



Beratung
Planung
Forschung

GEWOS

Wohnungsmarktbericht Freiburg im Breisgau

Oktober 2011

Freiburg 
IM BREISGAU



Sehr geehrte Damen und Herren,

für die nachhaltige und dynamische Entwicklung einer Stadt ist ein funktionierender örtlicher Wohnungsmarkt unverzichtbar. Zahlen, Daten und Fakten aus dem Bereich „Wohnen“ sind wesentliche Entscheidungs- und Handlungsgrundlagen und stellen somit eine wichtige Standortbestimmung für die Wohnqualität in einer Stadt dar.

Der erstmalig in dieser Form vorliegende Freiburger Wohnungsmarktbericht schafft hierfür eine Basis und zeigt Felder für eine mögliche thematische Vertiefung in den dargestellten Einzelbereichen auf.

Der Bericht enthält Grundlageninformationen zum Wohnungsangebot, zum Wohnungsbedarf und zur -nachfrage. Wichtige Anhaltspunkte bieten auch die Kennzahlen zum Städtevergleich, aus denen erkennbar wird, wo die Besonderheiten Freiburgs liegen und welchen daher eine gesonderte Beachtung zukommt.

Dem beauftragten Institut Gewos ist es dabei gelungen, eine Gesamtschau auf den Freiburger Wohnungsmarkt zu ermöglichen und mit dem Bericht einen Rahmen für die in der Stadt zu treffenden wohnungspolitischen Weichenstellungen und Planungen für die nächsten Jahre zu schaffen.

Als Konsequenz aus dem Bericht gilt es daher nun, Leitziele zu entwickeln und in konkrete Handlungsempfehlungen umzusetzen. Neben bezahlbaren Mieten ist dabei der demografische Wandel die große kommende Herausforderung. So gehen eine alternde Gesellschaft oder neu praktizierte Wohnformen mit veränderten Anforderungen an ein urbanes Wohnen und Leben einher. Gesellschaftlicher Wandel erfordert hier mehr denn je von allen Verantwortlichen in der Stadt auch ein Nachdenken über neue wohnungspolitische Gestaltungsinstrumente und Strategien.

Ich freue mich, dass wir mit dem ersten Freiburger Wohnungsmarktbericht einen wichtigen Baustein präsentieren können, der dazu beitragen soll, die Lebensqualität in Freiburg auch künftig auf hohem Niveau zu erhalten und weiter auszubauen.

Ulrich von Kirchbach
Bürgermeister für Kultur, Integration, Soziales und Senioren

Wohnungsmarktbericht Freiburg im Breisgau

Oktober 2011

© GEWOS 2011

Fotos auf dem Titelblatt:
© Freiburg Wirtschaft Touristik und Messe GmbH & Co. KG /Foto: Karl-Heinz
Raach bzw. © FWTM/ Raach

GEWOS
Institut für Stadt-, Regional-
und Wohnforschung GmbH
Maurienstraße 5
22305 Hamburg

Telefon 040/69 71 20
Telefax 040/69 71 22 20
E-Mail info@gewos.de
Internet <http://www.gewos.de>

Geschäftsführung:
Renate Szameitat

SEB AG
BLZ 200 101 11
Konto-Nr. 17 33 922 900

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Registergericht:
Hamburg, HRB 12 536

Inhalt

	Seite
1 Einführung	1
2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Kurzcharakteristika wichtiger Trends	6
2.1 Demografischer Wandel	6
2.2 Ausdifferenzierung der Zielgruppen	8
2.3 Veränderung der Wohnansprüche	8
2.4 Reurbanisierung	10
2.5 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum	11
2.6 Soziale Segregation	12
2.7 Wohnungszustand, Sanierung und Neubau	13
3 Datengrundlage	15
3.1 Wohnungsangebot	15
3.2 Wohnen im Alter und neue Wohnformen	25
3.3 Wohnungsnachfrage	27
3.4 Wohnungsmarktbilanz	39
3.5 Soziale Wohnraumversorgung	40
3.6 Besonderheiten des Universitätsstandortes Freiburg für den lokalen Wohnungsmarkt	47
3.7 Immobilienpreise und Mieten	48
3.8 Immobilienmarkt	52
4 Indikatorenset	54
5 Interkommunaler Vergleich	58
6 Ausblick	65

Abbildungen

	Seite
1 Wohnungsbestand 1995 bis 2009	16
2 Wohnungsbestand nach Gebäudetyp	17
3 Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße	18
4 Wohnungsbestand nach Baualter	19
5 Wohnungsbestand nach Baualter und Wohnungsgröße	20
6 Wohnungsbestand mit Belegungsrechten nach Wohnungsgröße	21
7 Anteil belegungsgebundener Wohnungen	22
8 Auslauf von Belegungsbindungen bei geförderten Wohnungen	23
9 Baufertigstellungen 1995 bis 2009	24
10 Baugenehmigungen 1995 bis 2009	25
11 Bevölkerung und Haushalte	27
12 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	28
13 Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsentwicklung	29
14 Durchschnittlicher Wanderungssaldo nach Altersklassen 1995 bis 2009	30
15 Durchschnittlicher Binnenumzüge nach Altersklassen 1995 bis 2009	31
16 Bevölkerungsprognose	32
17 Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen	33
18 Entwicklung der Haushaltsstruktur	33
19 Differenzierung nach Haushaltstypen	37
20 Entwicklung der Wohnungsmarktbilanz	40
21 Wohngeld 1995 bis 2009	42
22 Struktur wohnungssuchender Haushalte	44
23 Wartezeit der wohnungssuchenden Haushalte	45
24 Wohnberechtigungsscheine und wohnungssuchende Haushalte	46

25	Grundstückspreise	49
26	Mietentwicklung	50
27	Mietentwicklung Freiburg vs. Baden-Württemberg	51
28	Umsätze auf dem Immobilienmarkt	53
29	Bauintensität	54
30	Entwicklung des Wohnungsüberschusses	55
31	Innerstädtische Fluktuationsquote	57
32	Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich	58
33	Wohnungsversorgung im regionalen Vergleich	59
34	Bauintensität im regionalen Vergleich	60
35	Verfügbares Einkommen im regionalen Vergleich	61
36	Mietpreisentwicklung im regionalen Vergleich	62
36	Erwerbstätige 2008 im regionalen Vergleich	63
37	Pendleraufkommen 2009 im regionalen Vergleich	64
38	Modell zur laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und -analyse	66

