	8,50	8,40	8,15	7,55	7,60	7,45	8,15	6,75	6,65	6,60	6,20	6,15	6,15	6,10	6,60
3 und 3,5	8,15	8,20	8,00	8,05	7,15	7,20	7,25	7,75	6,40	6,35	6,30	6,15	5,85	5,85	5,95	6,40
4 und 4,5	8,00	7,85	8,20	7,55	7,00	6,95	7,15	7,45	6,30	6,35	6,25	6,15	5,85	5,80	5,90	6,30
5 und mehr	7,75	7,95	7,30	7,55	7,20	6,80	7,00	7,35	6,20	5,75	6,20	6,35	5,95	5,45	5,65	6,00
Häuser	8,05	8,05	7,50	7,75	8,15	8,45	7,50	8,50	6,70	6,75	6,60	6,50	6,05	6,10	6,75	6,75
insgesamt	8,50	8,35	8,25	8,10	7,65	7,70	7,55	8,10	6,55	6,45	6,45	6,15	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. Seither haben sich die Preise kaum geändert. Die einzige Ausnahme sind die Einzelzimmer, deren Preis weit höher ist als der von 1995. Dennoch ist bei den Einzelzimmern und Einzimmerwohnungen der geforderte Quadratmeterpreis ca. 2 € niedriger als in der Stadt. Auch bei den anderen Wohnungsgrößen sind die Preise im Umland zwischen 1,30 €/m² und 1,70 €/m² günstiger als in der Stadt.

Durchschnittliche Kaltmieten (Euro/m²) der angebotenen Wohnungsgrößen
in Freiburg und im Umland 2004



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

Th. Willmann

Herausgeber: Stadt Freiburg, Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Wilhelmstr. 20 a, 79098 Freiburg, Telefax: +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.