

Statistischer Infodienst

Der Wohnungsmarkt 2006 in Freiburg

- Ergebnisse einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Freiburger Zeitungen -

- **Entspannung auf dem Wohnungsmarkt: Angebot ist größer als die Nachfrage**
- **Einzelzimmer und Kleinwohnungen in der Stadt, große Wohnungen im Umland**
- **Angebote pro Gesuch: Verhältnis am schlechtesten bei großen Wohnungen und Häusern**
- **geforderte Quadratmetermietpreise weitgehend konstant, starker Preisanstieg bei den Häusern**
- **Quadratmetermietpreise bei Einzelzimmern weit über dem Durchschnitt**
- **Quadratmetermietpreise in der Stadt deutlich höher als im Umland**

1. Erfassungszeitraum / Methode

In der Zeit zwischen dem 14. Oktober und 11. November 2006 wurden aus dem Anzeigenteil der Badischen Zeitung, der Zypresse und in Schnapp 6 884 Mietwohnungsangebote und 1 723 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 Angebote aus dem Umland kommt. Die Angebote aus dem Umland sind so ein Ausgleich

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

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

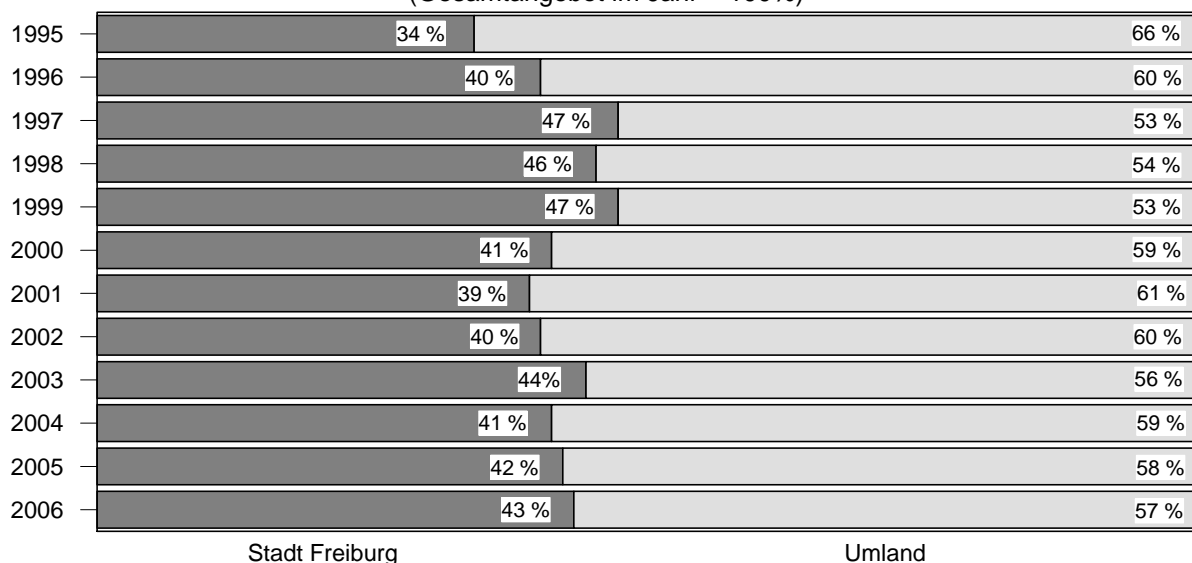
- Anzeigen sich schwerpunktmäßig auf Neubauwohnungen des freifinanzierten Wohnungsbaus beziehen
- sozial geförderte Wohnungen und besonders preisgünstige Wohnungen kaum auf dem freien Markt erscheinen und
- die geforderten Mieten nicht mit den tatsächlich zu erzielenden Mieten übereinstimmen müssen.

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 6 884 Angebote von Mietwohnungen und Häusern ausgewertet, davon wurden 2 937 (43 %) in der Stadt und 3 871 (57 %) im Umland angeboten. 76 Angebote, bei denen die Lage nicht festgestellt werden konnte, wurden nicht weiter berücksichtigt. 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 den Neubaugebieten Rieselfeld und Vauban deutlich entspannt.

