

Der Wohnungsmarkt in Freiburg 2004

Ergebnisse einer Auswertung von Wohnungsanzeigen in Freiburger Zeitungen

Thomas Willmann

Nachdem Mitte der 90er-Jahre der Mietwohnungsmarkt in Freiburg im Breisgau (in der Stadt) sehr angespannt war, hatte er sich in den Jahren 1996 bis 1999 durch eine 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 aber wieder zu einer Verknappung geführt, und der Anteil der Angebote aus dem Umland beträgt seither rund 60 %. Seit dem Jahr 2003 zeichnet sich ein Trendwechsel zur Entspannung auf dem Anzeigenmarkt ab. Die Anzahl der Angebote ist deutlich gestiegen und das Verhältnis zur Nachfrage hat sich stark verbessert. Vor allem das Angebot bei den Einzelzimmern und kleinen Wohnungen mit weniger als drei Zimmern hat deutlich zugenommen. Am schlechtesten ist das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bei großen Wohnungen und bei Häusern. Was die Entwicklung der Mietpreise angeht, so sind diese überwiegend konstant. Lediglich bei Einzelzimmern und bei Einzimmerwohnungen sind in den letzten Jahren die Preise stark gestiegen und liegen in der Stadt weiterhin deutlich höher als im Umland.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg bedankt sich bei *Herrn Willmann* vom Amt für Statistik der Stadt Freiburg für die freundliche Abdruckgenehmigung.¹

Umlandgemeinden wichtig für Freiburger Wohnungsmarkt

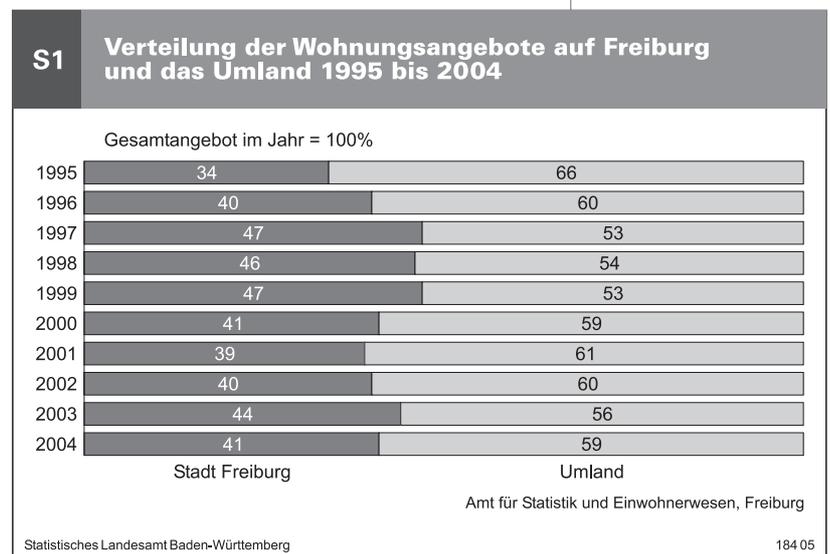
Insgesamt wurden 5 344 Angebote von Mietwohnungen und Häusern ausgewertet; davon wurden 2 189 (41 %) in der Stadt und 3 155 (59 %) im Umland angeboten. 181 Angebote, bei denen die Lage nicht festgestellt werden konnte, wurden nicht weiter berücksichtigt. Das Verhältnis der Zahl der Angebote aus der Stadt zu denen aus dem Umland ist ein erster Indikator für die Lage auf dem Freiburger Wohnungsmarkt (*Schaubild 1*). 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 1996 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 Gesuchten, 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.



Thomas Willmann ist kommissarischer Leiter des Amtes für Statistik und Einwohnerwesen der Stadt Freiburg im Breisgau.

¹ Der Beitrag ist entnommen: Statistischer Informationsdienst vom 27. Januar 2005. Hrsg.: Amt für Statistik und Einwohnerwesen der Stadt Freiburg. Online unter <http://www.freiburg.de/1/115/11503/index.php> (Stand: 21. April 2005).



i Erfassungszeitraum/Methode

In der Zeit zwischen dem 16. Oktober und 20. November 2004 wurden aus dem Anzeigenteil der Badischen Zeitung, der „Zyresse“ und in „Schnapp“ 5 525 Mietwohnungsangebote und 1 571 Mietwohnungsgesuche erfasst.¹ 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, das heißt 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 Wohnungsmarktbeobachtung 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 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 frei finanzierten 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 Euro pro m² höher lagen als die Beträge, die für den Mietpreisspiegel ermittelt wurden.

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

Seit 2003 Entspannung auf dem Freiburger Wohnungsmarkt

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 (Schaubild 2).