Tabellen

1	Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume	18
2	Haushalte nach Alter der Bezugsperson 1995 bis 2009	34
3	Haushalte nach Anzahl der Kinder 1995 bis 2009	36
4	Wohnberechtigungsscheine und wohnungssuchende Haushalte	43
5	Durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen	50
6	Transaktionen auf dem Immobilienmarkt	52
7	Anteil der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein und der wohnungssuchenden Haushalte	56

1 Einführung

Die Stadt Freiburg hat sich entschlossen, den lokalen Wohnungsmarkt als wichtigen Teilbereich des städtischen Lebens genauer zu untersuchen. Hierfür wurde der erste Wohnungsmarktbericht in Auftrag gegeben, in dem lediglich auf der Grundlage des stadtintern vorhandenen Datenmaterials ohne neue Erhebungen die wesentlichen Kenndaten des städtischen Wohnungsmarkts und die zugehörigen Rahmenbedingungen aufgeführt und beschrieben werden. Mit der Entscheidung zur Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes hat die Stadt Freiburg auf die sich stetig wandelnden Rahmenbedingungen reagiert, in die der lokale Wohnungsmarkt eingebettet ist. Gegenwärtige sowie zukünftig erwartete Veränderungen in demografischer, ökonomischer und gesellschaftlicher Hinsicht zwingen die städtischen Akteure zu einer kontinuierlichen Steuerung und Nachjustierung ihrer Wohnungsmarktentwicklung. Hierfür wird eine genaue Wissensbasis über die lokalen Prozesse benötigt.

In Zeiten zunehmender demografischer Veränderungen, in denen zahlreiche Städte und Gemeinden bundesweit mit stagnierenden oder rückläufigen Einwohnerzahlen konfrontiert sind, kann die Stadt Freiburg eine anhaltend positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen. Die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist nicht willkürlich verlaufen, sondern auf verschiedene Standortqualitäten zurückzuführen. Zu nennen sind hier in erster Linie die allgemein hohe Lebensqualität in der Stadt, die Bedeutung als Schul-, Hochschul- und Ausbildungsstandort, das reizvolle regionale Umfeld sowie das sehr positive Image¹. Zudem haben in der Freiburger Stadtentwicklung der vergangenen Jahre zahlreiche - zum Teil sehr innovative - Prozesse stattgefunden, die das Lebensgefühl in der Stadt und das städtische Image nachhaltig gestärkt haben.

Die Stadt Freiburg hat sich bereits in einer Zeit, in der die umweltpolitischen Debatten nicht annähernd die Qualität der heutigen Tage erreicht hatten, ihrer ökologischen Verantwortung gestellt und sich mit Schwerpunkten in einer ökologischen, nachhaltigen und umweltzentrierten Stadtentwicklung als „Green City“ positioniert und hiermit bundesweites Ansehen erlangt.

¹ Stadt Freiburg: Expertenbefragung zur Bevölkerungsentwicklung

In diesem Kontext wurde sie bereits im Jahr 1992 von der Deutschen Umwelthilfe zur Bundeshauptstadt für Natur- und Umweltschutz gekürt. Im Oktober 2010 gewann Freiburg den Wettbewerb der Deutschen Umwelthilfe und erhielt den Titel „Bundeshauptstadt im Klimaschutz 2010“.

In zahlreichen aktuellen Projekten der Stadtentwicklung kommt das über viele Jahre hinweg entwickelte Umweltverständnis zum Ausdruck. Beispiele hierfür sind die Anstrengungen zur weiteren Reduzierung der Treibhausgasemissionen im Stadtgebiet durch die verstärkte Nutzung der Solarenergie oder die konsequente Durchsetzung von umweltverträglichen Lösungen zur Steigerung der Energieeffizienz im Wohnungs- und Städtebau (Freiburger Niedrigenergiebauweise seit den 1990er Jahren, aktuell Freiburger Effizienzhausstandard für Wohnungsneubauten). Bei der Aufstellung des neuen - im Dezember 2006 wirksam gewordenen - Flächennutzungsplans 2020 (FNP) herrscht als Leitgedanke die größtmögliche Reduzierung des Flächenverbrauchs im Außenbereich durch die Rücknahme noch nicht realisierter Bauflächen zugunsten einer verstärkten Innenentwicklung vor. Gegenüber dem alten FNP weist der neue FNP 2020 circa 34 Hektar (20 %) weniger neue Wohnbauflächen im Außenbereich auf.

Eine zentrale Strategie der Freiburger Stadtentwicklung – die ein hohes Maß an Zufriedenheit und Akzeptanz in der Bevölkerung gegenüber neuen Projekten erreicht hat – ist die konsequente, über den gesetzlichen Rahmen hinausgehende Öffentlichkeitsbeteiligung bei wichtigen Planungen. In den Jahren 2001 bis 2002 wurde ein breiter Dialogprozess unter dem Motto „Zukunft Freiburg“ durchgeführt, in dessen Rahmen die Ziele und Wünsche der Bürgerschaft zusammengefasst und für die zukünftige Stadtentwicklung dokumentiert wurden. Im Rahmen der Erstellung des FNP 2020 wurden in den Jahren 2003 bis 2004 in verschiedenen bürgerschaftlichen Arbeitsgruppen Leitziele für die zukünftige Stadtentwicklung formuliert, die im weiteren Prozess der FNP-Aufstellung in der Abwägung berücksichtigt wurden. Auch im Rahmen der erweiterten, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum FNP 2020 wurde auf die breite Einbindung der BürgerInnen in Form von Arbeitsgruppen zurückgegriffen. Durch dieses Verfahren wurde sichergestellt, dass auch die zukünftige Stadtentwicklung im Sinne der Freiburger Bürgerschaft verläuft und die städtische Lebensqualität weiter angehoben werden kann.

