



**FR.ITZ** >>informiert>>  
Informationen, Trends  
und Zahlen

**Freiburg**   
I M B R E I S G A U

Amt für Bürgerservice und  
Informationsmanagement  
[www.freiburg.de/statistik](http://www.freiburg.de/statistik)

# Statistischer Jahresbericht 2021 Bevölkerungs- und Wohnentwicklung 2010-2020



September 2021

## Impressum

**Herausgeberin:** Stadt Freiburg im Breisgau  
Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement  
Abteilung Informationsmanagement  
Berliner Allee 1  
79114 Freiburg i.Br.

**Schriftleitung:** Michael Haußmann

**Layout:** Martina Scheffel

**Titelfoto:** Patrick Seeger

**Bearbeitung:** Sören M. Werner

**Ihr Kontakt zu uns:** [statistik@stadt.freiburg.de](mailto:statistik@stadt.freiburg.de)

**Weitere**

**Veröffentlichungen:** <https://fritz.freiburg.de/>



**Copyright:**

Dieses Werk ist unter einer Creative Commons Lizenz vom Typ Namensnennung 4.0 international zugänglich:  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



# Inhalt

<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>1 Bevölkerungsentwicklung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Bevölkerungsbestand .....	4
1.2 Haushalteentwicklung .....	6
1.3 Geburtenüberschuss und Wanderungssalden.....	6
1.4 Haushaltsbewegungen .....	10
<b>2 Wohnungsentwicklung</b> .....	<b>14</b>
2.1 Wohnungsbestand .....	14
2.2 Wohnindikatoren .....	15
2.3 Wohnsegmente .....	15
2.4 Wohnungsmarkt .....	20
<b>3 Wohin und woher wird umgezogen? Fokus Familienhaushalte</b> .....	<b>23</b>
3.1 Binnenwanderung von Familien .....	23
3.2 In welchen Wohnsegmenten wohnen die Familien? .....	26
3.3 Wechseln Familien die Wohnsegmente?.....	28
3.4 Suburbanisierung von Familien .....	30
<b>4 Schluss</b> .....	<b>34</b>



## Statistischer Jahresbericht 2021 - Bevölkerungs- und Wohnentwicklung 2010-2020 -

### Einleitung

In Freiburg war das 2010er Jahrzehnt hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wohnungsstatistik geprägt von Höhen und Tiefen, von starken Zuwächsen und plötzlichen Einbrüchen, von bedeutenden Veränderungen, aber auch von Kontinuität und Freiburg-spezifischen Eigenheiten. Das soll Anlass sein, einen genaueren Blick auf die Entwicklung von 2010 bis 2020 zu werfen.

Ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung wird eine umfassende Analyse der Veränderungen im Wohnungsbestand vorgelegt. Anschließend wird das Thema Wohnen anhand neuer Daten detaillierter betrachtet. Zum Abschluss sollen die Wanderungsbewegungen von Haushalten, und zwar von Familienhaushalten im Besonderen, in den Fokus genommen werden.

Der deutliche Einwohnerzuwachs zwischen 2010 und 2015 erklärt sich vor allem durch starke Alterskohorten (Kinder der „Baby-Boomer“), doppelte Abiturjahrgänge, die mit Ausbildung oder Studium begannen, die EU-Osterweiterung mit der Arbeitnehmerfreizügigkeit und die Flüchtlingszuwanderung. Daneben beruht das Bevölkerungswachstum zu einem nicht unerheblichen Teil auf einem Geburtenüberschuss. Entsprechend haben Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern deutlich stärker hinzugewonnen als Singlehaushalte. Diese Entwicklung hat sich bis 2019 abgeschwächt, im Jahr 2020 hat die Coronapandemie dem Wachstum dann ein jähes Ende bereitet.

Bei den Wanderungsbewegungen konnte das klassische Suburbanisierungsmuster beobachtet werden: Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder ziehen nach Freiburg zu und kurz nach der Phase der Familiengründung bzw. der Geburt des Kindes oder der Kinder wieder weg. Dies führte im betrachteten Zeitraum zu einem Verlust, der rund 12 Prozent des Freiburger Geburtenvolumens entspricht. Die höchsten negativen Wanderungssalden hat Freiburg mit Bad Krozingen, Gundelfingen, Emmendingen, Kirchzarten, Waldkirch und March, aus denen in der Folge viele Menschen nach Freiburg zur Arbeit einpendeln.

Von Anfang 2010 bis Ende 2020 sind 10.843 Wohnungen neu entstanden, also im Durchschnitt 986 pro Jahr. Dominiert wird der Freiburger Wohnungsmarkt weiterhin von Mietwohnungen, nur 22 % der Wohnungen werden von ihren Eigentümer\_innen bewohnt.

1

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung Freiburgs ist in den 2010er Jahren geprägt durch eine Zeit des starken Zuwachses (2010-2015) und eine Zeit des langsamen Wachstums (2016-2019) bis hin zum „Corona-Jahr“ 2020, in dem zum ersten Mal seit 1998 ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen war. Ein größerer Rückgang als 2020 (-362) wurde zuletzt 1987 (-964) beobachtet.

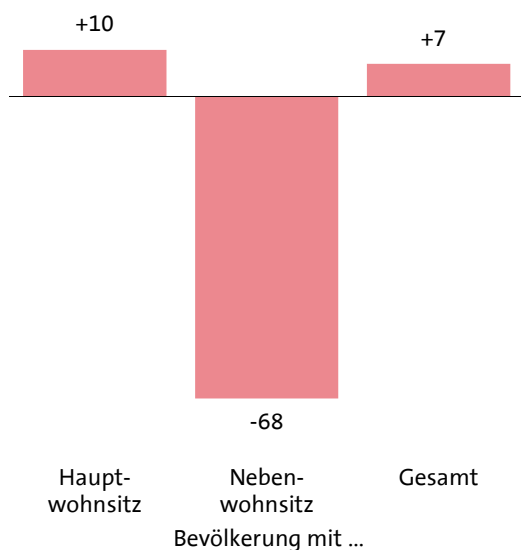
1.1

Bevölkerungsbestand

Insgesamt wuchs die Bevölkerung (mit Hauptwohnsitz) vom 31.12.2010 bis zum 31.12.2020 um 10,4 % (21.298 Personen), wobei davon ca. 5.000-6.000 Personen lediglich ihren Nebenwohnsitz in einen Hauptwohnsitz umgewandelt haben, als die Zweitwohnsitzsteuer 2011 eingeführt worden ist. Inklusive Nebenwohnsitze ist ein Anstieg von 7,2 % zu verzeichnen >Grafik 1.

Grafik 1

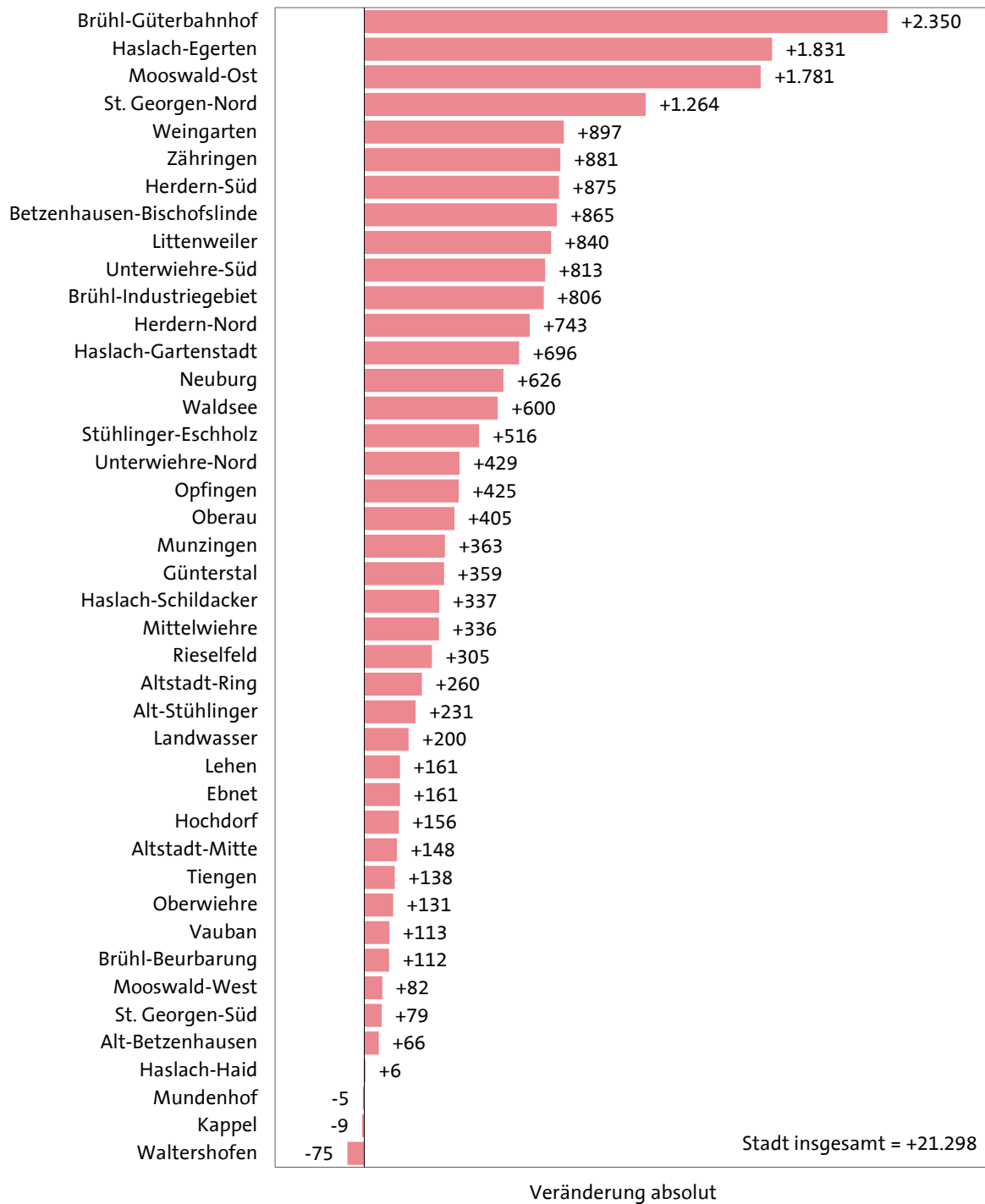
Veränderung Haupt- und Nebenwohnsitze 2010-2020 (in %)



Dementsprechend sind auch die 42 Freiburger Stadtbezirke gewachsen. Die größten absoluten Zuwächse waren dabei in den Stadtbezirken mit großen Neubaugebieten Brühl-Güterbahnhof, Haslach-Egerten und Mooswald-Ost zu verzeichnen. Große relative Zuwächse fanden zudem in bevölkerungsarmen Stadtbezirken mit größeren Flüchtlingsunterkünften statt: Brühl-Industriegebiet und Haslach-Schildacker. Ein Bevölkerungsrückgang konnte in Walershofen, Kappel und im Mundenhof beobachtet werden, während Haslach-Haid annähernd gleich groß blieb >Grafik 2.

Grafik 2

Bevölkerungsentwicklung in den Freiburger Stadtbezirken 2010-2020

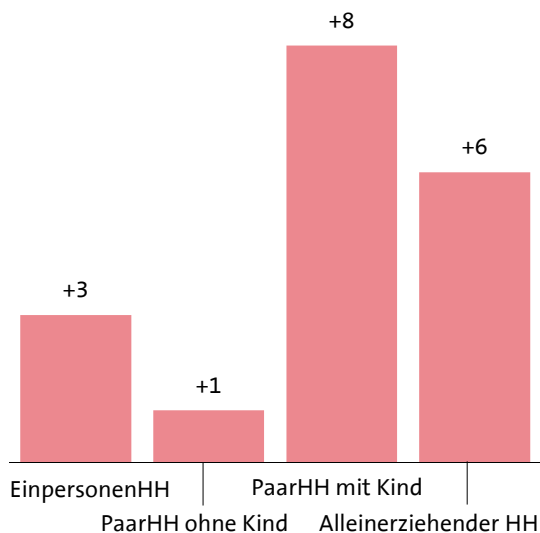


1.2  
Haushalteentwicklung

Für das Thema Wohnen mindestens genauso relevant ist die Entwicklung der Haushalte und der Haushaltstruktur. Allerdings sind hier Zeitvergleiche schwierig, da Verbesserungen im Haushaltgenerierungsverfahren<sup>1</sup> zumeist größere Veränderungen verursachen als die tatsächliche Entwicklung. Die Zahl der Haushalte stieg zwischen 2010 und 2020 von insgesamt 115.600 auf 127.918 (+10,7 %) an.

**Grafik 3**

Entwicklung der Haushaltstypen 2010-2020 (in %)



Unter Berücksichtigung der verfahrensbedingten Veränderungen<sup>2</sup> können bzgl. der Entwicklung der Haushaltstypen folgende Veränderungen konstatiert werden: Die Anzahl von Einpersonenhaushalten ist zwischen 2010 und 2020 nur leicht gestiegen (+2,8 %) ebenso wie die Anzahl von kinderlosen Paarhaushalten (+1,0 %). Die Anzahl von Paarhaushalten mit Kindern stieg hin-

<sup>1</sup> Haushaltgenerierungsverfahren: Im Melderegister selber sind keine direkten Merkmale hinterlegt, wer mit wem in welchem Haushalt lebt, aber die deutsche Städtestatistik verwendet seit fast 30 Jahren ein Verfahren („HHGen“), um die Haushaltszugehörigkeit aus verschiedenen Merkmalen abzuleiten.

<sup>2</sup> D.h. der Bevölkerungsbestand vom 31.12.2010 wurde mit der aktuellen Haushaltgenerierung neu ausgewertet.

gegen um 8,0 % und die der Alleinerziehenden Haushalte um 5,6 % >**Grafik 3**.