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



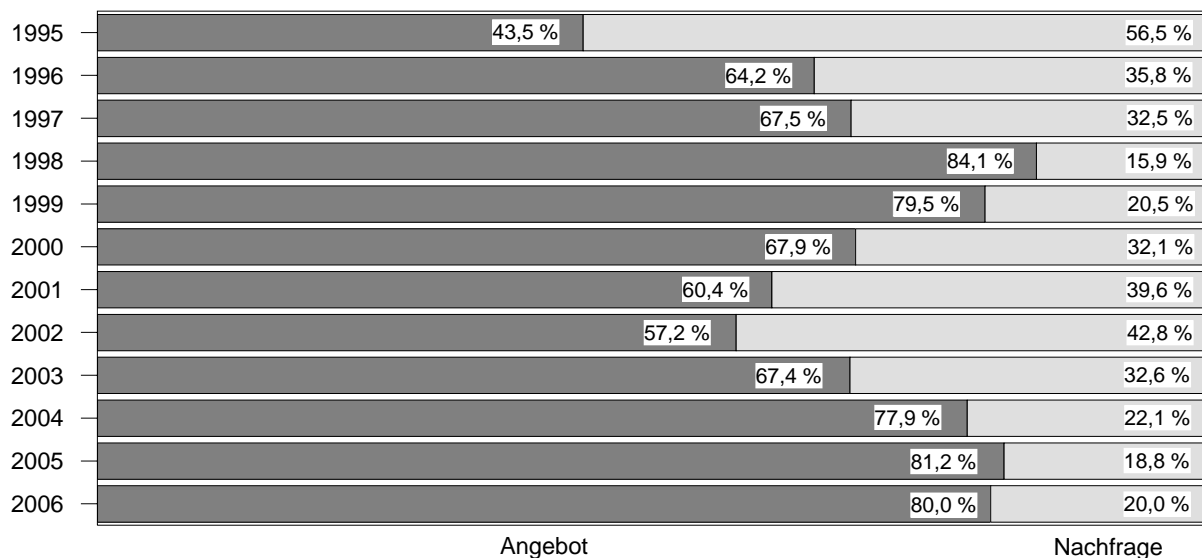
Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

Deshalb hat der Anteil der Angebote aus der Stadt zwischen 1995 und 1997 um 13 Prozentpunkte zugenommen. Die nachlassende Bautätigkeit und die starke Bevölkerungszunahme hat bis zum Jahr 2001 wieder zu einer Verknappung geführt. Seit 2002 nimmt der Anteil der Angebote aus der Stadt wieder leicht zu und erreicht 2006 43 %.

3. Entspannung auf dem Wohnungsmarkt

Betrachtet man nicht nur den Anteil der Angebote aus dem Umland, sondern das Verhältnis von Angeboten zu den Gesuchen, so kann die oben beschriebene Entwicklung noch deutlicher nachvollzogen werden. 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. Die Entwicklung zeigt die Entspannung bis zum Jahr 1998, als mit fünfmal so vielen Angeboten wie Gesuchen ein günstiger Markt für Nachfrager vorhanden war. Aus der Sicht der Wohnungssuchenden hat sich die Situation zwischen 1998 und 2002 mit jedem Jahr verschlechtert bis zu einem Wert von weniger als 1,5 Angebote pro Gesuch. 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 1 723 sehr stark zurückgegangen. Seit 2004 gibt es rund 4 Angebote pro Gesuch. Diese geringe Nachfrage in den letzten drei Jahren ist vielleicht auf die schlechte Konjunkturlage und die damit verbundene Unsicherheit auf dem Arbeitsmarkt zurückzuführen.

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



Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

Die meisten Wohnungssuchenden (54,4 %) wollen eine Wohnung im Stadtgebiet, 21,3 % bevorzugen das Umland und für 24,3 % 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.