Einen Imagegewinn und einen Anstieg in der Wohn- und Lebensqualität vieler FreiburgerInnen hat die Stadt auch durch die Planung und Entwicklung zweier vollkommen neuer Stadtteile zu verzeichnen. Die Quartiere Vauban und Rieselfeld erlangten aufgrund ihrer städtebaulichen Innovationen bundesweite Bedeutung. Der Stadtteil Vauban im Südwesten der Stadt wurde seit dem Jahr 1998 auf einem ehemaligen Kasernengelände der französischen Armee errichtet und bietet Wohnraum für insgesamt über 5.000 Personen. Die Besonderheit an Vauban ist die an Nachhaltigkeit und ökologischen Maßstäben ausgerichtete Quartiersentwicklung mit der allgemeinen Verpflichtung auf Niedrigenergiebauweise im Wohnungsbau und dem zum Teil gänzlich autofreien öffentlichen Raum. Im Stadtteil Rieselfeld, der seit dem Jahr 1993 entwickelt wird, leben bereits heute fast 9000 Menschen. Auch hier spielen die Aspekte Natur und Umweltverträglichkeit wie auch das gemeinschaftliche Miteinander der Bewohnerschaft eine wichtige Rolle.



Innovatives Wohnen in Rieselfeld...



...und Vauban

Neben der Positionierung als nachhaltige „Green City“ ist die Stadt Freiburg aufgrund ihrer breiten Bildungsinfrastruktur auch als wichtiger Bildungsstandort bekannt. Die rund 21.000 Studierenden der Albert-Ludwigs-Universität wie auch die Studierenden der Pädagogischen Hochschule, der Musikhochschule sowie der Evangelischen und Katholischen Hochschulen sind im städtischen Leben deutlich spürbar.

Alle diese Faktoren lassen die Bevölkerungszahlen weiter ansteigen. Vor diesem Hintergrund muss das Ziel für die zukünftige Stadtentwicklung Freiburgs lauten, das Maß an Lebensqualität für ihre Bevölkerung zu bewahren bzw. weiter auszubauen. Um dieses Ziel erreichen zu können, muss das Themenfeld Wohnen

besonders beachtet werden. Der Bereich Wohnen stellt einen der zentralen Lebensbereiche für die Bewohnerschaft einer Stadt dar. Ein Großteil der täglichen Zeit wird in der eigenen Wohnung verbracht, wobei dieser Anteil in Abhängigkeit von Alter, Schicht, Familienstand und Gesundheitszustand unterschiedlich ist. Für viele - gerade ältere - Menschen stellen die Wohnung und das nahe Wohnumfeld den zentralen Lebensmittelpunkt dar. Auch in der gesellschaftlichen Betrachtungsweise spielt die konkrete Wohnsituation eine so wichtige Rolle, dass der Wohnstandort oftmals über gesellschaftliches Ansehen und berufliche Integration entscheiden kann.

Eine Stadt, die weiter wachsen bzw. ihre Einwohnerzahl auf hohem Niveau halten möchte, benötigt insofern ein Wohnraumangebot, das in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht an die Bedürfnisse und Erfordernisse ihrer ansässigen bzw. auch ihrer potenziellen neuen BewohnerInnen angepasst ist. Das Wohnungsangebot einer Stadt hat unmittelbare Auswirkungen auf Zu- und Abwanderungen bestimmter Bevölkerungsgruppen. Zwar ist die Bevölkerung in den vergangenen Jahrzehnten insgesamt fast ununterbrochen angestiegen. Einige Bevölkerungs- und Altersgruppen stiegen aber deutlich stärker als andere. Bei den Familien besteht sogar ein negativer Wanderungssaldo mit der Region. Eine bedarfsorientierte Wohnraumversorgung und eine Vermeidung von Wanderungsverlusten, insbesondere von jungen Familien aus der Stadt in ihr Umland, kann nur durch geeignete neue Wohnbauprojekte beziehungsweise eine zielgruppenspezifische Anpassung und Vermarktung des Wohnungsbestandes erreicht werden.

Trotz oder gerade aufgrund der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung hat auch die Stadt Freiburg schwierige Aufgaben im Bereich der Wohnraumversorgung zu lösen. Es müssen ausreichend Flächen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung zur Verfügung gestellt werden. Vor dem Hintergrund dieser wohnungspolitischen Anforderungen ist es von zentraler Bedeutung, über die aktuelle Wohnungsmarktsituation wie auch über die zukünftig erwartete Entwicklung – sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite – fundierte Kenntnisse zu haben. Dieses Wissen ist für eine erfolgreiche städtische Einflussnahme auf die Wohnungsmarktentwicklung - zum Beispiel in der Form von

Baugebietsausweisungen, Vorhabenförderungen oder einer stadt eigenen Wohnungsbau- und -bestandspolitik – zwingend erforderlich.

Zum Aufbau dieser Wissensbasis hat die Stadt Freiburg GEWOS - Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH aus Hamburg damit beauftragt, den ersten Wohnungsmarktbericht der Stadt zu erstellen. Gemäß dem deduktiven Charakter eines Wohnungsmarktberichtes sind in diesem die wesentlichen Kennzahlen und Charakteristika des Freiburger Wohnungsmarktes aufgeführt. Hierfür liefert der Bericht neben einer genauen Übersicht über das vorhandene Wohnungsangebot und die aktuelle wie auch zukünftig zu erwartende Wohnungsnachfrage auch ein Indikatorenset, das die wichtigsten Kennzahlen des Freiburger Wohnungsmarktes umfasst. Dem Bericht vorangestellt sind wichtige allgemeine Trends, die auf dem bundesdeutschen Wohnungsmarkt zu beobachten sind. Nach einem interkommunalen Vergleich mit anderen Großstädten in Baden-Württemberg werden zum Abschluss Instrumente und Handlungsoptionen der kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik dargelegt. Im Sinne einer Bestandsaufnahme des Freiburger Wohnungsmarktes stellt dieser Bericht eine geeignete und zuverlässige Grundlage für die Stadt dar. Zur Betrachtung und Beantwortung darüber hinausgehender strategischer Fragen zur künftigen Freiburger Wohnungsmarktentwicklung ist die Erstellung einer umfassenden Wohnungsmarktanalyse erforderlich. Eine solche Wohnungsmarktanalyse baut auf den Erkenntnissen des Wohnungsmarktberichtes auf, ergänzt diese durch wichtige qualitative und auch neu erhobene quantitative Ergebnisse, identifiziert relevante Potenziale und Hemmnisse und liefert detaillierte, umsetzungsorientierte Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung des Freiburger Wohnungsmarktes. Solche strategischen Handreichungen können im Rahmen eines grundlegenden Wohnungsmarktberichtes nicht geleistet werden.