1.3  
Geburtenüberschuss und  
Wanderungssalden

Verursacht werden die Bevölkerungsveränderungen durch natürliche Bewegungen (Geburten und Sterbefälle) und durch Wanderungsbewegungen (Außenzu- und Außenwegzüge sowie Binnenumzüge).

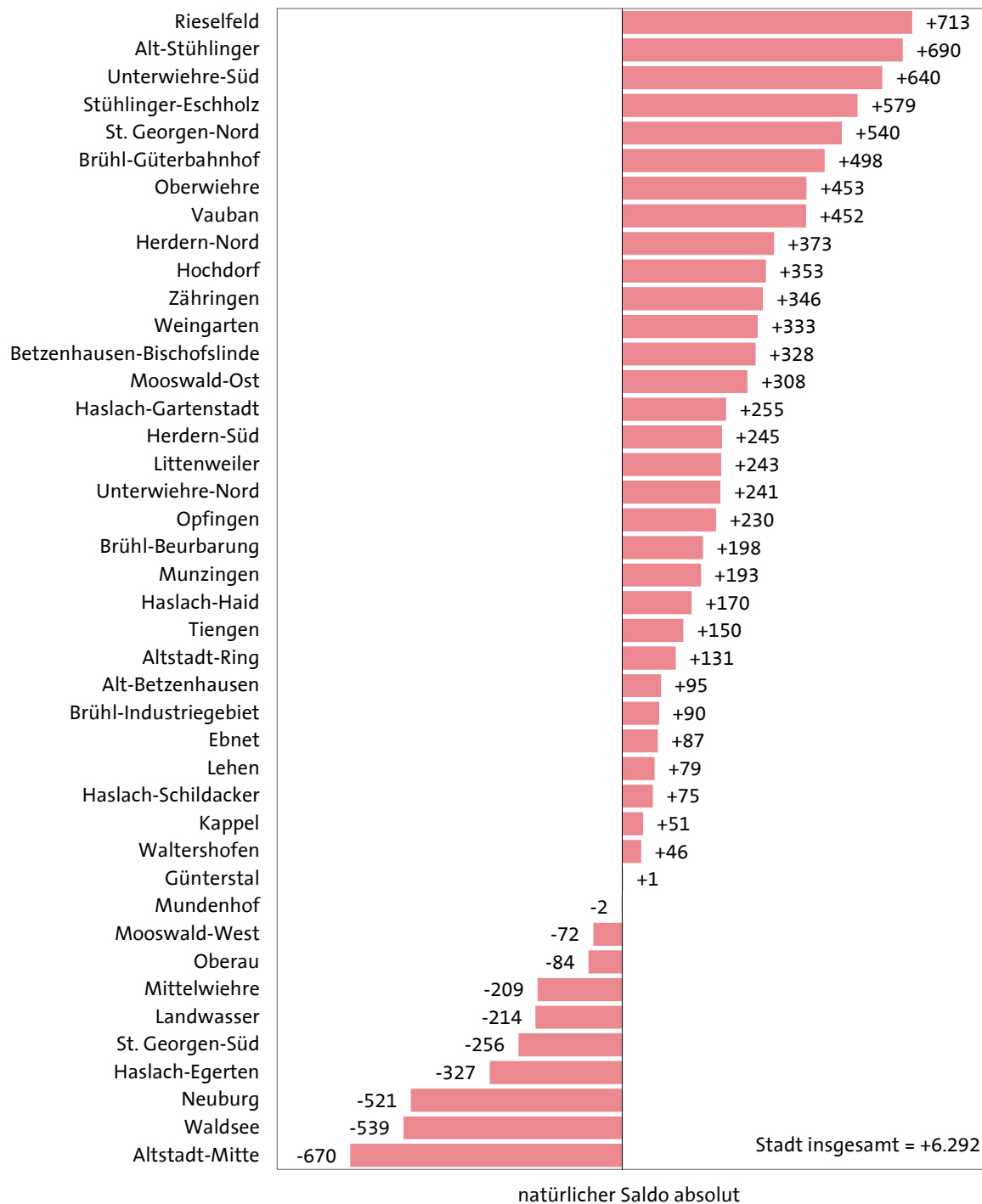
Zieht man die Zahl der Sterbefälle von der Zahl der Geburten ab, erhält man den natürlichen Saldo (oder auch Geburtenüberschuss). Dieser betrug zwischen 2010 und 2020 insgesamt 6.292, d.h. das Freiburger Bevölkerungswachstum beruht zu einem nicht unerheblichen Anteil auf einem Geburtenüberschuss. An dieser Stelle sei noch bemerkt, dass dabei die geringe Zahl der Sterbefälle eher eine Freiburger Besonderheit ist als die Zahl der Geburten.

Die Verteilung des natürlichen Saldos auf die Stadtbezirke folgt naturgemäß der Logik: Stadtbezirke mit einem hohen Anteil von älteren Personen oder mit Senioren- und Pflegeheimen haben einen negativen natürlichen Saldo, Stadtbezirke mit einem hohen Anteil von jungen Paaren und Familien einen positiven Saldo >**Grafik 4**.



Grafik 4

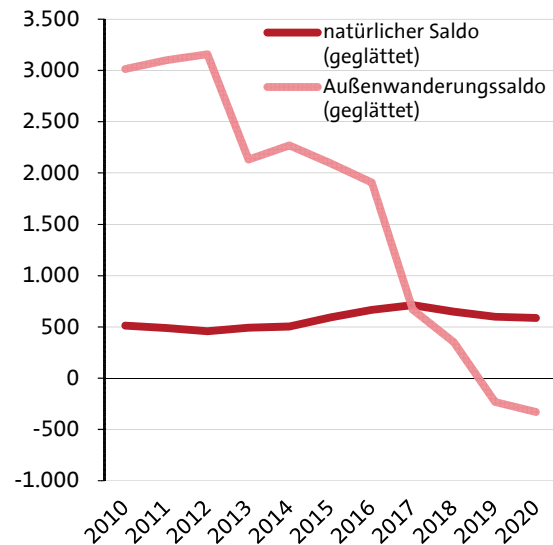
Natürlicher Saldo der Freiburger Stadtbezirke 2010-2020



Einen stärkeren Einfluss als der natürliche Saldo hat aber der Außenwanderungssaldo auf die Bevölkerungsentwicklung. Hier war in Freiburg (aber auch in anderen Städten) eine außerordentliche Entwicklung zu beobachten: Zu Beginn des letzten Jahrzehnts gab es einen großen Wanderungsüberschuss bedingt durch verschiedene Faktoren: starke Alterskohorten (Kinder der „Baby-Boomer“) sowie doppelte Abiturjahrgänge, die mit Ausbildung und Studium begannen, und die EU-Osterweiterung im Zusammenhang mit der Arbeitnehmerfreizügigkeit, aufgrund dessen viele Arbeitskräfte nach Deutschland kamen. In Freiburg kam der Effekt der Zweitwohnsitzsteuer hinzu, der sich aber bei der Betrachtung der Wohnberechtigten (d.h. Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz) egalisiert. Im fließenden Übergang dazu kam die Flüchtlingszuwanderung um das Jahr 2015 hinzu. Ab 2016 traten hingegen folgende Effekte ein: erhöhte Wegzüge von jungen Menschen zwischen 20 und 35 Jahren - zum größten Teil genau die Studierenden, die Jahre zuvor zahlreich ihr Studium begonnen hatten - sowohl nach Deutschland als auch ins Ausland sowie erhöhte Wegzüge von Familien ins Umland. Tatsächlich sind für den negativen Wanderungssaldo mit dem Ausland überwiegend junge Deutsche verantwortlich (ca. -5.000 Personen seit 2015). Die Entwicklung mündete im „Corona-Jahr“ 2020, als zusätzlich die ausländischen Studierenden in ihre Heimat zurückkehrten, keine neuen nachkamen und auch die deutschen Studierenden, die noch nicht in Freiburg wohnten, teilweise an ihrem bisherigen Wohnort blieben, da die universitären Veranstaltungen und Seminare weitestgehend online abgehalten wurden >Grafik 5.

**Grafik 5**

Natürlicher Saldo und Wanderungssaldo Freiburg 2010-2020



In der Gesamtentwicklung führte dies dazu, dass Freiburg seit 2017 stärker durch den Geburtenüberschuss wuchs als durch den Wanderungssaldo – letzterer fiel in den Jahren 2018 und 2020 sogar negativ aus.<sup>3</sup>

Betrachtet man den Außenwanderungssaldo Freiburgs mit den vier Außenräumen Umland, Baden-Württemberg, Deutschland und Ausland ist auffällig, dass die Stadt überall einen positiven Wanderungssaldo aufweist, nur mit dem Umland nicht – hier verließen ca. 7.500 Personen mehr die Stadt ins Umland als aus dem Umland nach Freiburg zogen. Auf diese Dynamik soll unter dem Schlagwort „Suburbanisierung von Familien“ in Kapitel 3.4 näher eingegangen werden.

<sup>3</sup> Aufgrund der geglätteten Daten im Diagramm nicht erkennbar - dort sind es aufgrund der Glättung die Jahre 2019-2020.

Betrachtet man die Bevölkerungsbewegungen auf der Ebene der Stadtbezirke, kommen noch die Binnenwanderungen als weitere Dimension hinzu. Damit lassen sich nun die Stadtbezirke hinsichtlich ihrer Wanderungsdynamik typisieren:

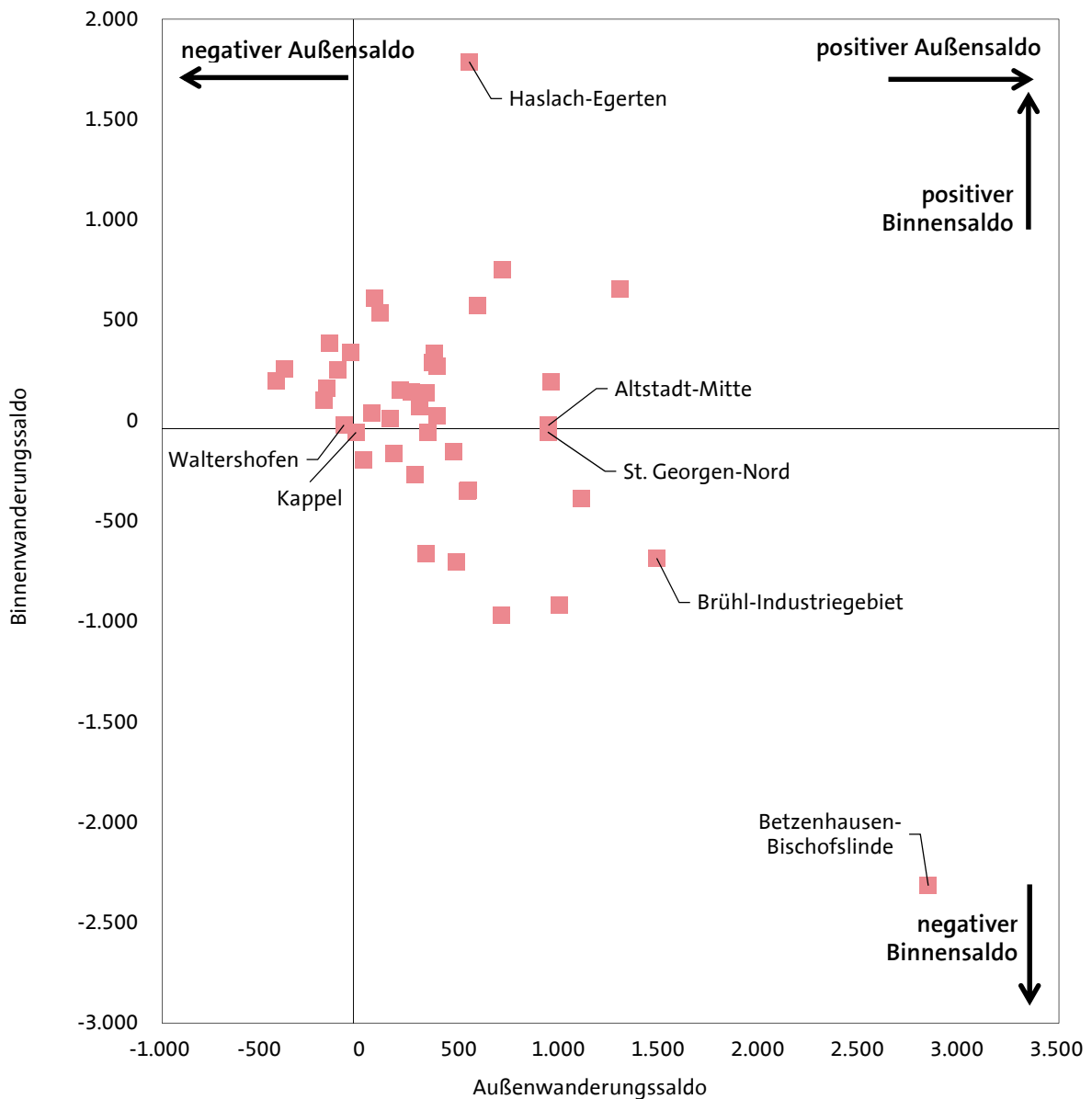
- a) Stadtbezirke mit positivem Außen- und positivem Binnenwanderungssaldo wie Haslach-Egerten, Brühl-Güterbahnhof, Mooswald-Ost, Waldsee, Neuburg oder Herdern-Süd
- b) Stadtbezirke mit positivem Außen- und negativem Binnenwanderungssaldo wie

Brühl-Industriegebiet, Littenweiler, Stühlinger-Eschholz, Alt-Stühlinger oder Vauban

- c) Stadtbezirke mit negativem Außen- und positivem Binnenwanderungssaldo wie Hochdorf, Munzingen, Rieselfeld, Ebnet oder Tiengen
- d) Stadtbezirke mit negativem Außen- und negativem Binnenwanderungssaldo wie Kappel oder Waltershofen (beide jedoch nahe 0) >Grafik 6

**Grafik 6**

Außenwanderungssaldo und Binnenwanderungssaldo der Freiburger Stadtbezirke 2010-2020



## 1.4 Haushaltsbewegungen

Der Kommunalstatistik in Deutschland liegen für die Bevölkerungsstatistik im Wesentlichen zwei Datenquellen aus den Melderegistern zur Verfügung: einmal der Bestandsabzug zu einem Stichtag (in der Regel 31.12.) und eine Sammlung aller Bevölkerungsbewegungen innerhalb eines Zeitraumes (in der Regel ein Jahr). Da jedoch die Haushaltszugehörigkeit und damit die Haushaltsstruktur nur durch die Ableitung bzw. Generierung über verschiedene Merkmale aller zu einem Stichtag in der Gemeinde lebenden Personen festgestellt werden kann, ist es nicht möglich, aus den einzelnen Bevölkerungsbewegungen die Haushaltszugehörigkeit zu erkennen. Wenn z.B. ein Ehepartner umzieht, fehlen im Bewegungsdatensatz die verknüpfenden Informationen zum anderen Ehepartner oder zu den Kindern. Deshalb können auf direktem Wege keine „Haushaltsbewegungen“ abgebildet werden. Wenn aber durch ein aufwendiges Verfahren die Bewegungsdaten mit den Bestandsdaten (und in Folge dessen mit den Informationen zu den Haushalten) verknüpft werden, ist es bis zu einem gewissen Grad möglich, die Haushaltszugehörigkeit der Bewegungen festzustellen. Genau dies wurde in Freiburg nun das erste Mal gemacht mit Fokus auf der Binnen- und Außenwanderung anhand der Bevölkerungsbewegungen 2011-2020<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Ohne das Jahr 2013, da aufgrund einer Verfahrensumstellung die Bevölkerungsbewegungen für dieses Jahr nicht in der erforderlichen Struktur vorliegen (gilt auch für 2010).

