

## **Der Wohnungsmarkt in Freiburg 2002:**

– Ergebnisse einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Freiburger Zeitungen –

### **1. Erfassungszeitraum / Methode**

In der Zeit zwischen dem 12. Oktober und 23. November 2002 wurden aus dem Anzeigenteil der Badischen Zeitung, der Zypresse und in Schnapp 3 788 Mietwohnungsangebote und 2 734 Mietwohnungsgesuche erfasst<sup>1</sup>. 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. Anzeigen für Angebote oder Gesuche außerhalb der Stadt Freiburg und den Kreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen wurden nicht berücksichtigt. 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 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 m<sup>2</sup> nach Wohnungsgröße und Lage im Zeitvergleich zeigen die Entwicklungen in den unterschiedlichen Marktsegmenten.

<sup>1</sup> Wobei Anzeigen, die zugleich in mehreren Zeitungen erschienen, nur einmal erfasst wurden.

Bei der Bewertung der Ergebnisse muss man immer berücksichtigen, dass

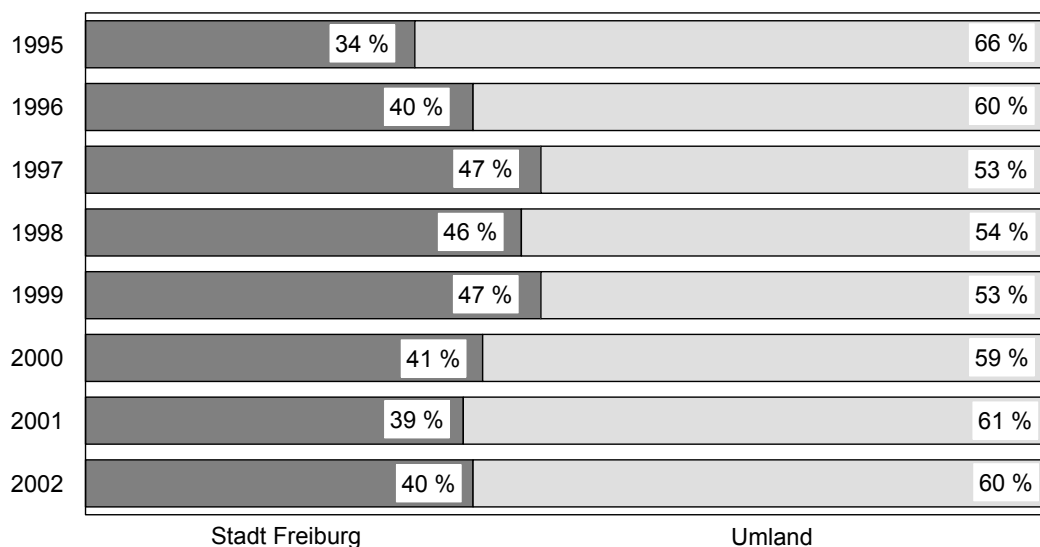
- Anzeigen sich schwerpunktmäßig auf Neubauwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus beziehen
- sozial geförderte Wohnungen und besonders preisgünstige Wohnungen kaum auf dem freien Markt erscheinen und
- die geforderten Mieten nicht mit den tatsächlich zu erzielenden Mieten übereinstimmen müssen.

Daraus ergibt sich, dass die Mieten, die über die Auswertung der Anzeigen ermittelt werden, in den letzten Jahren regelmäßig um ca. 1,50 € pro m<sup>2</sup> höher lagen als die Mieten, die über den Mietpreisspiegel ermittelt wurden.

## 2. Das Angebot im Überblick

Insgesamt wurden 3 651 Angebote von Mietwohnungen und Häusern ausgewertet, davon wurden 1 443 (39,5 %) in der Stadt und 2 208 (60,5 %) 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. Der Anteil der Angebote in der Stadt ist im Jahr 2001 unter das Niveau von 1996 zurückgegangen und auch 2002 mit 39,5 % auf dem Niveau von 1996 geblieben. In den Jahren 1997 bis 1999 hatte sich der Wohnungsmarkt durch die starke Bautätigkeit in Rieselfeld und Vauban gegenüber den Vorjahren deutlich entspannt. In der Folge hatte die Anzahl der Wohnungsanzeigen und auch der Anteil der Angebote in der Stadt auf 46% - 47% deutlich zugenommen. Der rückläufigen Entwicklung der letzten drei Jahre kann nur durch verstärkte Anstrengungen zur Erhöhung des Wohnungsangebots entgegengewirkt werden.