Verteilung der Wohnungsnachfrage seit 1995 auf die Stadt und das Umland
(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
2005	55,6	16,4	27,9
2006	54,4	21,3	24,3

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. 33,4 % der Wohnungen, die in der Stadt angeboten werden, sind Kleinwohnungen (Einzelzimmer, 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen), während diese im Umland nur 10,3 % des Angebots ausmachen. Umgekehrt konnte jemand, der im Beobachtungszeitraum eine Wohnung mit drei und mehr Zimmern suchte, in Freiburg unter 1 080 Mietobjekten (= 36,8 %) und im Umland unter 2 226 Mietobjekten (= 57,5 %) auswählen. Einzelzimmer werden hauptsächlich in der Stadt angeboten (87,6 %), während Häuser vor allem im Umland zu haben sind (86,6 %).

Wohnungsangebote nach der Raumzahl 2006 in Freiburg und im Umland

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt		Umland		Insgesamt	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Einzelzimmer	376	87,6	53	12,4	429	100,0
1 und 1,5	606	63,7	346	36,3	952	100,0
2 und 2,5	844	44,7	1 045	55,3	1 889	100,0
3 und 3,5	704	32,8	1 443	67,2	2 147	100,0
4 und 4,5	336	33,4	671	66,6	1 007	100,0
5 und mehr	40	26,3	112	73,7	152	100,0
Häuser	31	13,4	201	86,6	232	100,0
insgesamt	2 937	43,1	3 871	56,9	6 808	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 mit einem Drittel des Gesamtangebots eine große Bedeutung, große Wohnungen und Häuser werden vor allem im Umland angeboten.

Struktur der Wohnungsangebote seit 2000 (in %) in Freiburg und im Umland

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt					Umland					Insgesamt				
	2006	2005	2004	2003	2000	2006	2005	2004	2003	2000	2006	2005	2004	2003	2000
Einzelzimmer	12,8	14,2	16,8	9,5	11,8	1,4	1,3	2,5	0,9	0,8	6,3	6,7	8,3	4,7	5,2
1 und 1,5	20,6	20,5	20,5	20,2	30,2	8,9	11,1	11,2	9,9	17,7	14,0	15,1	15,0	14,4	22,7
2 und 2,5	28,7	29,4	27,5	26,9	34,1	27,0	27,3	24,9	24,5	31,6	27,7	28,2	26,0	25,6	32,6
3 und 3,5	24,0	23,2	22,7	25,5	16,0	37,3	35,3	35,2	32,5	34,1	31,5	30,2	30,1	29,4	26,9
4 und 4,5	11,4	8,1	8,5	9,4	4,9	17,3	16,8	16,3	18,4	10,2	14,8	13,1	13,1	14,4	8,1
5 und mehr	1,4	2,0	2,4	5,5	1,8	2,9	3,1	2,8	5,5	2,7	2,2	2,7	2,7	5,5	2,3
Häuser	1,1	2,6	1,7	3,1	1,2	5,2	5,1	7,1	8,5	2,9	3,4	4,0	4,9	6,1	2,2
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

Während in der Stadt und im Umland in allen Kategorien die durchschnittlichen Flächen unverändert geblieben sind, ist bei den Häusern in der Stadt ein starker Anstieg der Wohnfläche von 129 m² auf 176 m² zu verzeichnen.

Durchschnittliche Fläche (m²) der Wohnungsangebote nach Raumzahl seit 1997 in Freiburg und im Umland

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt							Umland						
	2006	2005	2004	2003	2001	1999	1997	2006	2005	2004	2003	2001	1999	1997
Einzelzimmer	19	20	19	18	18	18	22	21	23	22	19	21	18	22
1 und 1,5	37	35	33	35	33	33	36	40	38	39	41	40	38	38
2 und 2,5	60	60	59	60	61	58	60	63	64	63	64	63	61	65
3 und 3,5	87	87	87	87	85	84	87	88	88	91	88	88	88	88
4 und 4,5	119	118	114	114	107	112	114	109	112	111	114	110	111	110
5 und mehr	153	140	155	133	151	136	142	142	141	150	139	158	137	138
Häuser	176	129	151	155	163	143	141	140	146	163	152	176	149	153
insgesamt	68	66	65	70	67	58	59	85	85	88	90	85	78	75