Zusammenfassend kann zu diesem Verfahren gesagt werden:

- als Referenzdaten für die Haushalte wurden alle Einwohnerbestandsabzüge zum 31.12. und 30.06. herangezogen
- bei Wegzügen (Binnen und Außen) wurde mit dem zurückliegenden Stichtag referenziert, bei Zuzügen (Binnen und Außen) mit dem vorausliegenden Stichtag
- von insgesamt 696.568 Wanderungsbewegungen<sup>5</sup> sind 64,7 % vollständige Haushaltsbewegungen gewesen, d.h. der vollständige Haushalt ist zu- oder weggezogen; bei 11,8 % der Fälle konnte eine Haushaltszusammenführung (nur Zuzüge)<sup>6</sup>, bei 13,3 % der Fälle eine Haushaltsauflösung (nur Wegzüge)<sup>7</sup> festgestellt werden; hinzu kommen 10,2 % Sonderfälle bzw. Bewegungen ohne jegliche Informationen zum Haushalt<sup>8</sup>
- die Summe der unterschiedlichen Bewegungen der Haushalte ist nicht vergleichbar mit der üblichen Wanderungstatistik von Personen
- aussagekräftige Informationen können nur aus den vollständigen Haushaltsbewegungen gezogen werden (d.h. bei allen Haushaltsmitgliedern ist Quelle, Ziel und Zeitpunkt der Wanderung identisch) und zu einem gewissen Grad für Haushaltszusammenführungen und Haushaltsauflösungen (hier ist für die Analyse die Wanderung des Haushaltsvorstandes maßgeblich)
- am häufigsten konnten vollständige Haushaltsbewegungen bei den Binnenzuzügen erkannt werden (72,2 %), am wenigsten bei den Außenwegzügen (60,1 %).

<sup>5</sup> Ohne Statusauf- und abwertungen (Wechsel von Hauptwohnsitz zu Nebenwohnsitz und vice versa).

<sup>6</sup> Haushaltszusammenführung: Zuzug eines Haushalts, der zum Zeitpunkt des Zuzugs kleiner als zum Stichtag war oder unterschiedliche Zuzugsherkünfte aufweist

<sup>7</sup> Haushaltsauflösung: Wegzug eines Haushalts, der zum Zeitpunkt des Wegzugs kleiner als zum Stichtag war oder unterschiedliche Wegzugsziele hatte

<sup>8</sup> Sonderfälle: Zuzug/Wegzug eines Haushalts, der zum Zeitpunkt des Zuzugs/Wegzugs größer als zum Stichtag war zzgl. Fälle, in denen Zu- und Wegzug zwischen zwei Stichtagen lag

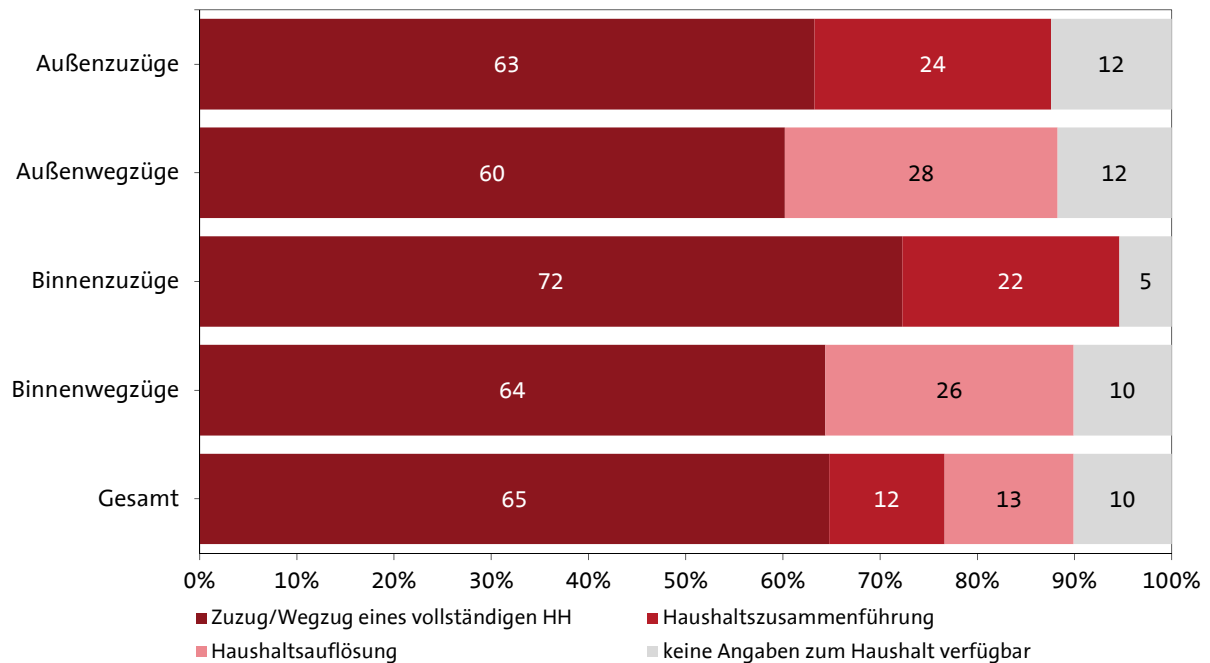
- Abweichungen zwischen Binnenzu- und wegzügen liegen darin begründet, dass zum einen eine unterschiedliche Haushaltegenerierung an Quell- und Zieladresse (nämlich Stichtag vorher und Stichtag danach) stattgefunden haben kann und zum anderen, dass es relativ viele Personen gibt, die zwischen zwei Bestandsstichtagen erst nach Freiburg

von außen zuziehen und im gleichen Zeitraum in Freiburg umziehen – hier fehlt dann die Information zum Binnenwegzug<sup>9</sup> >Grafik 7.

<sup>9</sup> Aus diesem Grund wird im Folgenden bei Binnenumzügen auf die Binnenzuzüge referiert.

**Grafik 7**

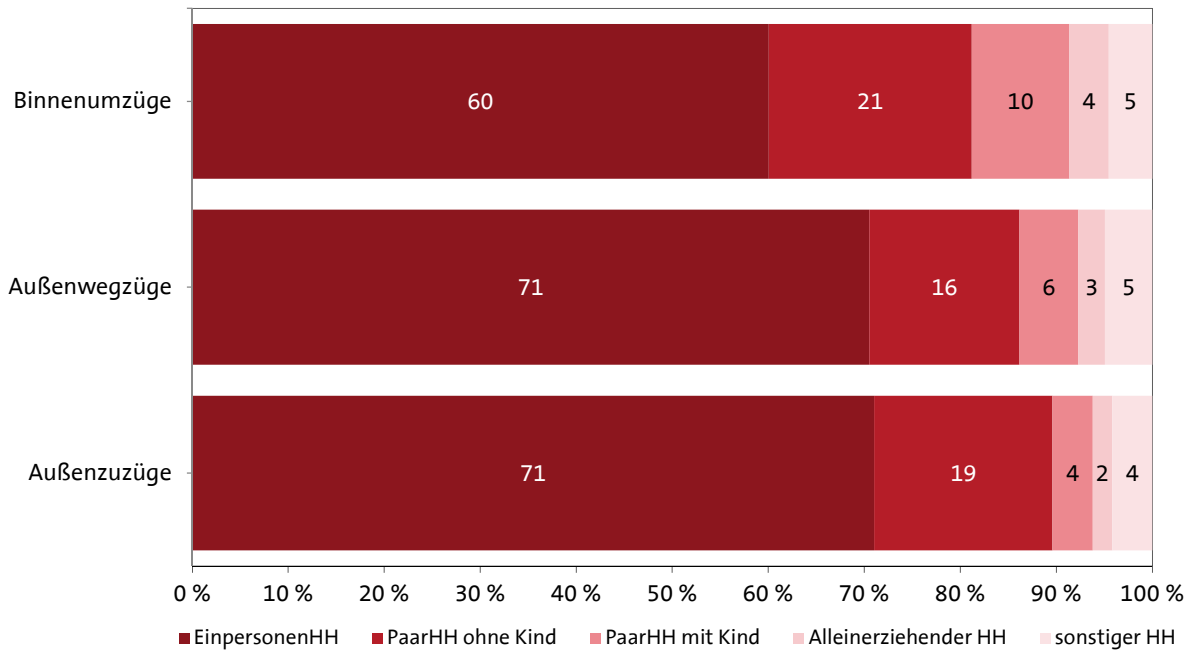
Abgeleitete Haushaltsbewegungen differenziert nach Art der Zusammenführung von Bestand und Bewegungen 2011-2020 (in %)



Bei der Betrachtung der Bevölkerungsbewegungen nach Haushaltstypen fällt zum einen auf, dass der Anteil von Personen in Paar- oder Familienbeziehungen, die innerhalb Freiburgs umziehen, wesentlich höher ist als bei der Außenwanderung, wo der Anteil von Einpersonenhaushalten klar dominiert. Zudem wird an dieser Stelle schon ein wenig die spezielle Freiburger Wanderdynamik deutlich: Einpersonenhaushalte und Personen in Paarbeziehungen ziehen von außen nach Freiburg und ziehen als Familie wieder weg >Grafik 8.

**Grafik 8**

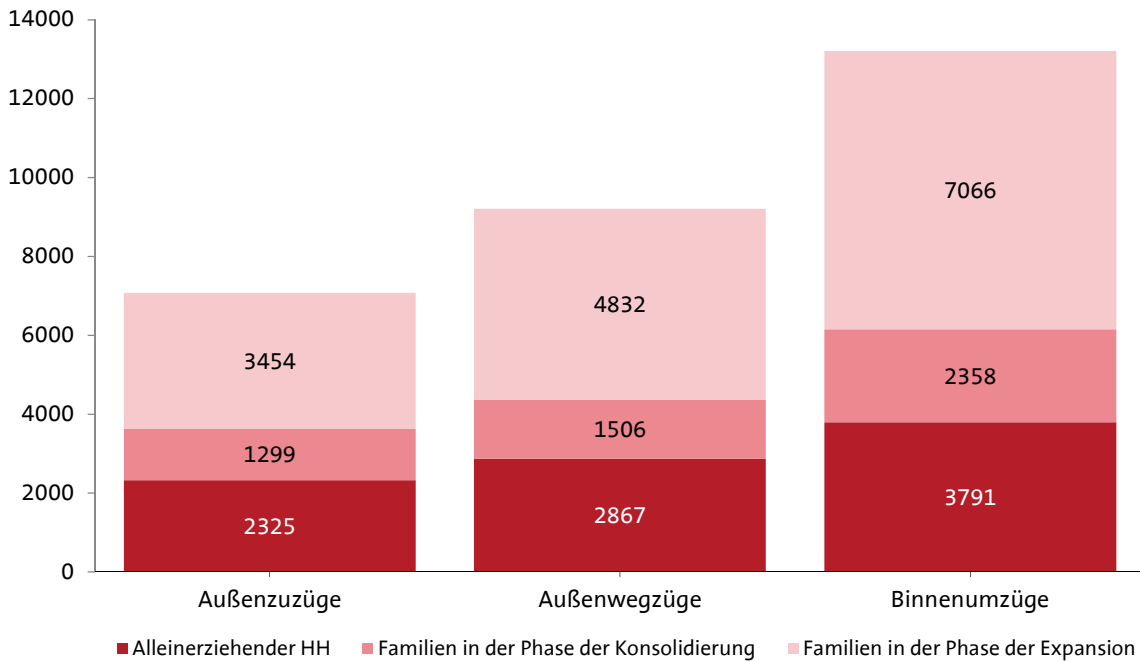
Haushaltsbewegungen nach Haushaltstypen 2011-2020 (in %)