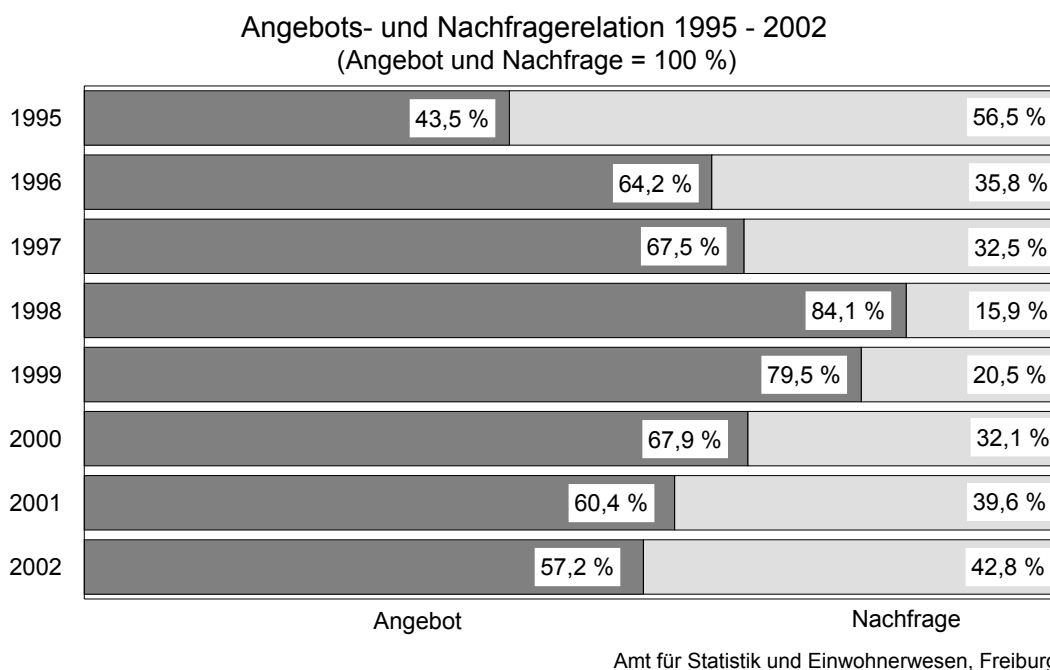
Verteilung der Wohnungsangebote auf Freiburg und das Umland 1995 - 2002  
(Gesamtangebot im Jahr = 100%)



Amt für Statistik und Einwohnerwesen, Freiburg

### 3. Die Nachfrage

Im Beobachtungszeitraum 2002 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. Heute ist es mit weniger als 1,5 Angeboten pro Gesuch erheblich schwieriger geworden, eine passende Wohnung zu finden.



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, seither hat sich der Rückgang fortgesetzt. Inzwischen ist das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage auf den Stand vor 1996 zurückgegangen. Die Situation von 1995, als es mehr Wohnungsgesuche wie Angebote gab und dementsprechend die Mietpreise stark stiegen, ist noch nicht erreicht, dennoch weist der Trend eindeutig in diese Richtung

Die meisten Wohnungssuchenden (62,7 %) wollen eine Wohnung im Stadtgebiet, 15,9 % bevorzugen das Umland und für 21,4 % 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 die Lage nicht die höchste Bedeutung hat.

Verteilung der Wohnungsnachfrage auf die Stadt und das Umland 1995 - 2002  
(Gesamtnachfrage im Jahr = 100 %)

Jahr	Stadt	Umland	Stadt/Umland <sup>1</sup>
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

<sup>1</sup> Es wurde keine eindeutige Präferenz geäußert.

#### 4. Die Struktur der Wohnungsangebote

Von den 3 651 Wohnungsangeboten enthielten nur 2 908 vollständige Angaben zur Wohnungsgröße und zum Mietpreis. Das Wohnungsangebot von Stadt und Umland unterscheidet sich deutlich nach der Größe der Wohnungen. 58,4 % der Wohnungen, die in der Stadt angeboten werden, sind Kleinwohnungen (Einzelzimmer, 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen und 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen), während diese im Umland nur rund 42 % des Angebots ausmachen. Umgekehrt konnte jemand, der im Beobachtungszeitraum eine Wohnung mit drei und mehr Zimmern suchte, in Freiburg unter 378 Mietobjekten (=34,2 %) und im Umland unter 941 Mietobjekten (=51,9 %) auswählen.

#### Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland nach der Raumzahl 2002

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt		Umland		Insgesamt	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 und 1,5	292	58,4	208	41,6	500	100,0
2 und 2,5	349	38,8	551	61,2	900	100,0
3 und 3,5	270	30,7	610	69,3	880	100,0
4 und 4,5	77	22,3	268	77,7	345	100,0
5 und mehr	31	33,0	63	67,0	94	100,0
Einzelzimmer	56	90,3	6	9,7	62	100,0
Häuser	21	16,5	106	83,5	127	100,0
insgesamt	1 096	37,7	1 812	62,3	2 908	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 mit 3 bis 4,5 Räumen von 20,9 % auf 31,6 % angestiegen ist.

### Struktur der Wohnungsangebote in Freiburg und im Umland 1996 bis 2002 (in %)

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

Die Wohnungen im Umland sind nicht nur in bezug auf die Raumzahl, sondern auch in bezug auf die durchschnittliche Wohnfläche größer. Werden Angebote mit gleicher Raumzahl miteinander verglichen, so ergeben sich im Vergleich zu früheren Jahren markante Unterschiede. Auffallend ist, dass Wohnungen mit 3 oder mehr Räumen in der Stadt größer sind als im Umland, während diese in früheren Jahren durchgehend in der Stadt eine geringere Wohnfläche als im Umland hatten. Somit steigt in der Stadt nicht nur die Anzahl der Angebote größerer Wohnungen ab drei Räumen, sondern auch deren durchschnittliche Größe nimmt deutlich zu. Auch bei den Häusern nimmt die durchschnittliche Wohnfläche zu, wobei der größte Anstieg zwischen 1999 und 2000 erfolgte. In der Stadt ist die Größe wieder zurückgegangen, während diese im Umland seither gleich bleibt. Generell gilt auch im Zeitverlauf, dass die Wohnfläche bei Häusern in der Stadt weit unter der im Umland liegt.

### Durchschnittliche Fläche (m<sup>2</sup>) der Wohnungsangebote nach Raumzahl in Freiburg und im Umland 1995 bis 2002

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt								Umland							
	2002	2001	2000	1999	1997	1996	1995	2002	2001	2000	1999	1997	1996	1995		
1 und 1,5	<b>32</b>	33	32	33	36	35	38	<b>38</b>	40	37	38	38	41	38		
2 und 2,5	<b>62</b>	61	58	58	60	62	62	<b>64</b>	63	62	61	65	65	63		
3 und 3,5	<b>92</b>	85	82	84	87	86	85	<b>87</b>	88	88	88	88	87	89		
4 und 4,5	<b>118</b>	107	104	112	114	116	109	<b>111</b>	110	110	111	110	111	108		
5 und mehr	<b>145</b>	151	149	136	142	134	134	<b>140</b>	158	148	137	138	142	147		
Einzelzimmer	<b>18</b>	18	18	18	22	20	18	<b>32</b>	21	23	18	22	23	21		
Häuser	<b>161</b>	163	189	143	141	157	129	<b>181</b>	176	183	149	153	141	144		
insgesamt	<b>68</b>	67	55	58	59	60	63	<b>85</b>	85	77	78	75	78	78		