2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Kurzcharakteristika wichtiger Trends

Auf den Wohnungsmärkten in Deutschland sind einige grundlegende Trends und Rahmenbedingungen zu erkennen, die einen spürbaren Einfluss auf die künftige Entwicklung haben. Dazu gehört beispielsweise der demografische Wandel sowohl mit seinen quantitativen als auch mit seinen qualitativen Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum. Hinzu kommen eine weitere Ausdifferenzierung der Zielgruppen und ein bereits allgemein feststellbarer Wandel der Wohnansprüche sowie besondere Bedarfe an preiswertem Wohnraum aufgrund der neuen Sozialgesetzgebung.

2.1 Demografischer Wandel

Der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zufolge wird Deutschland im Jahr 2060 rund 64,6 Mio. EinwohnerInnen haben. Dies entspricht einem Rückgang von 21 %. Auch mittelfristig ist bereits mit einer rückläufigen Entwicklung zu rechnen. So verringert sich die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 um gut 5 % auf 77,3 Mio. EinwohnerInnen. Dieser allgemeine Verlauf zeigt jedoch regional unterschiedliche Ausprägungen. So liegt Baden-Württemberg mit einem Rückgang in Höhe von 16 % merklich über dem bundesdeutschen Durchschnitt. Lediglich für die Stadtstaaten sowie für Bayern wird eine positivere Entwicklung prognostiziert.

Neben dieser generellen Verringerung der Einwohnerzahl wird sich auch die Bevölkerungsstruktur nachhaltig verändern. Die heute etwa 40 Jahre alten Menschen aus den geburtenstarken Jahrgängen Mitte der 1960er-Jahre rücken in der Altersstruktur auf und zudem steigt die Lebenserwartung. Daraus folgt, dass immer mehr Menschen immer älter werden. Der Altenquotient (als Anteil der über 65-Jährigen bezogen auf die 20- bis 65-Jährigen) wird sich bis zum Jahr 2060 auf etwa zwei Drittel verdoppeln. Ähnlich verhält es sich in Baden-Württemberg, wo der Anstieg von 32 % (2010) auf 68,5 % (2060) überdurchschnittlich hoch ausfällt. Dieser relative Zuwachs der älteren Bevölkerung geht mit einer absoluten Zunahme der älteren Bevölkerungsschicht einher. Allein in Baden-Württemberg werden 2060 etwa eine Million EinwohnerInnen mehr das 65. Lebensjahr überschritten haben, als noch im Jahr 2010. Dies entspricht einer

Zunahme um 41 %. Entsprechende Veränderungen der Nachfrage werden sich auf den Wohnungsmärkten bemerkbar machen.

Mit steigendem Durchschnittsalter der Bevölkerung wird die Nachfrage nach barrierefreien und behindertengerechten, insbesondere aber nach barrierefreien und seniorenfreundlichen Wohnungsangeboten in normalen Wohnungsbeständen zunehmen. Das Gesamtangebot, vor allem aber die Bandbreite des Angebots muss entsprechend ausgeweitet werden. Die Möglichkeit dazu bietet eine Qualifizierung des Bestandes, die nicht zwangsläufig in Form einer umfangreichen Modernisierung durchgeführt werden muss. Einzelne wirkungsvolle Maßnahmen in Abstimmung mit den Mietern/Mieterinnen – wie z. B. die Anbringung von Haltegriffen im Bad – sind oftmals bereits ausreichend. Statt spezieller „Seniorenwohnanlagen“, die das Stigma des „Altenwohnens“ tragen, wünschen sich die meisten älteren Menschen „normale“ Wohnungen mit weniger Barrieren und bei Bedarf abrufbaren Unterstützungsleistungen. Dabei sind auch in Zukunft hinsichtlich der Wohnungsgestaltung und der bevorzugten Wohnlagen die gleichen Grundsätze gültig, die bereits heute bekannt sind: Entscheidend sind in erster Linie Lageaspekte, die die Bewältigung des Alltags bei eingeschränkter Mobilität ermöglichen, also integrierte, sichere Wohnlagen in Zentrums- oder Stadtteilzentrennähe mit fußläufig erreichbarem Infrastrukturangebot und einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die altersstrukturellen Veränderungen fördern darüber hinaus die bereits seit Längerem zu beobachtende Tendenz der Verkleinerung der Haushalte. Damit wird die Zahl der Haushalte, der relevanten Nachfragegröße auf dem Wohnungsmarkt, in den kommenden Jahren noch (zumindest geringfügig) steigen, da der Bevölkerungsrückgang überkompensiert wird. Kleinere Haushalte weisen zumeist einen größeren individuellen Wohnflächenverbrauch auf, so dass die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten zu einer höheren Pro-Kopf-Wohnfläche führt.

2.2 Ausdifferenzierung der Zielgruppen

Vor dem Hintergrund der Pluralisierung von Lebensstilen und Wohnansprüchen stehen die Kommunen und die Wohnungswirtschaft zunehmend vor der Herausforderung, den Wohnungsmarkt an die individuellen und sich zunehmend ausdifferenzierenden Wohnwünsche der Nachfrage anzupassen. Je nach Alter, Einkommen der Haushaltsmitglieder, Haushaltsgröße und Wertvorstellungen weisen die Nachfragenden sehr unterschiedliche Bedürfnisse auf und fragen entsprechend unterschiedliche Wohnungsangebote nach. Ein Großteil der Nachfrage wird im Bestand gedeckt werden können. Ein Teil der Nachfrage ist jedoch auf Neubauobjekte fokussiert. Eine quantitative Abschätzung der diesbezüglichen Nachfrage ist problematisch. So kann insbesondere im Geschosswohnungsbau durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und durch die Schaffung von hochwertigen Wohnungen mit Neubaustandard ein Großteil der Nachfrage nach Neubauwohnungen gedeckt werden. Unterbleiben notwendige Modernisierungsmaßnahmen, führt dies in der Tendenz zu einer höheren Attraktivität von Neubauobjekten – zumindest bei Nachfragegruppen, die finanziell in der Lage sind, die höheren Miet- bzw. Kaufpreise zu zahlen. Das Nachfragespektrum reicht von kleinen funktionalen und barrierefreien Wohnungen, über preisgünstige gartenbezogene Wohnformen bis hin zu exklusiven Loft-Wohnungen.