Da der Fokus später auf die Haushaltsbewegungen von Familien gelegt werden soll, hier zum Abschluss dieses Abschnittes noch ein Blick auf die Verteilung der Wanderungen von Familienhaushaltstypen. Insgesamt sind 7.078 Familien zu- und 9.205 Familien weggezogen. Insbesondere Paarhaushalte mit Kindern in der Phase der Expansion, d.h. in der Zeit der Familiengründung bzw. kurz danach, ziehen häufiger aus Freiburg weg als nach Freiburg. Das Verhältnis der Weg- zu den Zuzügen liegt hier bei ca. 1,4, d.h. auf einen Familienzuzug fallen 1,4 Familienwegzüge – zum Vergleich liegt dieses Verhältnis bei Familien in der Phase der Konsolidierung (also mit älteren Kindern) bei 1,16. Auffällig hier sind die häufigen Umzüge (insbesondere Binnenumzüge) von alleinerziehenden Haushalten, da sie nur ca. ein Viertel aller Haushalte mit Kindern ausmachen, aber einen großen Anteil am Umzugsvolumen darstellen. **>Grafik 9**

**Grafik 9**

Wanderungen von Familienhaushalten 2011-2020

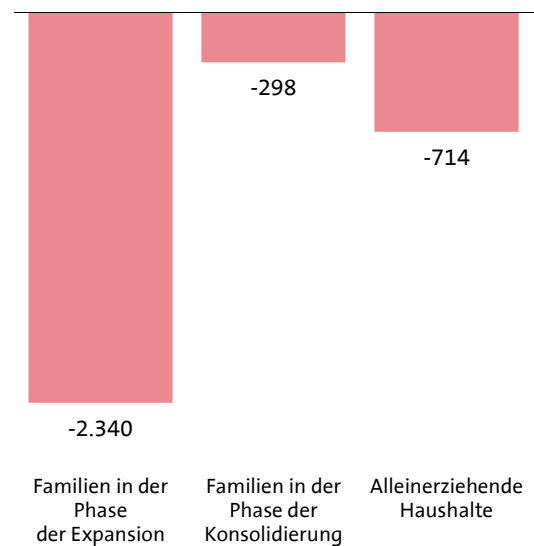


Zählt man die Kinder in Familienhaushalten, die an den Wanderungen beteiligt sind, wird deutlich, wie viele Kinder die Stadt verlassen. Den ca. 11.000 Außenzuzügen stehen mehr als 14.000 Außenwegzüge gegenüber und bilden somit einen negativen Saldo von ca. -3.350 Kindern, was mehr als 12% des Geburtenvolumens in Freiburg darstellt.

>**Grafik 10**

**Grafik 10**

Außenwanderungssaldo von Kindern in Familienhaushalten 2011-2020



## 2 Wohnungsentwicklung

Das letzte Jahrzehnt war bestimmt durch viele kommunalpolitische Diskussionen rund um das Thema Wohnen. Ausgehend von den starken Wanderungsgewinnen zu Beginn der 2010er Jahre und den steigenden Mieten und Kaufpreisen waren Themen wie ein neuer Stadtteil, bezahlbarer Wohnraum, Nachverdichtung etc. immer wieder im Fokus der Stadtentwicklung. Auch eine Wunschvorgabe von 1.000 neuen Wohnungen pro Jahr stand im Raum, bei der es lange so schien, dass diese von der Stadt nicht erreichbar wäre.

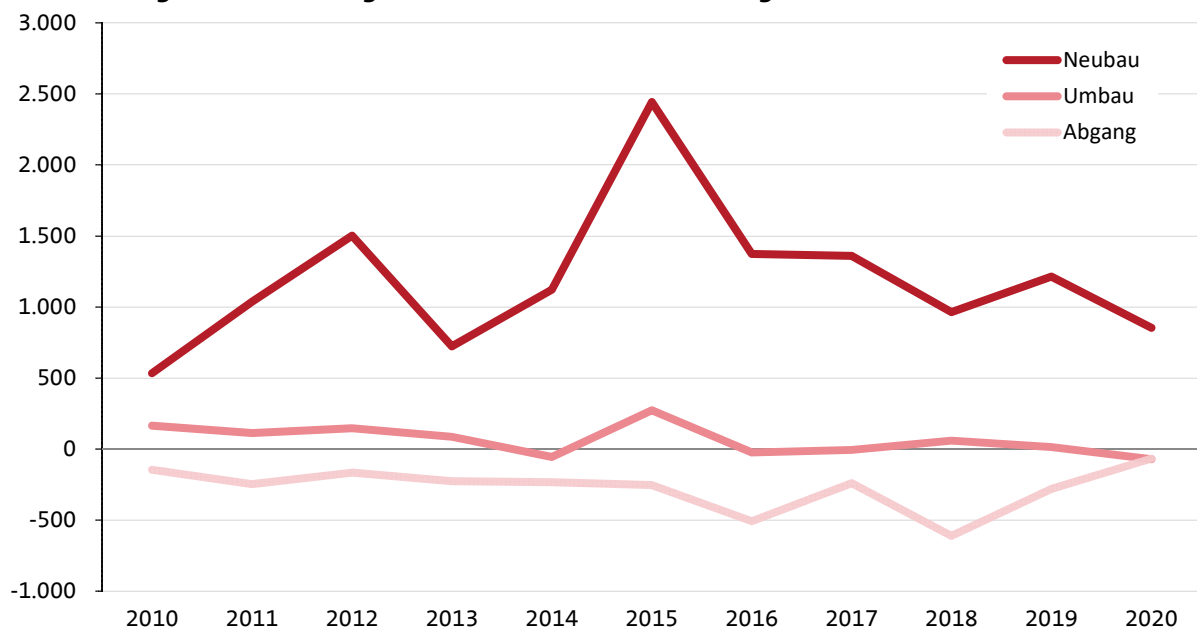
## 2.1 Wohnungsbestand

Rückblickend betrachtet kann jedoch konstatiert werden, dass im vergangenen Jahrzehnt viel gebaut wurde. Das Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement war in den letzten Monaten bemüht, sämtliche Lücken in der Bautätigkeitsstatistik seit 2010 zu füllen und Differenzen zwischen gemeldeten Personen und dem statistischen Wohnungsbestand zu beseitigen. Mit Erfolg: Insgesamt entstanden in Freiburg zwischen dem 01.01.2010 und dem 31.12.2020 10.843 neue Wohnungen<sup>10</sup> – hier sind die Abrisse und die Bestandswohnungen bei Umbauten selbstverständlich berücksichtigt >**Grafik 11**.

<sup>10</sup> Stand 30.06.2021. Für das Jahr 2020 werden noch weitere Nachlieferungen in der Baufertigstellungsstatistik erwartet. Auch Korrekturen sind möglich ebenso wie verspätete Abrissmeldungen.

### Grafik 11

Veränderungen im Wohnungsbestand nach Art der Bautätigkeit 2010-2020



Quelle: Statistisches Landesamt, Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement



Ein Teil dieser Wohnungen ist allerdings in Gebäuden entstanden, die baurechtlich gesehen keine Gebäude darstellen - und zwar die verschiedenen Flüchtlingsunterkünfte. Aus statistischer Sicht jedoch ist es aus diversen Gründen sinnvoll, diese Unterkünfte auch als Wohnheime mit in die Gebäudestatistik aufzunehmen – ein Großteil davon ist mittlerweile auch wieder abgebaut.

---

## 2.2 Wohnindikatoren

---

Um zu beurteilen, was sich in der Gebäude- und Wohnungsstatistik verändert hat, bietet es sich an, Wohnindikatoren zu betrachten. An diesen lässt sich ablesen, dass die Gebäude im Jahr 2020 durchschnittlich mehr Wohnungen beherbergen als 2010 (4,54 Wohnungen je Wohngebäude gegenüber 4,35 im Jahr 2010, entsprechend ist der Anteil von Gebäuden mit acht und mehr Wohnungen ebenfalls leicht gestiegen) und die Wohnungen annähernd gleich groß sind (durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung nur minimal um 0,06qm gestiegen). Allerdings ist gleichzeitig die durchschnittliche Anzahl Räume je Wohnung von 3,5 auf 3,42 gesunken **>Tabelle 1.**

### Tabelle 1

Ausgewählte Indikatoren zu Gebäuden und Wohnungen 2010 und 2020

	2010	2020
Durchschnittliche Anzahl Wohnungen je Wohngebäude	4,35	4,54
Anteil Gebäude mit einer oder zwei Wohnung(en) an allen Wohngebäuden (in %)	57,41	57,56
Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung (in m <sup>2</sup> )	69,95	70,01
Durchschnittliche Wohnfläche pro Person (in m <sup>2</sup> )	39,02	39,66
Durchschnittliche Anzahl Räume je Wohnung	3,50	3,42

Der Anteil von Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen hat sich von 57,4 auf 57,6 leicht erhöht – darin enthalten sind sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Geschäftshäuser mit ein bis zwei Wohnungen. Der wichtigste Indikator in diesem Zusammenhang, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person, ist um ca. 0,6qm leicht gestiegen, was aber unterhalb der häufig genannten Annahme liegt, dass die Wohnfläche pro Kopf stetig stark steigen würde.<sup>11</sup>

---

## 2.3 Wohnsegmente

---

Um die Verteilung der Bevölkerung auf die verschiedenen Wohnformen darzustellen, wurden alle Gebäude in so genannte Wohnsegmente aufgeteilt **>Tabelle 2.**

---

<sup>11</sup> Das Problem bei diesem Indikator liegt darin begründet, dass er stark davon abhängig ist, wie gut die Wohnfläche erhoben worden ist. Falsche Daten, fehlende Daten und auch nachträgliche Korrekturen haben einen großen Einfluss auf diesen Wert. Insbesondere in Altbeständen fallen bei Einzelfallprüfungen immer wieder Ungenauigkeiten auf.

**Tabelle 2**

Übersicht über die Bildung der Wohnsegmente

Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Wohnsegment
Vorwiegend Wohneigentum (WE)	Einfamilienhaus (EFH)	vor 1962	WE EFH vor 1962
		1962-1994	WE EFH von 1962 bis 1994
		1995-2009	WE EFH von 1995 bis 2009
		2009+	WE EFH nach 2009
	Mehrfamilienhaus (MFH) groß	vor 1962	WE MFH große Whg.* vor 1962
		1962-1994	WE MFH große Whg. von 1962 bis 1994
		1995-2009	WE MFH große Whg. von 1995 bis 2009
		2009+	WE MFH große Whg. nach 2009
	Mehrfamilienhaus (MFH) klein	vor 1962	WE MFH kleine Whg. vor 1962
		1962-1994	WE MFH kleine Whg. von 1962 bis 1994
		1995-2009	WE MFH kleine Whg. von 1995 bis 2009
		2009+	WE MFH kleine Whg. nach 2009
Vorwiegend Mietwohnungen (MW)	Einfamilienhaus (EFH)	vor 1962	MW EFH vor 1962
		1962-1994	MW EFH von 1962 bis 1994
		1995-2009	MW EFH von 1995 bis 2009
		2009+	MW EFH nach 2009
	Mehrfamilienhaus (MFH) groß	vor 1962	MW MFH große Whg. vor 1962
		1962-1994	MW MFH große Whg. von 1962 bis 1994
		1995-2009	MW MFH große Whg. von 1995 bis 2009
		2009+	MW MFH große Whg. nach 2009
	Mehrfamilienhaus (MFH) klein	vor 1962	MW MFH kleine Whg. vor 1962
		1962-1994	MW MFH kleine Whg. von 1962 bis 1994
		1995-2009	MW MFH kleine Whg. von 1995 bis 2009
		2009+	MW MFH kleine Whg. nach 2009
Genossenschaften/ Syndikat (ohne Förderung)			Genossenschaften oder Syndikat (ohne Förderung)
Wohnheime	Studierendenwohnheime		Studierendenwohnheime
	Flüchtlingswohnheime		Flüchtlingswohnheime
	Seniorenwohnheime/Pflegeheime		Seniorenwohnheime/Pflegeheime
	Sonstige Wohnheime		Sonstige Wohnheime
Vorwiegend geförderte/ gebunden			Vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen
Nichtwohngebäude mit 1-2 Wohnungen			Nichtwohngebäude mit 1-2 Wohnungen
			sonstige / keine Angabe / keine Zuordnung möglich

\*Wohnung

Insgesamt wurden 31 Wohnsegmente aus verschiedenen Dimensionen gebildet. In Stufe 1 wurde unterschieden nach vorwiegend Wohneigentum, vorwiegend Mietwohnungen, Genossenschaften, Wohnheimen, vorwiegend geförderte Wohnungen und Nichtwohngebäuden mit ein bis zwei Wohnungen (siehe Steckbrief). In der zweiten Stufe wurden die Wohngebäude der Wohnsegmente „Vorwiegend Wohneigentum“ und „Vorwiegend Mietwohnungen“ zusätzlich unterteilt in Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH), Mehrfamilienhäuser mit großen Wohnungen (MFH groß), Mehrfamilienhäuser mit kleinen Wohnungen (MFH klein)<sup>12</sup> sowie eine Differenzierung der Wohnheime vorgenommen. In der letzten Stufe wurden die ersten beiden Wohnsegmente zudem nach vier Gebäudealtersklassen differenziert.

### Wohnsegmente im Steckbrief<sup>13</sup>

#### **Vorwiegend Wohneigentum:**

Gebäude/Adressen mit mehr als 75% selbstgenutztem Wohneigentum.

#### **Vorwiegend Mietwohnungen:**

Alle Adressen mit Wohnungen, die nicht in eins der anderen Wohnsegmente fallen.

#### **Genossenschaften:**

Gebäude/Wohnungen in genossenschaftlichem Besitz zzgl. anderer Besitzformen wie z.B. das Mietshäuser-Syndikat. Ohne gefördertes/gebundenes Wohnsegment, d.h. wenn an einer Adresse mit Genossenschaftswohnungen mehr als die Hälfte der Wohnungen gefördert sind, wird die Adresse dem geförderten Wohnsegment zugeordnet.

#### **Wohnheime:**

Alle Studierenden-, Flüchtlings- und Seniorenwohnheime zzgl. der Pflegewohnheime und sonstiger Wohnheime (z.B. Klöster, Beschäftigtenwohnheime etc.).