Gegenüber 2002 hat sich 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 2006 die Zahl der Angebote in jeder Kategorie. So standen beispielsweise 376 Angebote für Einzelzimmer in der Stadt insgesamt 102 Gesuchen gegenüber, davon 67 in der Stadt. Damit gab es bei den Einzelzimmern in der Stadt 7,1 Angebote pro Gesuch. Selbst bei den Häusern gab es noch 1,3 Angebote pro Gesuche. Allein in der Stadt war die Nachfrage bei Häusern größer als das Angebot.

Wohnungsangebot und Nachfrage nach der Raumzahl 2006

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt					Insgesamt				
	Angebot		Nachfrage		Verhältnis Angebot / Nachfrage	Angebot		Nachfrage		Verhältnis Angebot / Nachfrage
	abs.	%	abs.	%		abs.	%	abs.	%	
Einzelzimmer	376	12,8	67	7,1	5,6	429	6,3	102	5,9	4,2
1 und 1,5	606	20,6	170	18,1	3,6	952	14,0	272	15,8	3,5
2 und 2,5	844	28,7	298	31,8	2,8	1 889	27,7	474	27,5	4,0
3 und 3,5	704	24,0	210	22,4	3,4	2 147	31,5	418	24,3	5,1
4 und 4,5	336	11,4	124	13,2	2,7	1 007	14,8	234	13,6	4,3
5 und mehr	40	1,4	24	2,6	1,7	152	2,2	46	2,7	3,3
Häuser	31	1,1	45	4,8	0,7	232	3,4	177	10,2	1,3
insgesamt	2 937	100,0	938	100,0	3,1	6 808	100,0	1 723	100,0	4,0

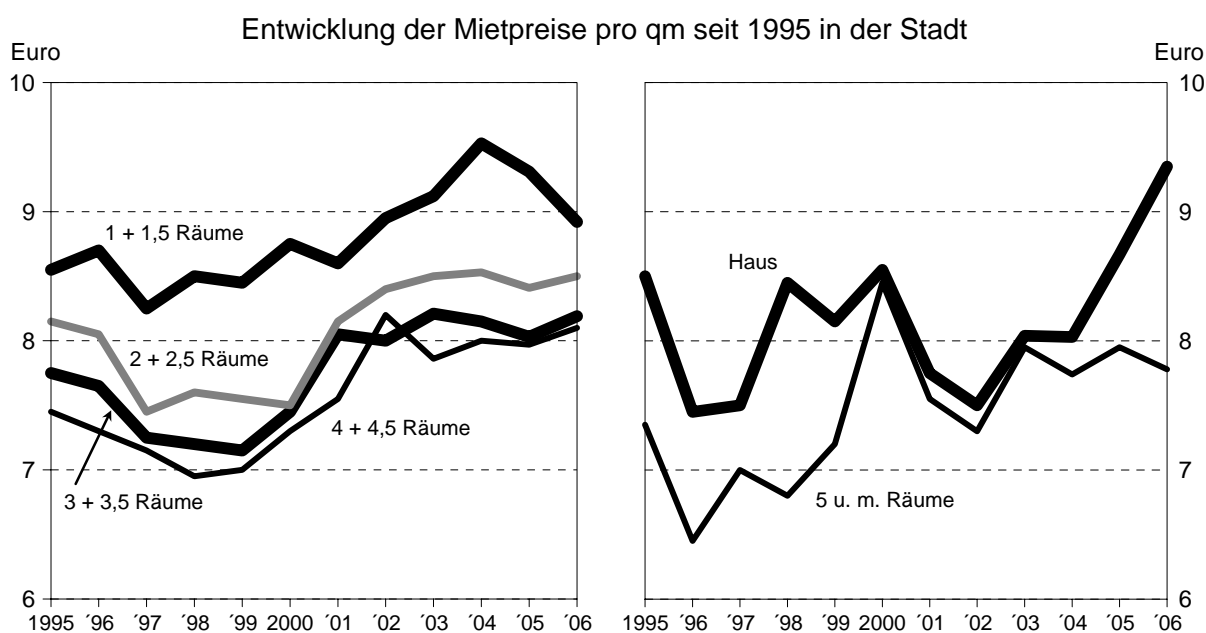
Von den 6 808 Angeboten stammen 3 538 (52 %) von Privatpersonen und 3 270 (48 %) von Maklern. In der Stadt überwiegen mit 54 % die Angebote von Maklern, während diese im Umland nur einen Anteil von 45,5 % ausmachen. Die Vermietung von Einzelzimmern ist weitgehend eine Privatangelegenheit, hier liegt der gewerbliche Anteil nur bei 12,4 %. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, liegt in der Stadt ab einer Wohnungsgröße von zwei Zimmern der gewerbliche Anteil sogar bei über 60% der Angebote.