2.3 Veränderung der Wohnansprüche

Die Faktoren Individualität, Flexibilität, Mobilität und Identifikation sind heute viel wichtiger als noch vor dreißig Jahren. Diversifizierte Wohn- und Lebensansprüche wie urbanes Wohnen, Lebensabschnittsimmobilien und -partnerschaften sowie Singlehaushalte aller Alterstufen haben – anscheinend – die Kleinfamilie in der Reihenhaussiedlung des Stadtumlandes als Leitmotiv abgelöst. Dabei schreitet die sozioökonomische Polarisierung stetig voran.

Die vielfältigen Ansprüche bestimmter NutzerInnen und der notorische Zeitmangel moderner StadtbewohnerInnen zwischen Beruf, Familie und Freizeit bringt eine Renaissance häuslicher und wohnungsbegleitender Dienstleistungen mit sich. Die Palette reicht von Car Sharing- und Kinderbetreuungsangeboten über

Putzdienste und die Umzugsorganisation bis hin zur Urlaubsvertretung (Blumen gießen, Postannahme etc.).

Gerade diese wohnungsnahen Dienstleistungen lassen sich ohne größeren Aufwand auch in den bereits vorhandenen Wohnungsbestand integrieren. Die gestiegenen Ansprüche an die Wohnung bzw. das Gebäude sind hingegen im Bestand oftmals nur sehr schwer ökonomisch effizient zu erfüllen. Insofern ergibt sich auch aus der qualitativen Veränderung der Wohnungsnachfrage ein gesteigerter Bedarf an Wohnungsneubau. Vielfach ist dies die kostengünstigste Alternative, um den wachsenden Wohnansprüchen Rechnung zu tragen.

In Zukunft ist mit einer Schwächung der Wohneigentumsbildung junger Haushalte zu rechnen. Neben der quantitativen Verringerung der typischen Gruppe der potentiellen Wohneigentumserwerber im Zuge des demografischen Wandels steht auch der Konflikt zwischen der Bindung an den Ort durch einen Hauskauf und der Forderung nach beruflicher Flexibilität – noch dazu vielfach beider in einer Partnerschaft – einer Wohneigentumsbildung im Weg. Während es früher üblich war, spätestens mit Mitte 30 über den Erwerb von Wohneigentum nachzudenken, werden es zukünftig vermehrt ältere Haushalte sein, die spät Eigentum bilden oder sich nach dem Verkauf des „Familien-Eigenheims“ erneut mit einer Eigentumswohnung in zentralerer Lage „verkleinern“. Das Leben in den eigenen vier Wänden ist jedoch weiterhin ein Lebenswunsch, der auch in Zukunft Bestand haben wird. Verbreitete Brüche in Lebensphasen und steigende Mobilitätsanforderungen werden aber dazu führen, dass der Erwerb von Wohneigentum auf Zeit üblicher und über „Eigentumskarrieren“ auch stärker den jeweiligen Bedarfen und Möglichkeiten der einzelnen Lebensphase angepasst wird.

In Verbindung mit der weiter voranschreitenden Haushaltsverkleinerung und der abnehmenden Zahl der typischen Eigentumsbildung ist zukünftig mit einer Verlagerung der Nachfrage nach Wohneigentum vom Ein- oder Zweifamilienhaus zur Eigentumswohnung zu rechnen. Daraus ergäbe sich mittelfristig ein allgemein erhöhtes Neubaupotenzial im Geschosswohnungsbau, wobei die Marktposition des Wohnungsbestandes zu beachten ist und ebenso, inwieweit dieser in angebotsseitiger Konkurrenz zum Wohnungsneubau steht.

2.4 Reurbanisierung

Integrierte, innerstädtische Lagen sind nicht nur für ältere Haushalte attraktiv. Prägte die Abwanderung in das Umland noch bis in die jüngste Zeit die Standortwahl derer, die es sich leisten können, haben insbesondere jüngere und wohlhabendere Haushalte heute die Stadt als Wohn- und Lebensraum entdeckt. Der Lebensraum Innenstadt und noch mehr die Innenstadtnähe sprechen die unterschiedlichsten Menschen an, lassen sich hier doch ganz individuelle Wohnvorstellungen realisieren. Singles und junge Paare schätzen die Nähe zu Lifestyle, Kultur und Gastronomie. Familien bzw. Familienformen finden die kurzen Wege, die ihnen erlauben, Beruf und Familienleben besser miteinander zu vereinbaren, attraktiv. Ein kindgerechtes, sicheres Wohnumfeld, bezahlbare, große Wohnungen, Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten bleiben dabei jedoch Voraussetzung. Der wachsenden Gruppe der Älteren sind eine gut ausgebaute Infrastruktur und oftmals ein barrierefreier hoher Wohnkomfort, gegebenenfalls mit leicht zugänglichen Unterstützungsleistungen, wichtig. Dabei wird eher die Nähe zum Zentrum oder einem Stadtteilzentrum gesucht, als die tatsächlich zentrale Lage, um die Einschränkungen vor allem hinsichtlich der Lärmemissionen zu minimieren.

Zu beachten ist allerdings, dass ein allgemeiner Trend zurück in die Stadt derzeit statistisch kaum nachweisbar ist. Im Kern handelt es sich also noch um eine höhere Akzeptanz und Affinität bestimmter Zielgruppen zu urbanen Wohnstandorten. Dadurch wird zunächst vor allem – entsprechende Angebote vorausgesetzt – die Abwanderung in das Umland verringert. In Freiburg sind in den Jahren 2007 und 2008 zwar Zuwanderungsüberschüsse gegenüber den Gemeinden der Region Südlicher Oberrhein festzustellen. Sie sind aber noch zu gering, als dass von einem statistisch nachweisbaren allgemeinen Trend „zurück in die Stadt“ gesprochen werden kann.