#### **Vorwiegend geförderte/gebundene Wohnungen:**

Gebäude/Adressen mit mehr als 50% geförderten oder gebundenen Wohnungen.

#### **Nichtwohngebäude mit 1-2 Wohnungen:**

Hier sind hauptsächlich Geschäftshäuser in der Innenstadt oder Gewerbeadressen in Gewerbegebieten enthalten, die ein bis zwei Wohnungen aufweisen, aber zum überwiegenden Teil ein Nichtwohngebäude darstellen.

<sup>12</sup> Durchschnittliche Wohnfläche größer oder kleiner als 70qm.

<sup>13</sup> Da die unterschiedlichen Daten nur auf der Adressebene, nicht auf der Wohnungsebene vorliegen, stellen die Wohnsegmente nur Adressen dar, die überwiegend dem einen oder anderen Wohnsegment zuordenbar sind. So werden alle zehn Wohnungen eines Gebäudes dem Wohnsegment vorwiegend Wohneigentum zugeschlagen, wenn mehr als sieben Wohnungen selbstgenutztes Wohneigentum sind und andererseits dem geförderten/gebundenen Wohnsegment, wenn mehr als fünf Wohnungen gefördert sind etc.

Für eine erste kompaktere Darstellung bietet es sich an, die Differenzierung der ersten Stufe zu verwenden. So fielen am 31.12.2020 9,8 % der Wohnungen in das Wohnsegment „vorwiegend Wohneigentum“, 65,5 % in das Wohnsegment „vorwiegend Mietwohnungen“, 6,3 % in das Wohnsegment „Genossenschaften“, 11,1 % in das Wohnsegment „Wohnheime“, 6,2 % in das Wohnsegment „überwiegend geförderte Wohnungen“ und 1,1 % sonstige Wohnungen >Grafik 12.

### Grafik 12

Wohnungsbestand nach zusammengefassten Wohnsegmenten 2020 (in %)

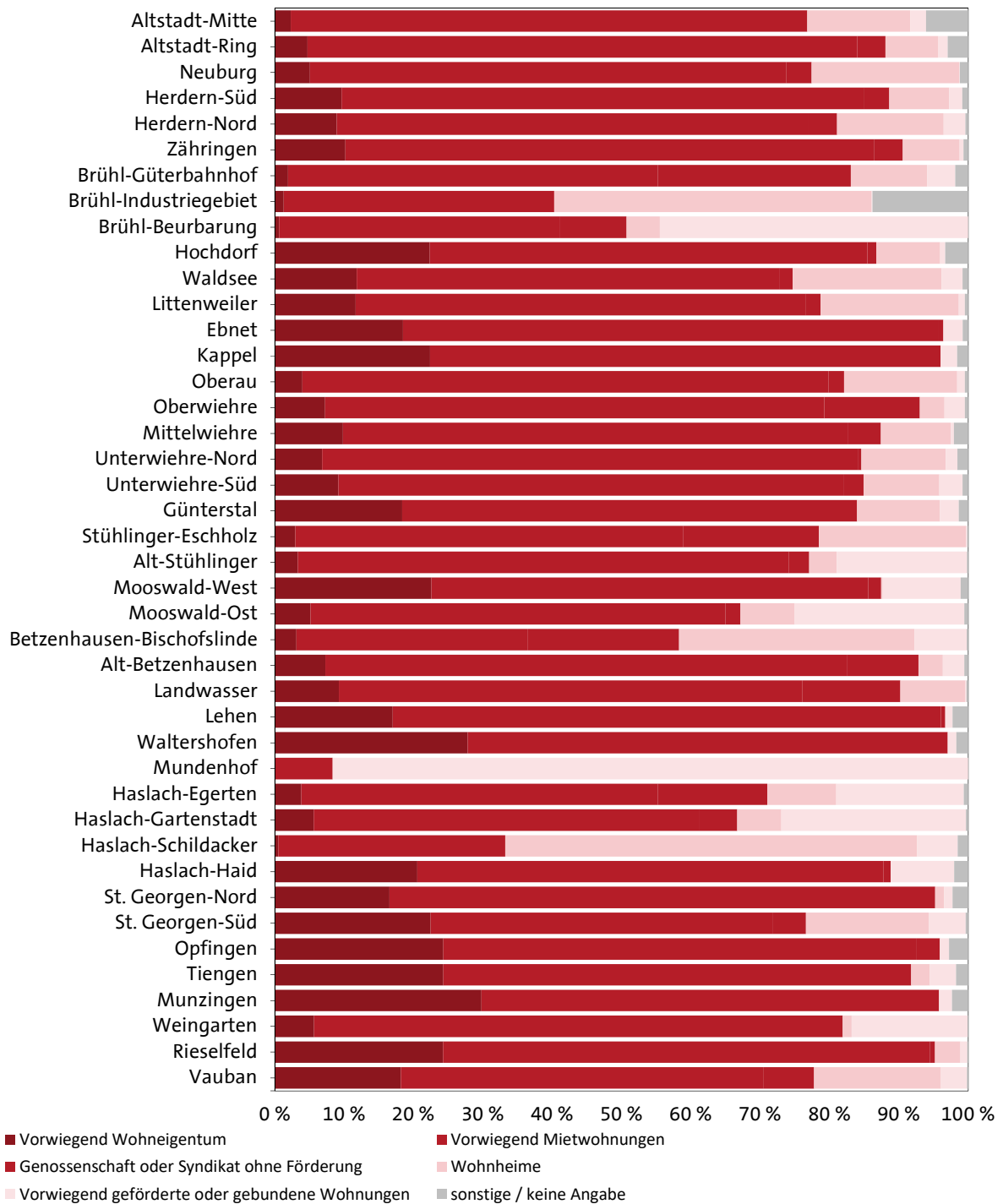


Die Verteilung nach Stadtbezirken weist teils erhebliche Unterschiede auf. Die höchsten Anteile des Wohnsegments „Vorwiegend Wohneigentum“ sind in den Tuniberg-Ortschaften Munzingen, Waltershofen, Opfingen und Tiengen, aber auch im Rieselfeld zu finden. Hohe Anteile von genossenschaftlichem Wohnen finden sich in Brühl-Güterbahnhof, Betzenhausen-Bischofslinde, Stühlinger-Eschholz und Haslach-Egerten. Abhängig von Ort und Größe der Wohnheime sind die Wohnungen in diesem Segment punktuell verteilt – hier haben Haslach-Schildacker, Brühl-Industriegebiet, Betzenhausen-Bischofslinde, Waldsee, Stühlinger-Eschholz und

Neuburg Anteilswerte über 20 %. Die höchsten Anteile im Segment „vorwiegend geförderte oder gebundene Wohnungen“ finden sich in Brühl-Beurbarung, Haslach-Gartenstadt, Mooswald-Ost mit mehr als 20 % sowie in Alt-Stühlinger, Haslach-Egerten, Weingarten und Mooswald-West mit Werten über 10 % >Grafik 13.

Grafik 13

Wohnungsbestand nach zusammengefassten Wohnsegmenten in den Freiburger Stadtbezirken 2020 (in %)



---

2.4

Wohnungsmarkt

---

Seit 2019 bezieht die Stadt Freiburg Daten aus der so genannten Angebotsmarktdatenbank der value AG (vormals empirica AG). Darin finden sich alle öffentlich angebotenen Mietwohnungen sowie alle (Wohn-)Immobilien, die zum Kauf angeboten werden. Die Daten bilden nur ein Teil des Wohnungsmarktes ab. Über die tatsächliche Miethöhe oder den am Ende zustande gekommenen Kaufpreis können daraus keine genauen Werte abgeleitet werden, aber sie bieten ein gutes Vergleichsinstrument sowohl im zeitlichen Verlauf als auch in der räumlichen Verteilung.

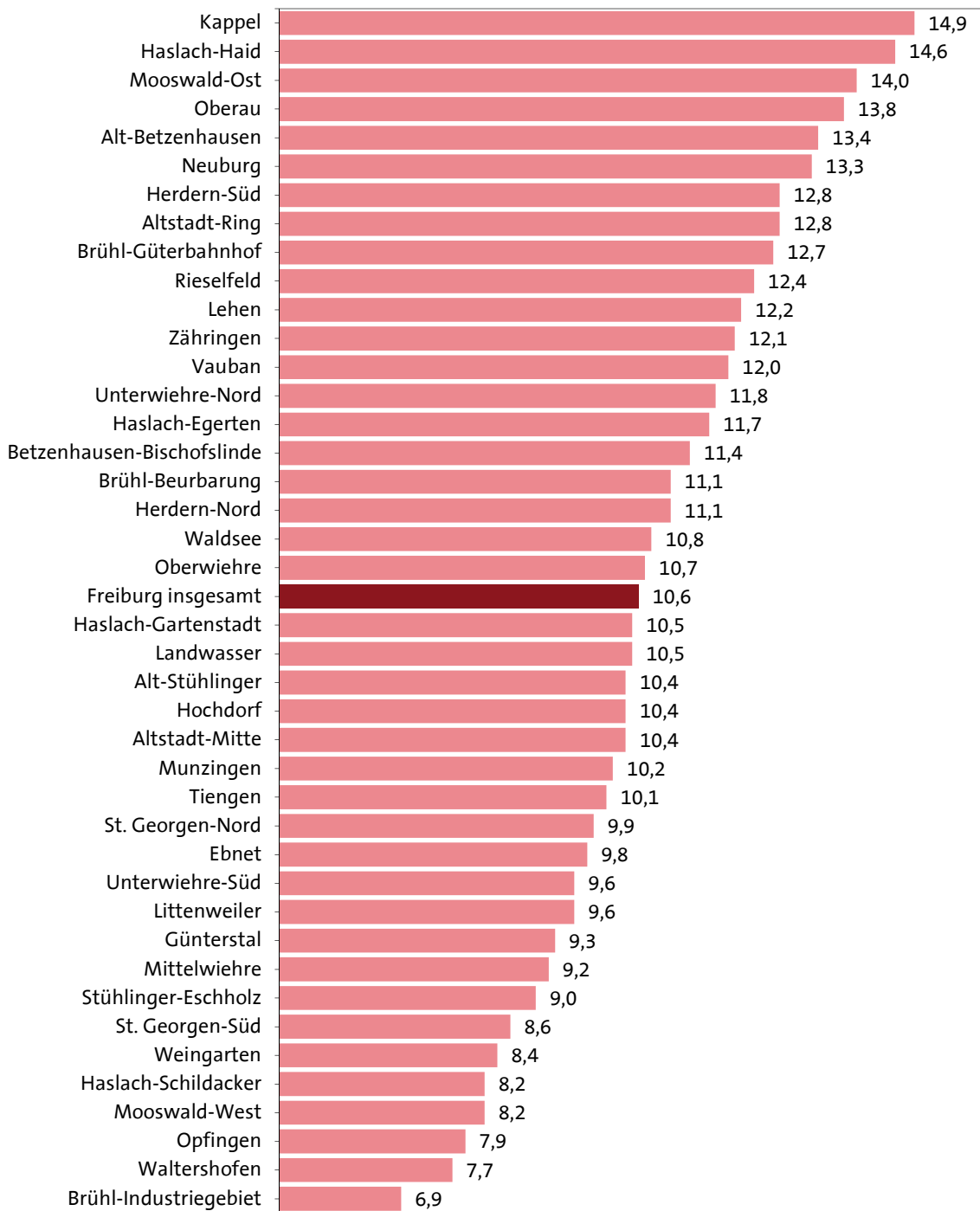
So lag die durchschnittliche Angebotsmiete für alle Mietangebote in Freiburg seit 2019 bei 10,60€ Kaltmiete je qm. Die höchsten Werte konnten in Kappel, Haslach-Haid<sup>14</sup>, Mooswald-Ost, Oberau und Alt-Betzenhausen beobachtet werden. Die niedrigsten Angebote gab es durchschnittlich in Brühl-Industriegebiet, Waltershofen, Opfingen, Haslach-Schildacker und Mooswald-West >[Grafik 14](#).

---

<sup>14</sup> In Haslach-Haid waren vermutlich mehr als ein Dutzend (nicht ausgewiesener) Ferien- und/oder Prostitutionswohnungen für den hohen Durchschnittswert verantwortlich.