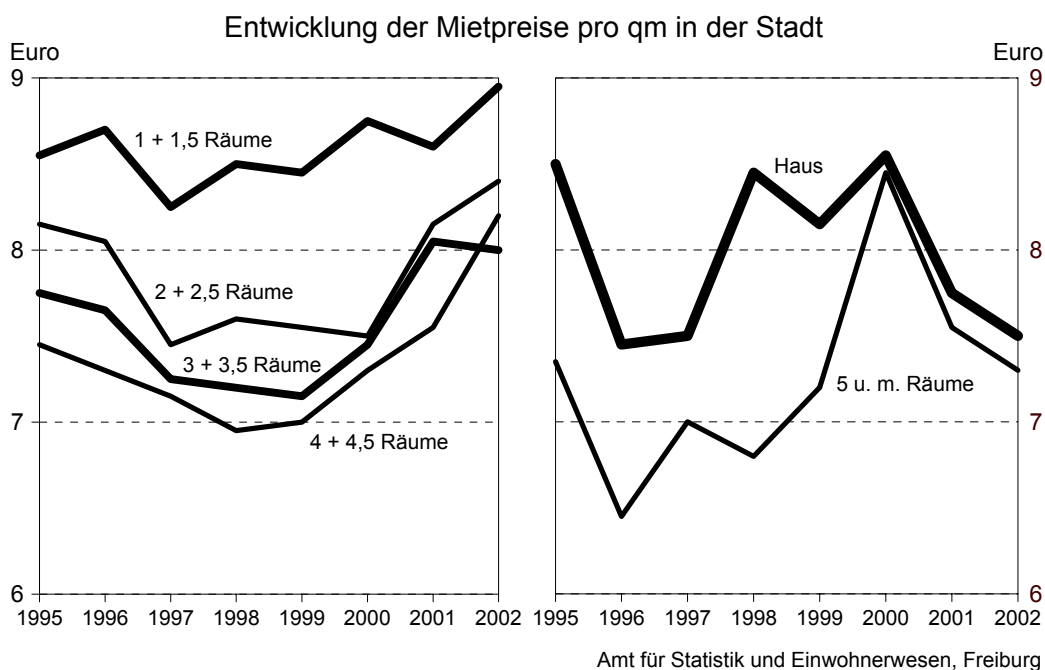
In der Stadt gibt es in jeder Wohnungsgrößenkategorie absolut mehr Wohnungsgesuche als Angebote. Da es im Umland beträchtlich mehr Angebote als Gesuche gibt, überwiegen insgesamt noch die Zahl der Wohnungsangebote. Wenn die Zusammensetzung von Angebot und Nachfrage verglichen wird, so ist insgesamt die Nachfrage nach großen Wohnungen, Häusern, 1 bis 1,5-Zimmerwohnungen und Einzelzimmern größer als das Angebot.

Wohnungsangebot und Nachfrage nach der Raumzahl 2002

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt		Insgesamt	
	Angebot	Nachfrage	Angebot	Nachfrage
1 und 1,5	26,6 %	26,2 %	17,2 %	23,9 %
2 und 2,5	31,8 %	28,0 %	30,9 %	28,3 %
3 und 3,5	24,6 %	24,2 %	30,3 %	22,9 %
4 und 4,5	7,0 %	7,9 %	11,9 %	7,6 %
5 und mehr	2,8 %	3,7 %	3,2 %	5,0 %
Einzelzimmer	5,1 %	6,7 %	2,1 %	6,6 %
Häuser	1,9 %	3,1 %	4,4 %	5,5 %
insgesamt	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Anzahl	1096	1715	2908	2734

### 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



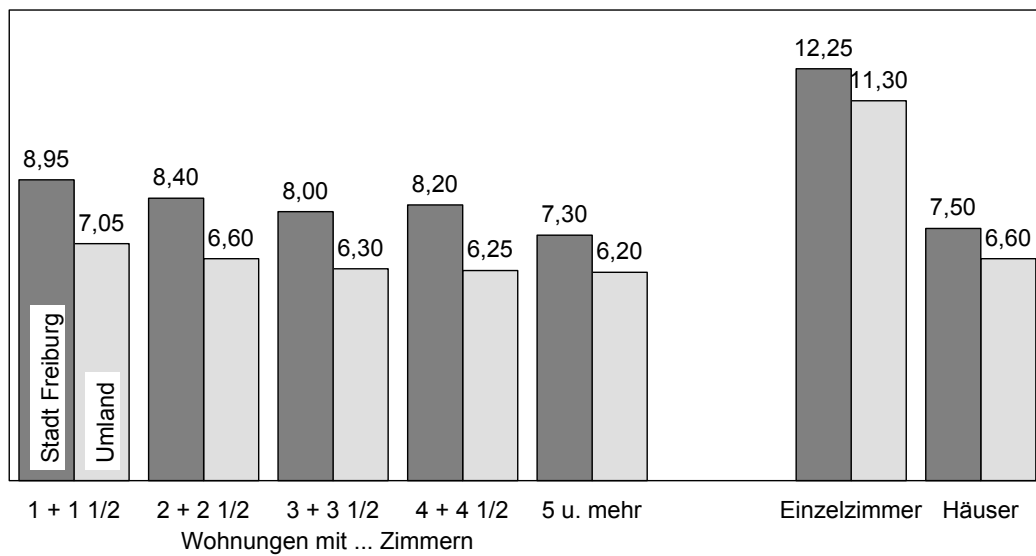
das Niveau von 1995 übertroffen. Bei den großen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sowie den Häusern hatten die Preise ihren Höchststand im Jahr 2000 erreicht und sind seither mehr als 1 Euro/m<sup>2</sup> zurückgegangen. Möglicherweise ist dieser Rückgang eine Folge des erhöhten Angebots. 2002 erreichte der Anteil der Anzeigen für große Wohnungen und Häuser mit 7,6 % den Höchststand seit 1995. Da der größte Teil der Wohnungsangebote aus Wohnungen mit weniger als 4 Zimmern besteht, hat sich deren Preisanstieg auch auf die geforderte Durchschnittsmiete ausgewirkt. So betrug die Durchschnittsmiete der Anzeigen in der Stadt Freiburg von 1996 bis 1999 rund 7,50 € pro m<sup>2</sup> und ist bis zum Jahr 2002 auf 8,25 € angestiegen. Auch die Mietpreise für die Einzelzimmer haben 2002 einen Höchststand erreicht. Einen Sonderfall stellen in der Stadt die Einzelzimmerwohnungen dar, deren Preise seit 1997 steigen.