2.5 Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Die Einkommensschere hat sich in den letzten Jahren weiter geöffnet. Auch in Zukunft wird sich ein bedeutender Bevölkerungsanteil nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können und ist auf institutionelle Hilfe angewiesen. Auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt stoßen diese Personen aufgrund sozial struktureller Gründe auf ökonomische und/oder soziale (z. B. Arbeitslosigkeit) Zugangsprobleme, die sie von diesem Marktsektor weitgehend ausschließen. Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum ist je nach Kommune unterschiedlich. Während in einzelnen Städten und Regionen das allgemeine Mietniveau vergleichsweise niedrig ist und sich auch sozial schwache Haushalte ohne größere Probleme am Markt versorgen können, besteht in vielen Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt und einem erhöhten Mietpreisniveau ein deutlicher Mangel an preisgünstigem Wohnraum. Hier sind größere Teile der Bevölkerung auf einen sozial geschützten Wohnungsmarkt angewiesen, bei dem die Miethöhe und die Zugangsvoraussetzungen nicht von der freien Konkurrenz der Wohnungsnachfrage und des Angebots bestimmt werden. In diesem Kontext wird langfristig insbesondere die Gruppe der Älteren in den Fokus rücken. Aufgrund sinkender Rentenbezüge und unsteter Einkommensbiografien wird sich die Altersarmut vergrößern, so dass die Zahl älterer Haushalte mit geringen Einkommen, die bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgt werden müssen, wachsen wird.

Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum wird folglich auch weiterhin Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik sein. Ein ausreichendes Angebot an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum ist ein wesentlicher Faktor für die erfolgreiche Wohnraumversorgung in einer Stadt. Gerade mietpreisgebundene Wohnungen mit städtischen Belegungsrechten sind wichtig, um bestimmte Haushalte, die auf dem freien Wohnungsmarkt nicht unterkommen, mit Wohnraum zu versorgen, nicht zuletzt aufgrund der veränderten Bedingungen im Rahmen der „Hartz IV“-Gesetzgebung und der damit verbundenen Regelungen für die Wohnungsmärkte. Seit der Einführung des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt („Hartz IV“) am 01. Januar 2005 werden die Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) zu einem überwiegenden Teil durch die Kommunen getragen.

Die Höhe der Angemessenheitsgrenze der KdU kann Effekte auf den Wohnungsmarkt haben, die Kommunen bei ihren Entscheidungen nicht außer Acht lassen dürfen. So kann eine relativ niedrige Angemessenheitsgrenze einerseits auf lange Sicht die soziale Segregation fördern. Auf der anderen Seite kann eine relativ hohe Angemessenheitsgrenze dazu führen, dass Bedarfsgemeinschaften und Haushalte mit Niedrigeinkommen ohne den Bezug von Transferleistungen verstärkt um preisgünstigen Wohnraum konkurrieren. Außerdem ist zu erwarten, dass VermieterInnen die gebotenen Möglichkeiten für Mieterhöhungen nutzen, ohne dass sich die Wohnqualität in gleichem Maße steigert, was zu einer Mehrbelastung der Kommunen ohne einen entsprechenden Nutzwert führen würde.

2.6 Soziale Segregation

Insbesondere in Großstädten sind seit vielen Jahrzehnten Prozesse zu beobachten, die eine Entmischung der Wohnbevölkerung nach sozialen Kriterien zur Folge haben. Diese Prozesse folgen den Gesetzmäßigkeiten des freien Wohnungsmarktes. Je nach Lagequalität eines Wohnviertels bestehen zwischen den Quartieren einer Stadt zum Teil deutliche Unterschiede im Miet- und Kaufpreinsniveau. Da sich nicht jeder Haushalt jedes Wohnviertel leisten kann, wirken sich diese Unterschiede auf die jeweilig im Quartier vorherrschende Bevölkerungs- und Sozialstruktur aus. Stadtteile mit einer hohen Wohnqualität, vergleichsweise hohen Mieten und einer tendenziell gehobenen Sozialstruktur treten neben Quartiere mit einer geringen Lagequalität, einem niedrigeren Mietniveau und einer einfacheren Sozialstruktur.

Soziale Segregation ist nicht immer problematisch für die Stadtentwicklung, sondern ein gewisses Maß an sozialer Entmischung gehört zum natürlichen Charakter einer Stadt als Wohn- und Lebensort unterschiedlicher Menschen dazu. Eine Segregation geschieht in vielen Fällen auch aktiv - also freiwillig. Beispiele hierfür sind die umfangreichen Suburbanisierungsprozesse seit den 1970er Jahren, in denen sich viele Familien am grünen Stadtrand niedergelassen haben. Problematisch wird eine soziale Segregation allerdings oft dann, wenn diese passiv - also erzwungen - stattfindet und sich in negativer Hinsicht zuspitzt. So sind in einigen Städten im Laufe der Jahre so genannte „Problemstadtteile“ entstanden, aus denen Besserverdienende infolge baulicher, infrastruktureller und letztlich

auch sozialer Probleme weggezogen sind und in denen nur die Wohnbevölkerung zurückgeblieben ist, die sich einen Umzug nicht leisten kann. Die Folge ist eine Konzentration von Menschen mit Problemen insbesondere in sozialer und ökonomischer Hinsicht. In solchen Stadtteilen ist ein deutlich erhöhter Anteil an Geringverdienenden, Arbeitslosen und Menschen, die Transferleistungen empfangen, festzustellen. Die Konzentration von BewohnerInnen mit individuellen Problemlagen strahlt dann oftmals auf das gesamte Quartier aus, beeinträchtigt das Binnen- und Außenimage und lässt das Quartier im Stadtgefüge weiter absinken.

Für eine erfolgreiche Stadtpolitik ist es wichtig, dem Entstehen solcher Problemstadtteile entgegen zu wirken, denn eine nachträgliche Stabilisierung dieser Gebiete ist oftmals sehr schwierig und kostenintensiv. Hierfür ist eine frühzeitige Identifizierung von Problemen und ein rechtzeitiges Gegensteuern wichtig. Zentrale Indikatoren zur Früherkennung sind unter anderem die kleinräumige Arbeitslosigkeit, der Anteil an Transferleistungsempfängern, das Mietenniveau sowie oftmals auch der Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund.