**Grafik 14**

Durchschnittliche Kaltmiete angebotener Mietwohnungen je qm in Euro in den Freiburger Stadtbezirken seit 2019



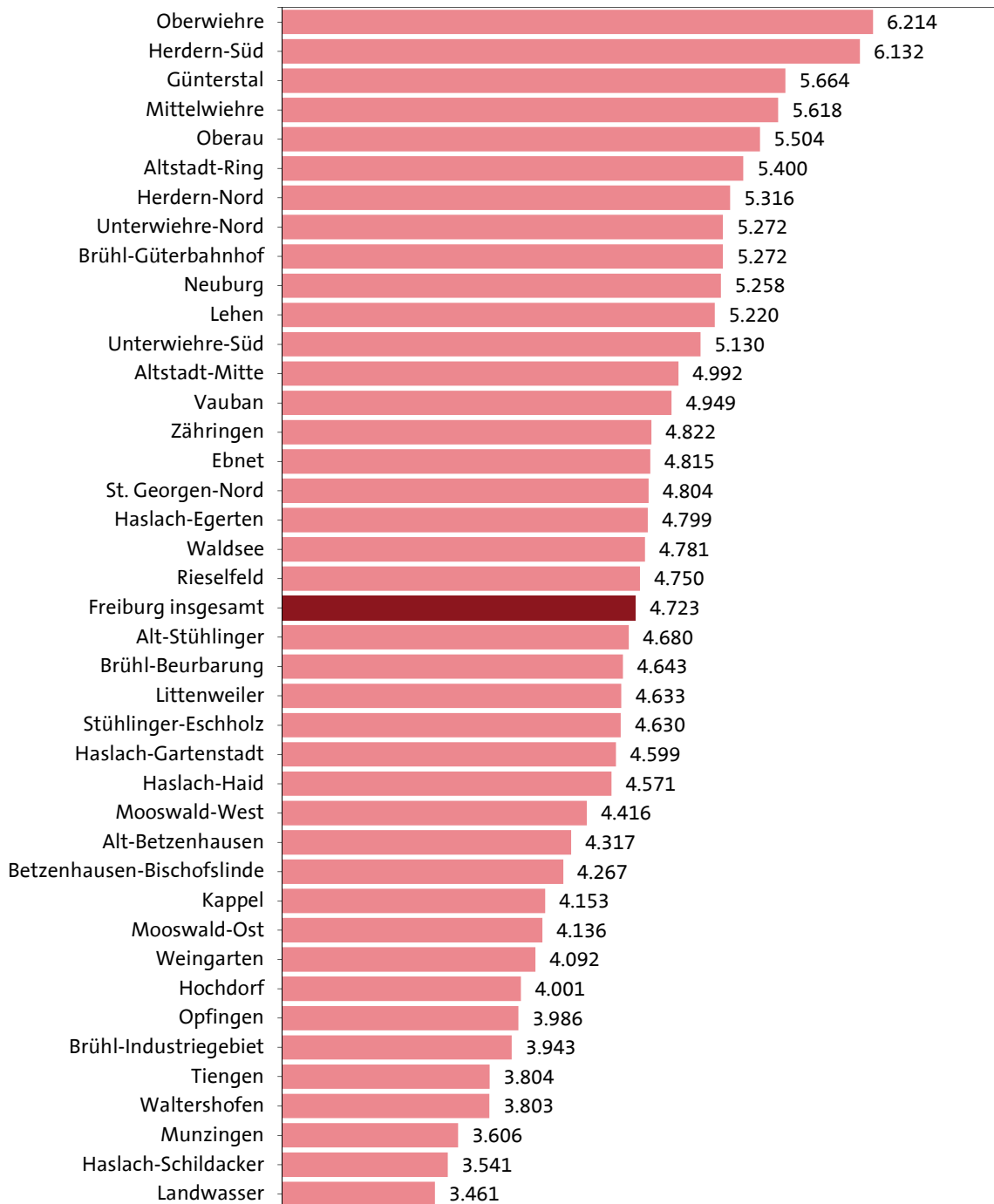
Bei den Kaufangeboten lagen die Oberwiehre, Herdern-Süd, Günterstal, die Mittelwiehre und Oberau im teuersten Quantil

- Landwasser, Haslach-Schildacker<sup>15</sup>, Munzingen, Waltershofen und Tiengen im untersten Quantil >Grafik 15.

<sup>15</sup> Hier nur fünf Kaufangebote.

Grafik 15

Durchschnittliche Kaufpreise angebotener (Wohn-)Immobilien je qm in Euro in den Freiburger Stadtbezirken seit 2019



Es scheint im Übrigen keinen klaren Zusammenhang zwischen der Höhe der Angebotsmiete bzw. den Angebotskaufpreisen und der Anzahl von Neubauten im

Stadtbezirk zu geben. Der Korrelationskoeffizient beträgt bei den Angebotsmieten nur 0,1 und bei den Angebotskaufpreisen nur 0,02.



---

## 3

### Wohin und woher wird umgezogen? Fokus Familienhaushalte

---

Wie in Kapitel 1.4 beschrieben, gab es von 2011 bis 2020 7.078 Außenzuzüge, 9.205 Außenwegzüge und 13.215 Umzüge von Familienhaushalten. Im Folgenden sollen diese Wanderungen nun näher analysiert werden. Was sind die geografischen Quell- und Zielgebiete der Wanderungen, von welchen Wohnsegmenten in welche Wohnsegmente wird umgezogen und können Zusammenhänge mit anderen Kennziffern festgestellt werden?

---

#### 3.1

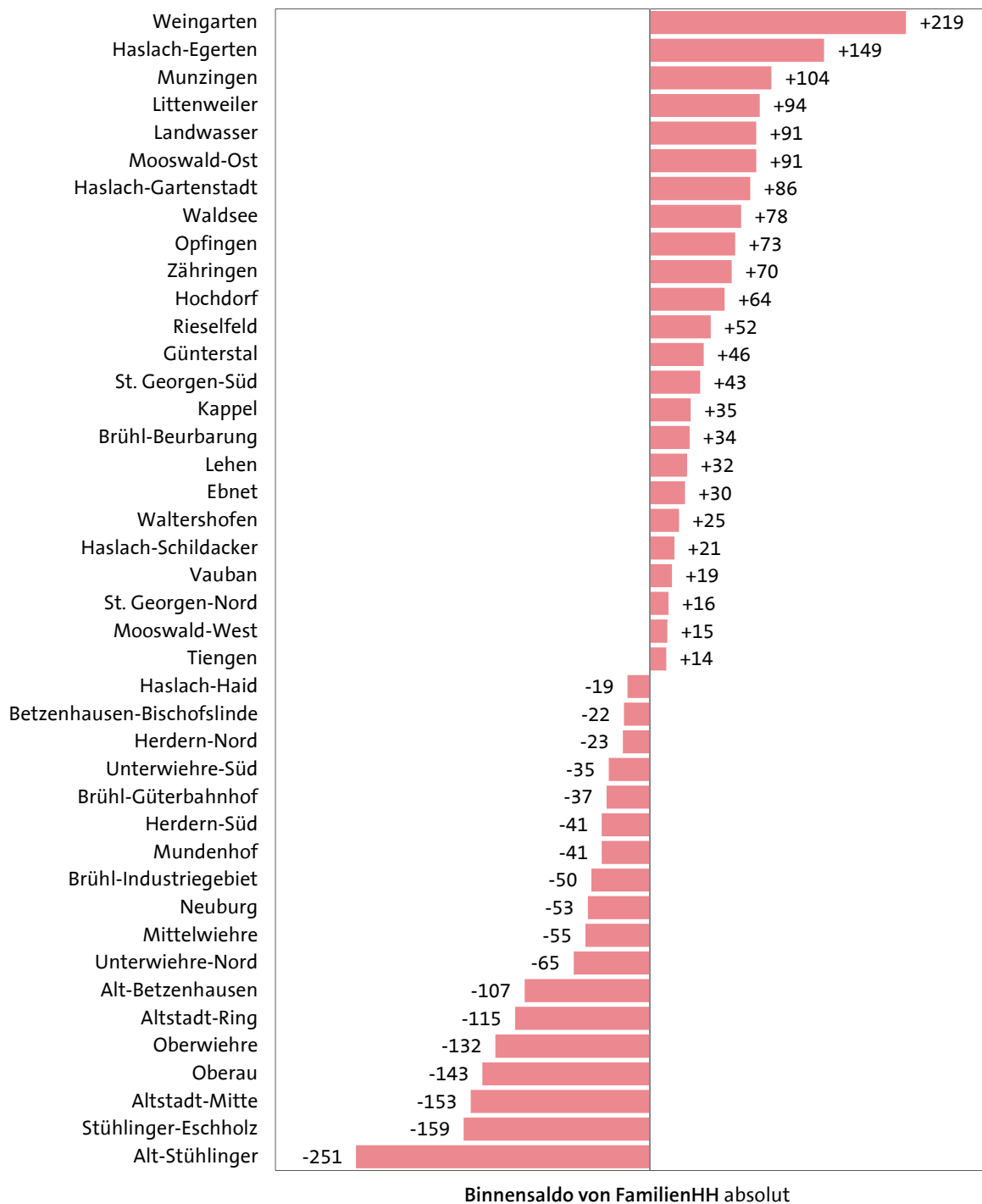
##### Binnenwanderung von Familien

---

Am stärksten vom Familienzuzug innerhalb der Stadt profitiert haben die Stadtbezirke Weingarten, Haslach-Egerten und Munzingen mit einem positiven Saldo von mehr als +100 Familien sowie die Stadtbezirke Littenweiler, Landwasser und Mooswald-Ost mit knapp unter +100 Familien. Eine hohe Zahl von Binnenwegzügen sind in den innenstadtnahen Stadtbezirken zu beobachten: Alt-Stühlinger, Stühlinger-Eschholz, Altstadt-Mitte, Oberau, Oberwiehre, Altstadt-Ring sowie Alt-Betzenhausen >**Grafik 16.**

**Grafik 16**

Binnensaldo von Familienhaushalten der Freiburger Stadtbezirke 2011-2020

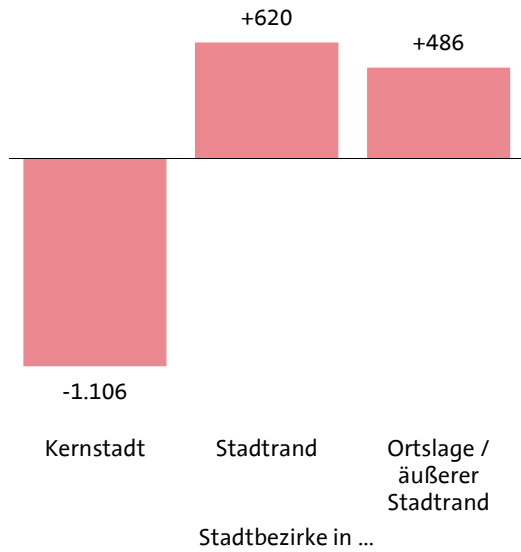


Die geografischen Ströme – von der Innenstadt hin zu den Randbezirken – werden durch eine entsprechende Gruppierung noch deutlicher. So hat die Kernstadt einen hohen negativen Saldo, während der Stadtrand und die Ortslage/äußerer Stadtrand

einen Zuwachs zu verzeichnen haben. Dass der Stadtrand hier einen höheren Saldo als der äußere Stadtrand aufweist, hängt auch mit den großen Neubaugebieten zusammen, die dort verortet sind >**Grafik 17**.

**Grafik 17**

Binnensaldo von Familienhaushalten nach gruppierten Stadtbezirken 2011-2020



Auffällig ist, dass die die meisten Umzüge jedoch innerhalb eines Stadtbezirks stattfinden – in den Top 5 liegen hier die tendenziell größeren Stadtbezirke Weingarten, Rieselfeld, St. Georgen-Nord, aber auch Haslach-Gartenstadt und Landwasser. In der gesamten Umzugsmatrix von Quell- und Zielbezirk kommt erst an Position 20 der erste Wanderungsstrom zwischen zwei verschiedenen Stadtbezirken. Grenzt man die Auswahl darauf ein, liegen in den Top 5 die Wanderungen von der Oberwiehre nach Littenweiler, von Rieselfeld nach Weingarten, von Betzenhausen-Bischofslinde nach Weingarten, von Weingarten nach Haslach-Gartenstadt, von Unterwiehre-Süd nach St. Georgen-Nord >Tabelle 3.

**Tabelle 3**

Top 5 Umzugsströme von Familien zwischen Stadtbezirken 2011-2020

von	nach
Oberwiehre	Littenweiler
Rieselfeld	Weingarten
Betzenh.-Bischofslinde	Weingarten
Weingarten	Haslach-Gartenstadt
Unterwiehre-Süd	St. Georgen-Nord

Es könnte nun vermutet werden, dass in den Zuzugsbezirken der Familien die durchschnittliche Kaltmiete entweder besonders niedrig ist – was den Zuzug dahin begründet haben könnte – oder besonders hoch ist – als Folge der starken Nachfrage. Der Korrelationskoeffizient von Binnenwanderungssaldo und durchschnittlicher Kaltmiete je qm liegt jedoch fast bei 0, was bedeutet, dass es keinerlei Zusammenhang gibt.

Einen leichten positiven Zusammenhang gibt es jedoch zwischen dem Binnenwanderungssaldo und der durchschnittlichen Wohnfläche je Wohnung (0,35) sowie der durchschnittlichen Raumanzahl je Wohnung (0,35). Das bedeutet, je größer die durchschnittliche Wohnfläche oder Raumanzahl in einem Stadtbezirk ist, desto höher der Binnenwanderungssaldo und umgekehrt >Tabelle 4.

**Tabelle 4**

Korrelationen zwischen dem Familien-Binnensaldo der Freiburger Stadtbezirke und ausgewählten Kennziffern 2011-2020

	Korrelationskoeffizient
Korrelation von durchschnittlicher Kaltmiete je qm (Angebotsmieten) und Binnensaldo	-0,07
Korrelation von durchschnittlicher Wohnfläche und Binnensaldo	0,35
Korrelation von durchschnittlicher Raumanzahl je Wohnung und Binnensaldo	0,35

Die Frage stellt sich, ob die beobachteten Tendenzen bei den Familienumzügen im Ergebnis zu einer höheren Konzentration von Familien in wenige Stadtbezirke geführt haben. Dies lässt sich durch den Vergleich der Segregationsindizes von 2010 und 2020 feststellen.<sup>16</sup> Bezogen auf die 42 Stadtbezirke lag der Segregationsindex von Familienhaushalten im Jahr 2010 bei 0,36

<sup>16</sup> Der Segregationsindex beschreibt, wie viele Personen einer Bevölkerungsgruppe umziehen müssten, damit diese Bevölkerungsgruppe gleich verteilt ist. Je höher der Wert, desto ungleicher ist eine Gruppe im Stadtgebiet verteilt.

und im Jahr 2020 bei 0,27. Somit sind Familien heute sogar besser verteilt im Stadtgebiet als vor zehn Jahren. Zur Kontrolle bietet es sich an, den Index in der räumlichen Ebene unterhalb der Stadtbezirke zu errechnen, nämlich bezogen auf die 168 statistische Bezirke. Hier ist das Ergebnis noch deutlicher: Im Jahr 2010 lag der Wert noch bei 0,43 – d.h. fast die Hälfte der Familien hätten umziehen müssen, damit eine Gleichverteilung erreicht worden wäre – und im Jahr 2020 lag der Wert nur noch bei 0,10 >Tabelle 5.