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt			Umland			Insgesamt				
	privat	gewerblich	gesamt	privat	gewerblich	gesamt	privat		gewerblich		gesamt
	%	%	abs.	%	%	abs.	abs.	%	abs.	%	abs.
Einzelzimmer	85,9	14,1	376	100,0	0,0	53	376	87,6	53	12,4	429
1 und 1,5	47,0	53,0	606	65,3	34,7	346	511	53,7	441	46,3	952
2 und 2,5	39,6	60,4	844	62,2	37,8	1.045	984	52,1	905	47,9	1 889
3 und 3,5	36,9	63,1	704	51,8	48,2	1 443	1 007	46,9	1 140	53,1	2 147
4 und 4,5	36,9	63,1	336	53,1	46,9	671	480	47,7	527	52,3	1 007
5 und mehr	35,0	65,0	40	42,0	58,0	112	61	40,1	91	59,9	152
Häuser	32,3	67,7	31	54,2	45,8	201	119	51,3	113	48,7	232
insgesamt	46,0	54,0	2 937	56,5	43,5	3 871	3 538	52,0	3 270	48,0	6 808

5. Starker Anstieg der Mietpreise bei Häusern

Von den 6 808 Wohnungsangeboten enthielten 5 769 Angaben zur Wohnungsgröße und zum Mietpreis. Im Durchschnitt sind in den letzten fünf Jahren die geforderten Quadratmetermieten in der Stadt um knapp 2 Euro höher als im Umland. Dieser Preisunterschied steigt mit der Wohnungsgröße und liegt bei den Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern bei 2,4 Euro/m². Im Zeitverlauf gibt es in der Stadt unterschiedliche Entwicklungen:

- Der stärkste Anstieg ist bei den Häusern zu verzeichnen. Seit 2002 ist der Quadratmeterpreis um fast 2 Euro angestiegen und liegt damit erstmals über dem der Einzimmerwohnungen.
- Bei den Einzimmerwohnungen stiegen die Preise 1997 bis 2004 und sind in den letzten beiden Jahren deutlich gefallen.
- Bei den Wohnungen von 2 bis 4,5 Räumen 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 fast dreiviertel aller Angebote umfasst.
- Bei den Wohnungen mit 5 und mehr Räumen hatten die Preise ihren Höchststand im Jahr 2000 erreicht. Auch hier sind die Preise seit 2003 unverändert geblieben.
- Völlig aus diesem Rahmen fallen die Einzelzimmer, deren Quadratmeterpreise weit über dem Durchschnitt liegen und in der Stadt um mehr als 2 € und im Umland 2,40 € über den Einzimmerwohnungen liegen. Allerdings sind diese Einzelzimmer mit durchschnittlich 19 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.