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 %

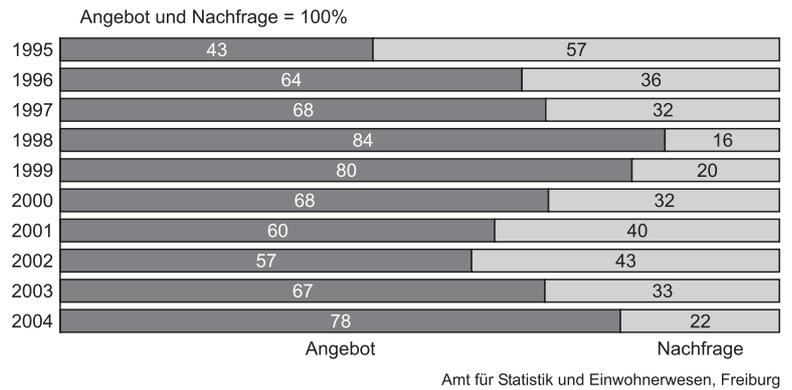
bevorzugen das Umland und für 30,1 % ist es gleichgültig, ob das Mietobjekt in der Stadt oder im Umland liegt. Bei der letztgenannten Gruppe liegt die Vermutung nahe, dass der Wunsch, eine passende Wohnung zu bekommen, größer ist als die bevorzugte Lage. Demnach müsste bei einem entspannteren Wohnungsmarkt wie in den Jahren 1997 bis 2000 der Anteil der Anzeigen ohne Lagepräferenz geringer sein. Allerdings wirkt sich hier ein gegenläufiger Effekt aus: Bei einem entspannteren Wohnungsmarkt geht die Anzahl und der Anteil der Wohnungsgesuche deutlich zurück und es geben weit gehend 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.

Wohnungsangebote: Kleine Wohnungen in der Stadt, große Wohnungen und Häuser im Umland

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 Um-

S2

Angebots- und Nachfragerelation auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg und im Umland 1995 bis 2004



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

185 05

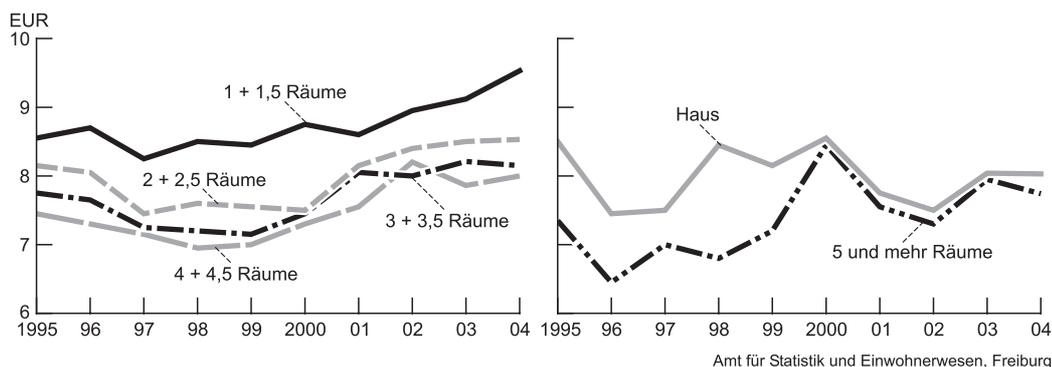
land unter 1 937 Mietobjekten (= 61,4 %) auswählen. Einzelzimmer werden hauptsächlich in der Stadt angeboten (82,5 %), während Häuser vor allem im Umland zu haben sind (85,8 %).

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.

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.

S3

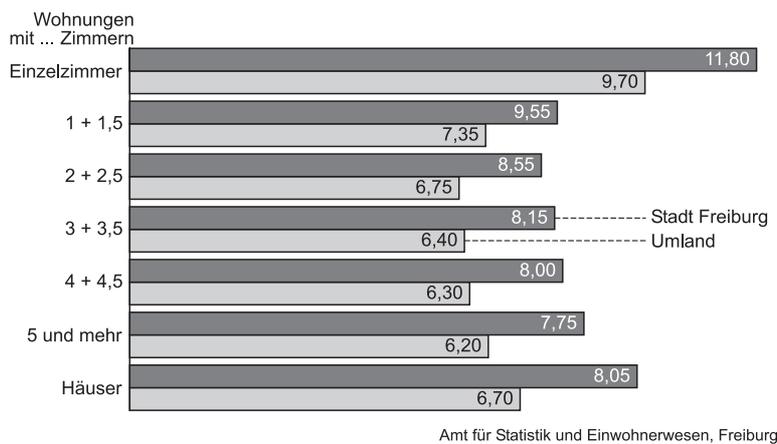
Mietpreise der angebotenen Wohnungsgrößen in Freiburg 1995 bis 2004 in EUR/m²



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

186 05

S4 Durchschnittliche Kaltmieten der angebotenen Wohnungsgrößen in Freiburg und im Umland 2004 in EUR/m²



Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

187 05

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 der 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.

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 (*Schaubild 3*):

- 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 Euro und im Umland 3,5 Euro 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 bei rund 7,50 Euro/m² und ist bis zum Jahr 2004 auf 8,47 Euro/m² angestiegen. Dieser Anstieg ist vor allem auf den erhöhten Anteil von Einzelzimmern und Einzelzimmerwohnungen zurückzuführen, während sich die Quadratmeterpreise der restlichen Wohnungen und für Häuser in der Stadt nicht wesentlich verändert haben (*Schaubild 4*).

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 Einzelzimmerwohnungen der geforderte Quadratmeterpreis ca. 2 Euro niedriger als in der Stadt. Auch bei den anderen Wohnungsgrößen sind die Preise im Umland zwischen 1,30 Euro/m² und 1,70 Euro/m² günstiger als in der Stadt. ■