**Tabelle 5**

Segregation von Familien in den Freiburger Stadtbezirken und statistischen Bezirken 2010 und 2020

	2010	2020
Segregationsindex IS (Duncan) HH mit Kindern – Stadtbezirke	0,36	0,27
Segregationsindex IS (Duncan) HH mit Kindern – statistische Bezirke	0,43	0,10

Festgehalten werden kann somit, dass Lage und/oder Größe der Wohnung offensichtlich einen gewissen Zusammenhang mit dem Umzugsverhalten von Familien aufweisen, dies aber nicht dazu geführt hat, dass Familien stärker in den entsprechenden Stadtbezirken konzentriert sind. Im Gegenteil, Familien sind heute besser im Stadtgebiet verteilt als vor zehn Jahren.

### 3.2

#### In welchen Wohnsegmenten wohnen die Familien?

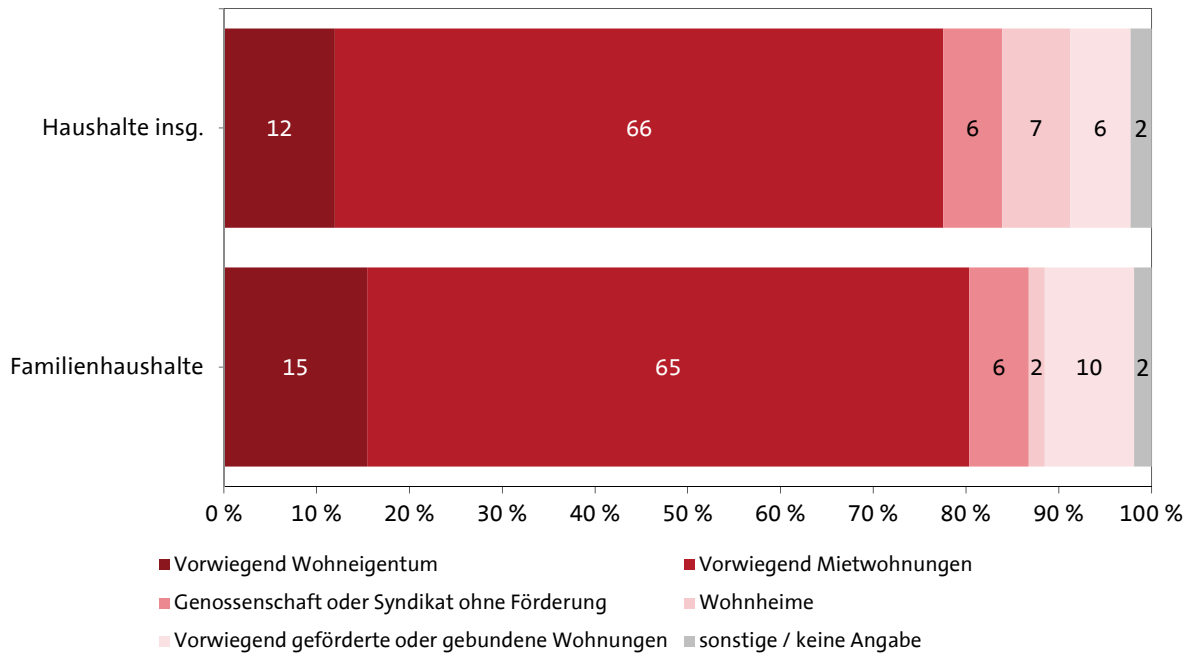
Am 31.12.2020 wohnte der überwiegende Anteil aller Haushalte (65,6 %) im Wohnsegment „Vorwiegend Mietwohnungen“ und der nächstgrößere Anteil im Wohnsegment „Vorwiegend Wohneigentum“ (12 %). In den Wohnsegmenten Genossenschaften, Wohnheime und geförder-

te/gebundene Wohnungen liegen die Anteile jeweils um die 6-7 %. Die Anteile bei den Familienhaushalten sind ähnlich verteilt, aber hier wohnt ein etwas größerer Anteil im Wohnsegment Wohneigentum und im gefördertem/gebundenen Wohnsegment >Grafik 18.

Gegenüber 2010 ist bei beiden Gruppen der Anteil im „vorwiegend geförderten/gebundenen Wohnsegment“ gesunken und beim Wohnsegment „vorwiegend Mietwohnungen“ entsprechend gestiegen. Erstaunlicherweise ist der Anteil von Familien im Wohnsegment „vorwiegend Wohneigentum“ um 2 %-Punkte gesunken gegenüber 2010.

**Grafik 18**

Verteilung der Haushalte auf die zusammengefassten Wohnsegmente 2020 (in %)



Betrachtet man das Wohnsegment „Vorwiegend Mietwohnungen“ genauer, wird deutlich, dass Familienhaushalte im Vergleich zu den anderen Haushaltsformen eher in Mehrfamilienhäusern mit großen Wohnungen und in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen sowie in Gebäuden mit jüngerem Baujahr > **Tabelle 6**.

**Tabelle 6**

Verteilung der Haushalte auf die Wohnsegmente Vorwiegend Mietwohnungen 2020 (in %)

Vorw. Mietwohnungen	Familienhaushalte	Haushalte insg.
EFH vor 1962	6,9	6,6
EFH von 1962 bis 1994	6,8	5,8
EFH von 1995 bis 2009	2,4	1,4
EFH nach 2009	2,2	0,8
MFH große Wohnung vor 1962	16,4	14,5
MFH große Wohnung von 1962 bis 1994	17,7	14,5
MFH große Wohnung von 1995 bis 2009	8,8	5,2
MFH große Wohnung nach 2009	5,6	2,9
MFH kleine Wohnung vor 1962	12,7	18,1
MFH kleine Wohnung von 1962 bis 1994	13,4	21,8
MFH kleine Wohnung von 1995 bis 2009	5,1	6,6
MFH kleine Wohnung nach 2009	2,0	1,8

3.3

Wechseln Familien die Wohnsegmente?

Diese Frage kann nicht ganz eindeutig beantwortet werden. Es gibt hier von den absoluten Zahlen her drei Ströme: a) Haushaltsbewegungen innerhalb des gleichen Wohnsegments, b) Haushaltsbewegungen, die eine scheinbare, individuelle „Verbesserung“ mit sich bringen (von kleinen Wohnungen zu großen, von Mehrfamilienhäusern zu Ein- und Zweifamilienhäusern), aber auch c) Bewegungen, die in die entgegengesetzte Richtung weisen (von großen Wohnungen zu kleinen, vom Mietsegment zum geförderten/gebundenen Wohnsegment)<sup>17</sup> > **Tabelle 7**.

**Tabelle 7**

Top 10 Umzugsströme von Familien zwischen Wohnsegmenten 2011-2020

von	nach
Mietwohnung - MFH mit kleinen Whg.*	Mietwohnung - MFH mit großen Whg.
Mietwohnung - MFH mit großen Whg.	Mietwohnung - MFH mit großen Whg.
Mietwohnung - MFH mit kleinen Whg.	Mietwohnung - MFH mit kleinen Whg.
Mietwohnung - MFH mit großen Whg.	Mietwohnung - MFH mit kleinen Whg.
Mietwohnung - MFH mit großen Whg.	Mietwohnung - EFH/ZFH
Mietwohnung - MFH mit kleinen Whg.	Vorwiegend geförderte oder gebundene Whg.
Mietwohnung - MFH mit kleinen Whg.	Mietwohnung - EFH/ZFH
Vorwiegend geförderte oder gebundene Whg.	Vorwiegend geförderte oder gebundene Whg.
Wohnheime	Wohnheime
Mietwohnung - MFH mit großen Whg.	Vorwiegend geförderte oder gebundene Whg.

\* Wohnungen

<sup>17</sup> Dabei ist nicht gesagt, dass die Familien vorher nicht auch schon in einer geförderten/gebundenen Wohnung gelebt haben, sondern nur, dass sie an eine Adresse gezogen sind, in dem der Anteil von geförderten/gebundenen Wohnungen höher ist als an der Herkunftsadresse.

Betrachtet man diese Haushaltsbewegungen etwas genauer, und zwar anteilig an den jeweiligen Wohnsegmenten und unberücksichtigt der Größe der Wohnsegmente, werden die Abweichungen der unterschiedlichen Segmentwechsel etwas deutlicher. So fanden die bedeutendsten Segmentwechsel zwischen den folgenden Wohnsegmenten statt:

- Mietwohnung EFH/ZFH und Wohneigentum MFH groß → Wohneigentum EFH/ZFH
- Wohneigentum MFH groß → Mietwohnung EFH/ZFH
- Wohneigentum MFH klein → Mietwohnung MFH groß

Aus den Wohnsegmenten „Genossenschaften“, „Wohnheime“ und „vorwiegend geförderte/gebundene Wohnungen“ heraus gab es fast keine nennenswerten Segmentwechsel. Hier fand der überwiegende Anteil der Umzüge innerhalb des Wohnsegmentes statt >**Grafik 19**.

**Grafik 19**

Umzugsströme der Familien zwischen den Wohnsegmenten 2011-2020 (Abweichung zu den Gesamtzeilenprozentwerten in %-Punkte)

Teil 1

nach	WE - EFH/ZFH	WE - MFH groß	WE - MFH klein	MW - EFH/ZFH	MW - MFH groß
Wohneigentum - EFH/ZFH	+2,8	+1,2	+0,2	+9,2	-1,0
Wohneigentum - MFH mit großen Whg.*	+3,0	+3,8	-0,2	+12,9	+0,1
Wohneigentum - MFH mit kleinen Whg.	+2,2	-1,7	+0,6	+4,0	+9,8
Mietwohnung - EFH/ZFH	+3,2	+0,1	+0,1	+12,6	-1,3
Mietwohnung - MFH mit großen Whg.	+2,4	+0,8	-0,1	+3,3	+4,2
Mietwohnung - MFH mit kleinen Whg.	-1,0	+0,1	+0,1	-1,9	+2,8
Genossenschaft oder Syndikat ohne Förderung	-1,1	-1,0	+0,2	-7,9	-11,4
Wohnheime	-4,3	-2,1	-0,2	-9,3	-12,5
Vorwiegend geförderte oder gebundene Whg.	-3,5	-1,2	-0,3	-7,8	-5,0

\*Wohnungen

Teil 2

nach	MW - MFH klein	Genossenschaft / Syndikat ohne Förd.	Wohnheime	gefördert/ gebunden
Wohneigentum - EFH/ZFH	+0,1	-0,7	-4,1	-7,4
Wohneigentum - MFH mit großen Whg.*	-3,5	-3,5	-5,3	-6,9
Wohneigentum - MFH mit kleinen Whg.	-3,6	+1,4	-5,6	-7,0
Mietwohnung - EFH/ZFH	-1,8	-3,4	-3,5	-6,1
Mietwohnung - MFH mit großen Whg.	-1,7	-2,0	-3,5	-3,6
Mietwohnung - MFH mit kleinen Whg.	+3,6	-1,3	-2,1	-0,1
Genossenschaft oder Syndikat ohne Förderung	-8,6	+37,9	-4,4	-3,2
Wohnheime	+0,5	-2,4	+28,7	+1,3
Vorwiegend geförderte oder gebundene Whg.	-0,3	-1,8	-3,2	+23,2

\*Wohnungen

So wie die räumliche Verteilung der Familien auf die Stadtbezirke lässt sich auch die Verteilung der Familien auf die Wohnsegmente mit dem Segregationsindex beschreiben. Im Jahr 2010 betrug dieser noch 0,47 und bis zum Jahr 2020 sank er geringfügig auf 0,42.<sup>18</sup> Das ist ein relativ hoher Wert und bedeutet im Umkehrschluss angesichts der Tatsache, dass die räumliche Verteilung ausgeglichener ist (siehe oben: SI=0,27), dass nur die Wohnsegmente besser im Stadtgebiet verteilt sind, aber die Familien weiterhin in den Wohnsegmenten segregiert sind. Dies ist jedoch nicht verwunderlich, da Familien ja gezielt bestimmte Wohnsegmente (größere Wohnungen) anvisieren und für andere Wohnsegmente kaum in Frage kommen (Wohnheime etc.) > **Tabelle 8.**

**Tabelle 8**

Segregation von Familien in den Wohnsegmenten 2010 und 2020

	2010	2020
Segregationsindex IS (Duncan) HH mit Kindern	0,47	0,42
Segregationsindex IS (Duncan) HH mit Kindern – nur Segmente Wohneigentum und Mietwohnungen	0,41	0,36

### 3.4

#### Suburbanisierung von Familien

Unter dem Begriff Suburbanisierung wird seit jeher eine spezifische Wanderungsdynamik subsumiert, die in vielen Städten und urbanen Räumen auf der Welt beobachtet werden kann. Sie beschreibt die Tatsache, dass Haushalte in einer bestimmten Lebenslage beginnen, aus den Kernstädten ins nah gelegene Umland zu ziehen. Dort ist es diesen Haushalten möglich, mehr Wohnqualität zu bekommen und trotzdem den urbanen Lebensbezug zu

erhalten (Stichwort Berufspendeln, Einkäufen, Kultur etc.).

Auch in Freiburg ist dieses Phänomen seit langem zu beobachten: Viele junge Menschen ziehen jedes Jahr nach Freiburg, um zu studieren oder eine Ausbildung zu beginnen. Von denen zieht zwar ein Großteil auch wieder weg, aber einige bleiben und finden Arbeit, eine\_n Partner\_in, gründen eine Familie und ziehen dann ins Umland.

Diese Wanderungsdynamik lässt sich an den Außenwanderungssalden, aber auch an der durchschnittlichen Wohndauer in Freiburg festmachen:

- Personen, die aus Freiburg ins Ausland wegziehen, wohnten hier durchschnittlich drei bis vier Jahre,
- Personen, die aus Freiburg nach Deutschland wegziehen, wohnten hier durchschnittlich etwas mehr als sechs Jahre und
- Personen, die aus Freiburg ins Umland ziehen, wohnten hier durchschnittlich acht bis zehn Jahre.