Durchschnittliche Kaltmiete (Euro/m<sup>2</sup>) der angebotenen Wohnungen nach Zahl der Zimmer  
in Freiburg und im Umland 1995 bis 2002

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt								Umland							
	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
1 und 1,5	<b>8,95</b>	8,60	8,75	8,45	8,50	8,25	8,70	8,55	<b>7,05</b>	6,85	6,50	6,80	6,50	6,80	6,45	7,10
2 und 2,5	<b>8,40</b>	8,15	7,50	7,55	7,60	7,45	8,05	8,15	<b>6,60</b>	6,20	6,25	6,15	6,15	6,10	6,25	6,60
3 und 3,5	<b>8,00</b>	8,05	7,45	7,15	7,20	7,25	7,65	7,75	<b>6,30</b>	6,15	5,95	5,85	5,85	5,95	6,25	6,40
4 und 4,5	<b>8,20</b>	7,55	7,30	7,00	6,95	7,15	7,30	7,45	<b>6,25</b>	6,15	6,05	5,85	5,80	5,90	6,15	6,30
5 und mehr	<b>7,30</b>	7,55	8,45	7,20	6,80	7,00	6,45	7,35	<b>6,20</b>	6,35	5,75	5,95	5,45	5,65	5,95	6,00
Einzelzimmer	<b>12,25</b>	11,80	10,10	11,40	10,35	8,90	9,75	10,65	<b>11,30</b>	10,15	7,55	9,75	8,95	8,25	8,40	8,45
Häuser	<b>7,50</b>	7,75	8,55	8,15	8,45	7,50	7,45	8,50	<b>6,60</b>	6,50	5,95	6,05	6,10	6,75	6,75	6,75
insgesamt	<b>8,25</b>	8,10	7,90	7,65	7,70	7,55	7,65	8,10	<b>6,45</b>	6,15	6,10	6,00	6,00	6,10	6,15	6,50

Im Umland sind die Preise zwischen 1995 und 1998 jährlich gefallen. Seit dem Jahr 2000 steigen sie und haben 2002 das Niveau von 1995 wieder erreicht. Die einzige Ausnahme sind die Einzelzimmer, deren Preis weit höher ist als der von 1995. Dennoch liegt 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. 1,8 € pro m<sup>2</sup> günstiger als in der Stadt. Bei den Häusern und großen Wohnungen ist durch den Preisrückgang in der Stadt und den gleichzeitigen Anstieg im Umland die Preisdifferenz zwischen Stadt und Umland stark zurückgegangen. Während in der Stadt bis zum Jahr 2000 der Quadratmeterpreis für Häuser mehr als 2 Euro höher lag als im Umland, ist dieser Abstand auf 0,9 Euro gesunken.

Durchschnittliche Kaltmieten (Euro/m<sup>2</sup>) der angebotenen Wohnungsgrößen  
in Freiburg und im Umland 2002



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.