2.7 Wohnungszustand, Sanierung und Neubau

Für die Wohnqualität einer Stadt sind neben den verschiedenen Wohnumfeldfaktoren insbesondere der Zustand und die Ausstattung des eigentlichen Wohnraums von Bedeutung. Die Ansprüche an zeitgemäßen Wohnraum haben sich dabei im Laufe der Jahre deutlich weiterentwickelt. Dieses wird insbesondere im Neubau sichtbar, in dem heute hohe Qualitätsstandards in Bezug auf die Bausubstanz gestellt werden. Insbesondere in energetischer Hinsicht hat es hier eine enorme Weiterentwicklung gegeben. Die Mindestanforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) haben zu einer deutlichen Erhöhung der Energieeffizienz bei Neubauobjekten geführt.

Für EigentümerInnen von Bestandsimmobilien besteht die Notwendigkeit, neben laufenden Unterhaltungsmaßnahmen auch regelmäßige Bestandsmodernisierungen durchzuführen, um den Wohnraum an die heutigen Erfordernisse anzupassen. Auch hier stehen bei Sanierungen gegenwärtig Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeinsparung im Mittelpunkt. Die Entscheidung für die Sanierung

eines Bestandsgebäudes wird individuell entschieden und maßgeblich vom Zustand des Gebäudes und von den verfügbaren Finanzmitteln beeinflusst. Im Mietwohnungssegment werden EigentümerInnen zusätzlich von der Situation auf dem Wohnungsmarkt beeinflusst. Hierbei kann die Motivlage allerdings unterschiedlich sein. Auf einem angespannten Wohnungsmarkt verzichten manche VermieterInnen aufgrund einer kurzfristigen Geschäftspolitik auf Sanierungsmaßnahmen, da die Wohnung auch in einem schlechten Zustand vermietet werden kann. Andere führen Sanierungen durch, um das Mietniveau und damit den Ertrag der Wohnung langfristig zu sichern bzw. weiter zu steigern.

3 Datengrundlage

Auf Basis verwaltungsinternen Datenmaterials wird im Folgenden eine detaillierte Übersicht über die verschiedenen Segmente des Freiburger Wohnungsmarktes gegeben. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Zahlen und Daten bis zum 31.12.2009. Daten zur jüngeren Entwicklung lagen zum Zeitpunkt der Drucklegung nicht vor.

Zunächst werden sowohl das Angebot als auch die Nachfrage differenziert beleuchtet. Gesondert betrachtet werden neue Wohnformen im Bereich des Wohnens im Alter. Im Anschluss wird über Immobilienpreise und Mieten informiert sowie das Geschehen auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt dargestellt.