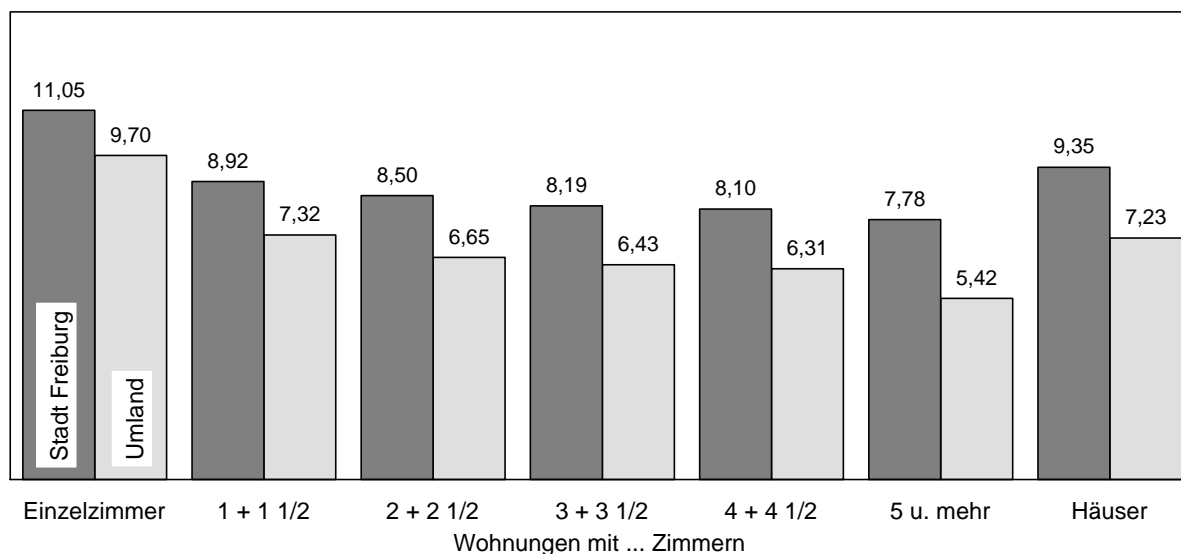
Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

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

Wohnungsgröße (Zahl der Räume)	Stadt								Umland							
	2006	2005	2004	2003	2001	1999	1997	1995	2006	2005	2004	2003	2001	1999	1997	1995
Einzelzimmer	11,05	11,50	11,80	11,00	11,80	11,40	8,90	10,65	9,70	9,90	9,70	11,00	10,15	9,75	8,25	8,45
1 und 1,5	8,90	9,30	9,55	9,10	8,60	8,45	8,25	8,55	7,30	7,40	7,35	7,45	6,85	6,80	6,80	7,10
2 und 2,5	8,50	8,40	8,55	8,50	8,15	7,55	7,45	8,15	6,65	6,55	6,75	6,65	6,20	6,15	6,10	6,60
3 und 3,5	8,20	8,05	8,15	8,20	8,05	7,15	7,25	7,75	6,45	6,45	6,40	6,35	6,15	5,85	5,95	6,40
4 und 4,5	8,10	7,95	8,00	7,85	7,55	7,00	7,15	7,45	6,30	6,05	6,30	6,35	6,15	5,85	5,90	6,30
5 und mehr	7,80	7,95	7,75	7,95	7,55	7,20	7,00	7,35	5,40	6,05	6,20	5,75	6,35	5,95	5,65	6,00
Häuser	9,35	8,65	8,05	8,05	7,75	8,15	7,50	8,50	7,25	6,65	6,70	6,75	6,50	6,05	6,75	6,75
insgesamt	8,40	8,40	8,50	8,35	8,10	7,65	7,55	8,10	6,50	6,40	6,55	6,45	6,15	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 sich nach einem Höchststand 2003 auf einem niedrigeren Niveau eingependelt hat.

Durchschnittliche Kaltmieten (Euro/m²) der angebotenen Wohnungsgrößen 2006 in Freiburg und im Umland



Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

Th. Willmann

Herausgeber: Stadt Freiburg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Fahnenbergplatz 4, 79098 Freiburg, Telefax: +49 / (0)761 / 201-5598, Email: statistik@stadt.freiburg.de, Internet: www.freiburg.de/statistik

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