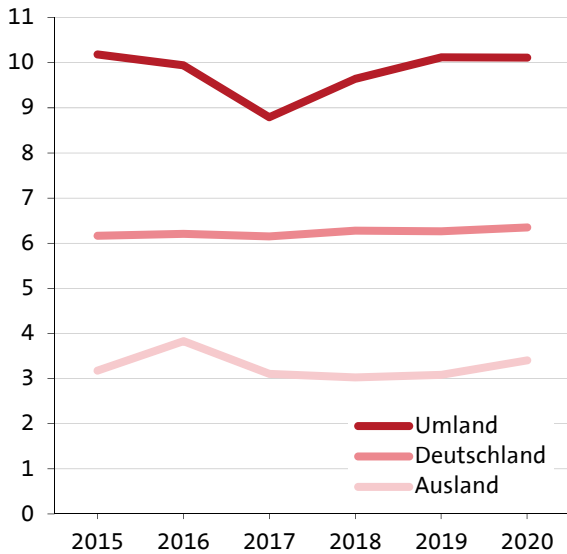
Diese Werte sind in den letzten sechs Jahren relativ konstant gewesen >**Grafik 20.**

<sup>18</sup> Das bedeutet, im Jahr 2010 hätten 47 % der Familien umziehen müssen, um eine Gleichverteilung auf alle Wohnsegmente zu erreichen, im Jahr 2020 nur noch 42 %.



**Grafik 20**

Durchschnittliche Wohndauer in Freiburg (in Jahren) von Erwachsenen vor einem Außenwegzug nach Außenräumen



Bislang konnten die Haushaltstypen (und somit Lebenslagen) nur indirekt über die Altersverteilung abgebildet werden. Dem Amt für Bürgerservice und Informationsmanagement ist jetzt jedoch möglich, diese Abwanderungen haushaltsspezifisch aufzuschlüsseln.

So ist beim Wegzug ins Ausland der Anteil von Paarhaushalten ohne Kindern überdurchschnittlich, bei den Wegzügen nach Deutschland und Baden-Württemberg die Einpersonenhaushalte und bei den Wegzügen ins Umland die Familien (Paarhaushalte mit Kindern und alleinerziehende Haushalte) >**Grafik 21**.

**Grafik 21**

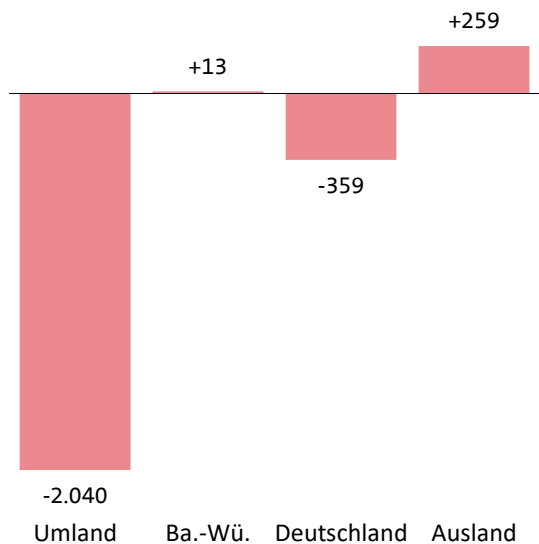
Außenwegzüge von Haushaltstypen nach Außenraum 2011-2020 (Abweichung vom Durchschnitt in %-Punkte)



Betrachtet man nur den Wanderungssaldo der Familien, wird die Suburbanisierung nochmal deutlicher. So zogen von 2011 bis 2020 2.040 Familien mehr ins Umland als von dort kamen >Grafik 22. Die höchsten negativen Wanderungssalden finden sich mit Bad Krozingen, Gundelfingen, Emmendingen, Kirchzarten, Waldkirch und der March. Einen „positiven“ Wanderungssaldo von lediglich +1 bis +3 weist Freiburg mit Titisee-Neustadt, Schluchsee, Buchenbach, Merdingen, Münstertal und Reute auf >Tabelle 9.

**Grafik 22**

Familien-Außenwanderungssaldo Freiburgs mit den Außenräumen 2011-2020



**Tabelle 9**

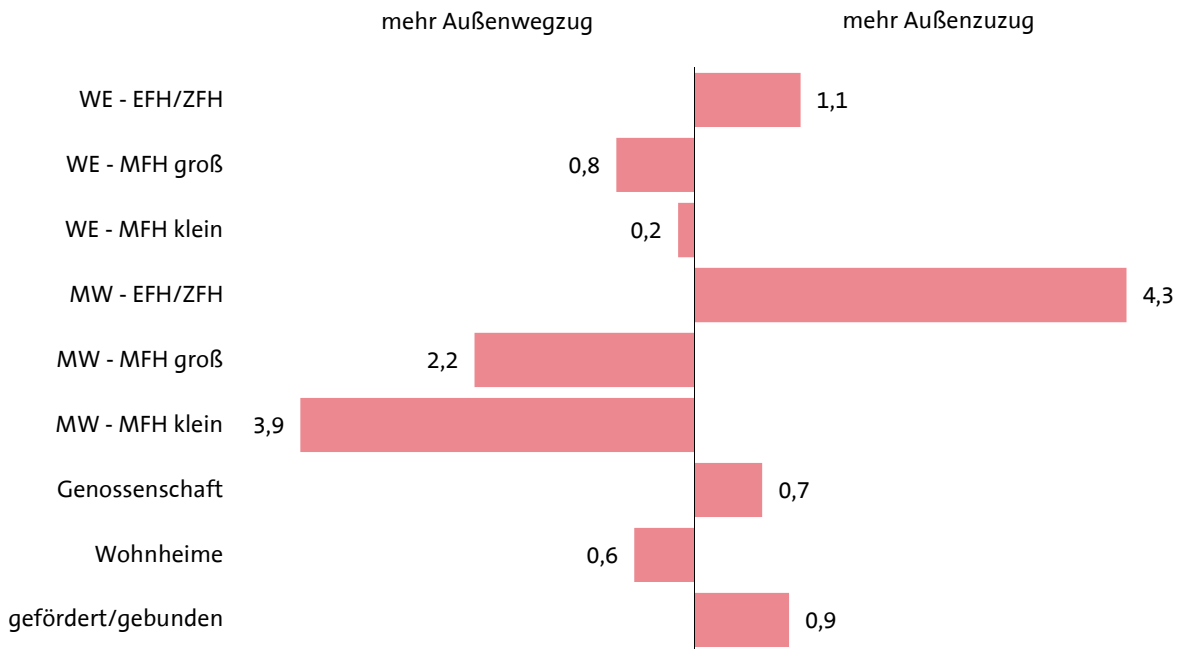
Umlandgemeinden, mit denen Freiburg einen besonders hohen/niedrigen Familien-Außenwanderungssaldo aufweist 2011-2020

Top positiver Saldo	Top negativer Saldo
Titisee-Neustadt	Bad Krozingen
Schluchsee	Gundelfingen
Buchenbach	Emmendingen
Merdingen	Kirchzarten
Münstertal	Waldkirch
Reute	March

Unter Berücksichtigung der Wohnsegmente werden die Unterschiede zwischen Außenwegzug ins Umland und Außenzuzug aus dem Umland deutlich. So ziehen Familien vermehrt aus den Wohnsegmenten „Mietwohnungen groß“ und „Mietwohnungen klein“ sowie „Wohnheime“ und „Wohneigentum MFH groß“ weg. Umgekehrt gibt es anteilig mehr Zu- als Wegzüge in die Wohnsegmente „Wohneigentum EFH/ZFH“, „Mietwohnung EFH/ZFH“, „Genossenschaften“ und „vorwiegend geförderte/gebundene Wohnungen“. Daran lässt sich erkennen, dass Familien wegziehen, wenn sie etwas „besseres“ im Umland finden, sie aber nach Freiburg kommen, wenn sie Ein- oder Zweifamilienhäuser in Freiburg beziehen oder im geförderten/gebundenen Wohnsegment sowie im genossenschaftlichen Wohnsegment eine Wohnung ergattern können >Grafik 23.

**Grafik 23**

Verteilung der Umland-Außenwanderungen von Familien auf die Wohnsegmente (Differenz der Verteilungen von Außenzu- und wegzügen auf die Wohnsegmente in %-Punkte)



Einen Zusammenhang zwischen der Suburbanisierung und den Pendlerverflechtungen mit den Umlandgemeinden kann ebenfalls festgestellt werden. So gibt es deutliche Zusammenhänge zwischen Zahl der Außenwegzüge und Zahl der Einpendler\_innen (Korrelationskoeffizient=0,92) und zwischen Wanderungssaldo und Pendler\_innensaldo (-0,83), aber auch anders herum zwischen Außenzuzügen und Zahl der Auspendler\_innen (0,88).<sup>19</sup> Einen nur leichten Zusammenhang (0,38) gibt es hingegen zwischen dem Außenwanderungssaldo und der ÖPNV-Anbindung<sup>20</sup> >**Tabelle 10.**

**Tabelle 10**

Korrelationen zwischen den Umland-Außenwanderungen von Familien und ausgewählten Kennziffern 2011-2020

	Korrelationskoeffizient
Korrelation von Zahl der Außenwegzüge von Familien und Zahl der Einpendler_innen	0,92
Korrelation von Zahl der Außenzuzüge von Familien und Zahl der Auspendler_innen	0,88
Korrelation von Wanderungssaldo von Familien und Pendlersaldo	-0,83
Korrelation von Wanderungssaldo von Familien und ÖPNV-Anbindung	0,38

Es wird oft davon gesprochen, dass die Umlandgemeinden mittlerweile ähnlich hohe Miet- und Kaufpreise aufweisen wie Teile von Freiburg. Dies bestätigen zumindest auch die Angebotsmarktdaten. Aber gibt es einen Zusammenhang zu der hohen Zahl an Wegzügen, insbesondere von Familien mit hohem Wohnraumbedarf? Zusammenhänge sind erkennbar, aber nicht so

<sup>19</sup> Ein entsprechender Zusammenhang ist auch noch messbar, wenn die Werte um die Gemeindegröße bereinigt werden.

<sup>20</sup> Quelle ÖPNV-Anbindung: Zweckverband Regio Nahverkehr (2016), eigene Anpassungen.

stark wie bei den Pendlerverflechtungen: der Korrelationskoeffizient beträgt 0,51 zwischen Zahl der Außenwegzüge und Höhe der Angebotsmiete und 0,50 zwischen Zahl der Außenwegzüge und Höhe der angebotenen Kaufpreise > **Tabelle 11.**

**Tabelle 11**

Korrelationen zwischen den Umland-Außenwegzügen von Familien und Angebotsmarktdaten 2011-2020

	Korrelationskoeffizient
Korrelation von Zahl der Außenwegzüge von Familien und Höhe der Angebotsmieten	0,51
Korrelation von Zahl der Außenwegzüge von Familien und Höhe der angebotenen Kaufpreise	0,50

## 4 Schluss

Ausgehend vom Ziel, die Bevölkerungs- und Wohnentwicklung von 2010 bis 2020 nachzuzeichnen, konnten hier drei wesentliche Verbesserungen und Neuerungen in der statistischen Erfassung und Analyse vorgestellt werden:

Zunächst hat eine spezifische Datenzusammenführung der Bevölkerungsbestands- und Bevölkerungsbewegungsdaten es der Freiburger Statistikstelle ermöglicht, zum ersten Mal genauere Aussagen zu den Bewegungen von Haushalten zu tätigen (siehe Kap. 1.4). Diese im Prinzip simple, aber in der Umsetzung sehr komplizierte Datenverknüpfung ist teils noch mit kleineren Unsicherheiten und Ungenauigkeiten behaftet<sup>21</sup>. Aber wenn man sich auf die „sicheren“ Fälle konzentriert, lassen sich neue Dimensionen der Bevölkerungsstatistik öffnen. In Kapitel 3 wurde dies anhand der Familienhaushalte aufgezeigt.

<sup>21</sup> Dies betrifft u.a. die Eigenheiten bei der Haushaltegenerierung als auch inkonsistente Bewegungsdatensätze sowie Besonderheiten bei Wohnstatusänderungen (Änderung von Haupt- oder Nebenwohnsitz).

Dann konnte aufgrund monatelanger Einzelfallprüfungen der Gebäude- und Wohnungsbestand rückwirkend ab 2010 gründlich konsolidiert werden. Wohnungen wurden nachgepflegt, die Angaben zu Wohnfläche und Wohnräume wurden korrigiert und auch Gebäude und Wohnungen aus der Statistik entfernt, die „unbemerkt“ abgerissen worden sind. Dadurch sind die Daten von 2010 bis 2020 erheblich verbessert worden (siehe Kap. 2.1-2.2). Diese Arbeit wird nie vollständig abgeschlossen sein, aber durch das stetige Bemühen bleibt die Qualität der Freiburger Gebäude- und Wohnungsbestandsstatistik bundesweit eine der herausragendsten. Mit dieser Arbeit konnte auch die Bautätigkeitsstatistik, genauer die Baufertigstellungsstatistik, zu einer hohen Abdeckung mit der tatsächlichen Bautätigkeit gebracht werden. Das ist leider nicht selbstverständlich, da auch hier bundesweit große Lücken herrschen.

Im Anschluss wurde (zusammen mit dem Stadtplanungsamt) eine Differenzierung des „Wohnungsmarktes“ vorgenommen, die versucht, bauliche Begebenheiten mit sozialen Aspekten zu verknüpfen – das Ergebnis davon sind die 31 Wohnsegmente (siehe Kap. 2.3). Mit dieser Differenzierung lassen sich Bevölkerungsbewegungen auf einer zusätzlichen Ebene beobachten, die als Ergänzung oder als Erweiterung zur geografischen Lage (Stadtbezirke etc.) genutzt werden kann. Exemplarisch wurde hier die Verteilung der Familien auf die Wohnsegmente sowie deren (Binnen-) Wanderungen genauer betrachtet (siehe Kap. 3.1-3.3).