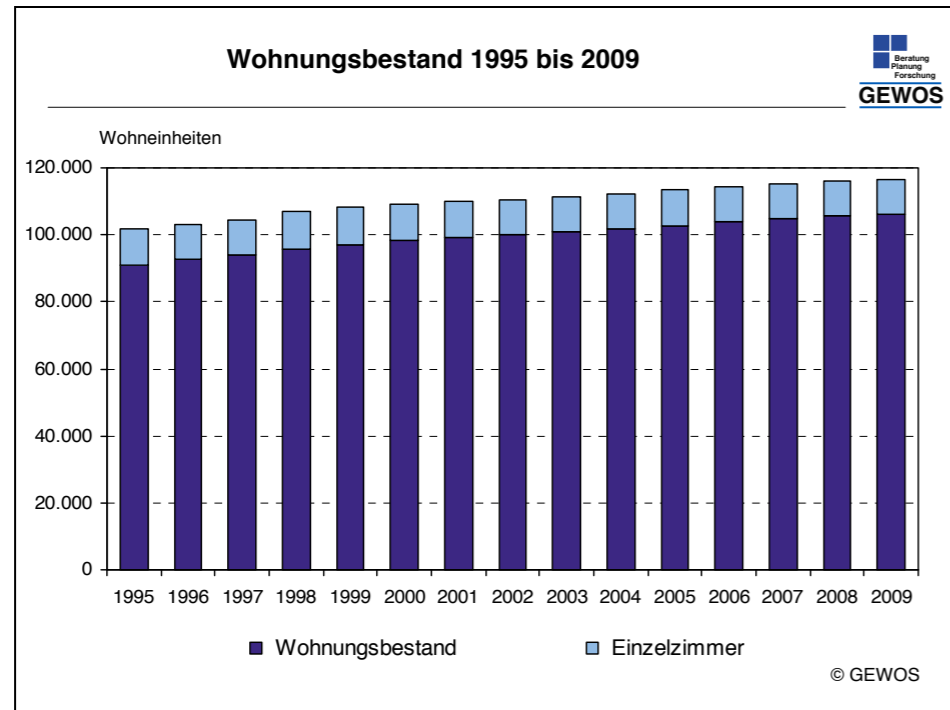
3.1 Wohnungsangebot

Wohnungsbestand

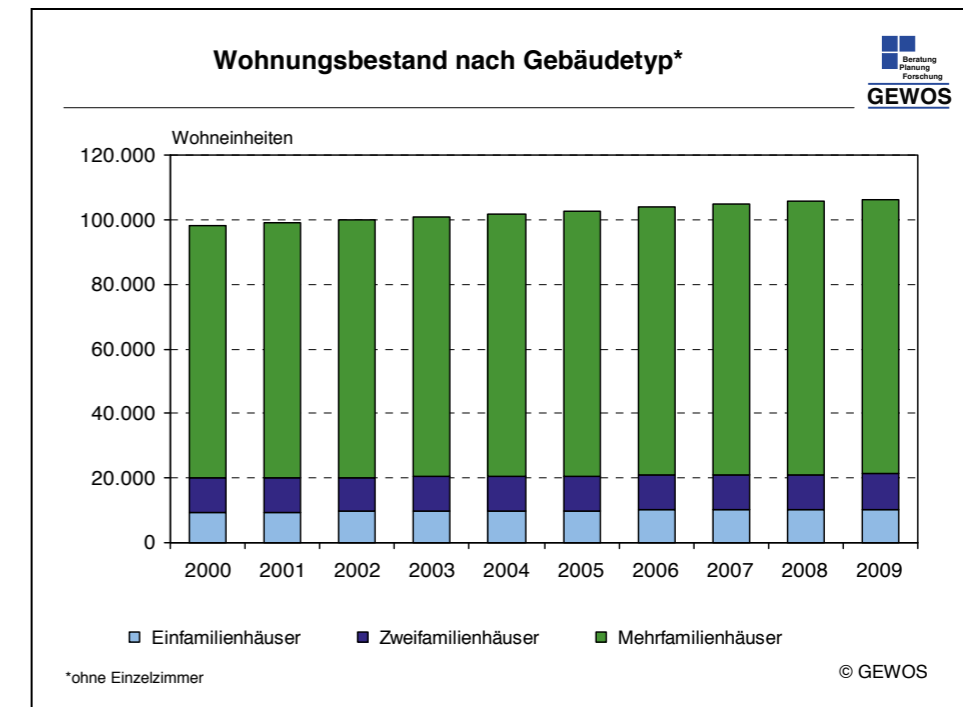
Der Wohnungsbestand in Freiburg ist seit 1995 um knapp 18 % angestiegen und umfasste Ende des Jahres 2009 rund 106.100 Wohneinheiten. Die Entwicklungsdynamik hat sich in den letzten Jahren – mit Ausnahme der Sondereffekte im Zuge der Abschaffung der Eigenheimzulage – abgeschwächt. Ende der 1990er Jahre sind durchschnittlich etwa 1.600 Wohneinheiten hinzugekommen, während es 2009 mit 500 Einheiten nur noch etwa ein Drittel war. Um den Wohnungsbestand in Freiburg quantitativ vollständig abzubilden, müssen auch die verfügbaren Einzelzimmer berücksichtigt werden. Bei den so genannten Einzelzimmern handelt es sich um Wohneinheiten mit einem Raum, die - anders als Ein-Raum-Wohnungen² - über keine Küche verfügen. Die Einzelzimmer summieren sich im Jahr 2009 auf etwa 10.200 Einheiten, die das Wohnungsangebot entsprechend ausweiten. Die Einzelzimmer hat GEWOS sowohl an dieser Stelle - zur Abbildung der Gesamtanzahl des Wohnungsbestandes - als auch bei der Darstellung der Wohnungsmarktbilanz, innerhalb derer das Angebot und die Nachfrage einander vollständig gegenübergestellt werden, berücksichtigt.

² Die Stadt Freiburg betrachtet den Wohnungsbestand nach der Anzahl der Räume. Anders als bei einer Betrachtung nach Zimmern werden hier neben den reinen Wohnräumen auch die Nutzräume (Bsp. Küche) mitgezählt.

Bei allen weiteren Informationen zur Struktur und Beschaffenheit des Freiburger Wohnungsbestandes wurden die Einzelzimmer hingegen durchgehend nicht berücksichtigt, da diese teilweise in der Statistik - unter anderem in den Daten des Statistischen Landesamtes - nicht geführt werden.



Etwa ein Fünftel des Wohnungsbestandes vor Ort (ohne Einzelzimmer) befindet sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Folglich entfallen die restlichen 80 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude liegt in Freiburg seit 1996 konstant bei rund 3,9 Wohneinheiten.

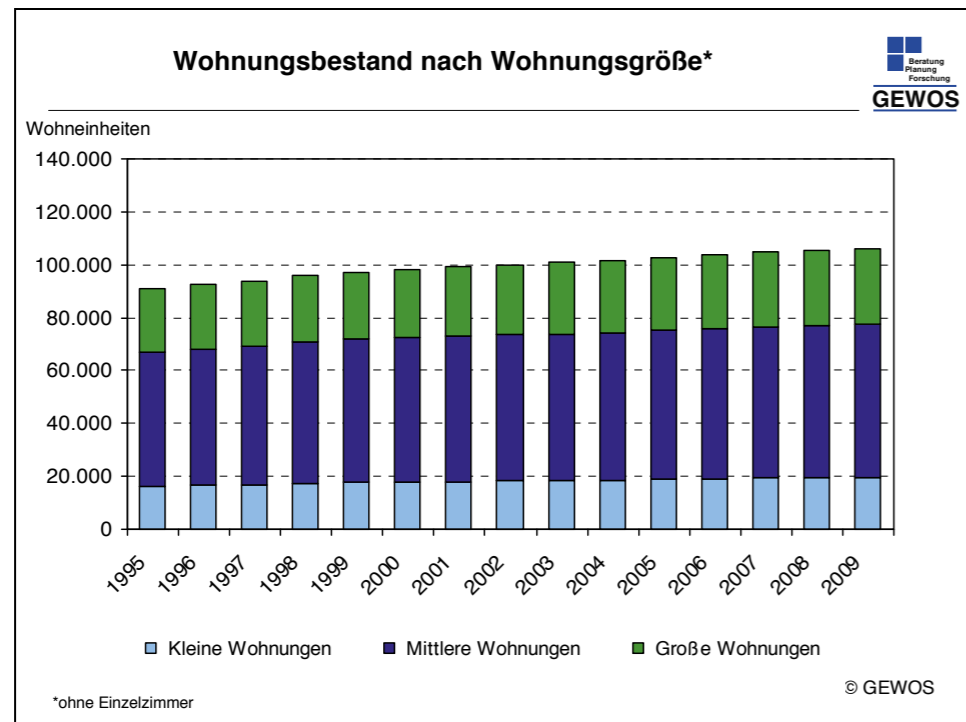


Wohnungsgröße

Der Wohnungsbestand in Freiburg (ohne Einzelzimmer) setzt sich in erster Linie aus Drei- und Vierraumwohnungen (einschließlich Küche) zusammen. Etwa 57.800 Wohneinheiten bzw. 54 % lassen sich dieser von GEWOS als „mittlere Wohnungen“ bezeichneten Größenkategorie zuordnen. Ungefähr 19.500 Wohnungen bzw. 18 % verfügen über einen oder zwei Räume und gelten als „kleine Wohnungen“. Folglich umfassen etwa 28.800 Wohnungen bzw. 27 % fünf oder mehr Räume und werden als „große Wohnungen“ bezeichnet. Im Zeitverlauf sind die Verhältnisse der Größenklassen nahezu konstant. Der Anteil mittlerer Wohneinheiten ist allerdings seit 1995 um circa einen Prozentpunkt zurückgegangen, wohingegen sowohl die Anteile kleiner als auch großer Wohnungen leicht angestiegen sind. Die durchschnittliche Wohnungsgröße hat in den letzten Jahren von 73,1 qm im Jahr 1995 auf 74,6 qm im Jahr 2009 leicht zugenommen.

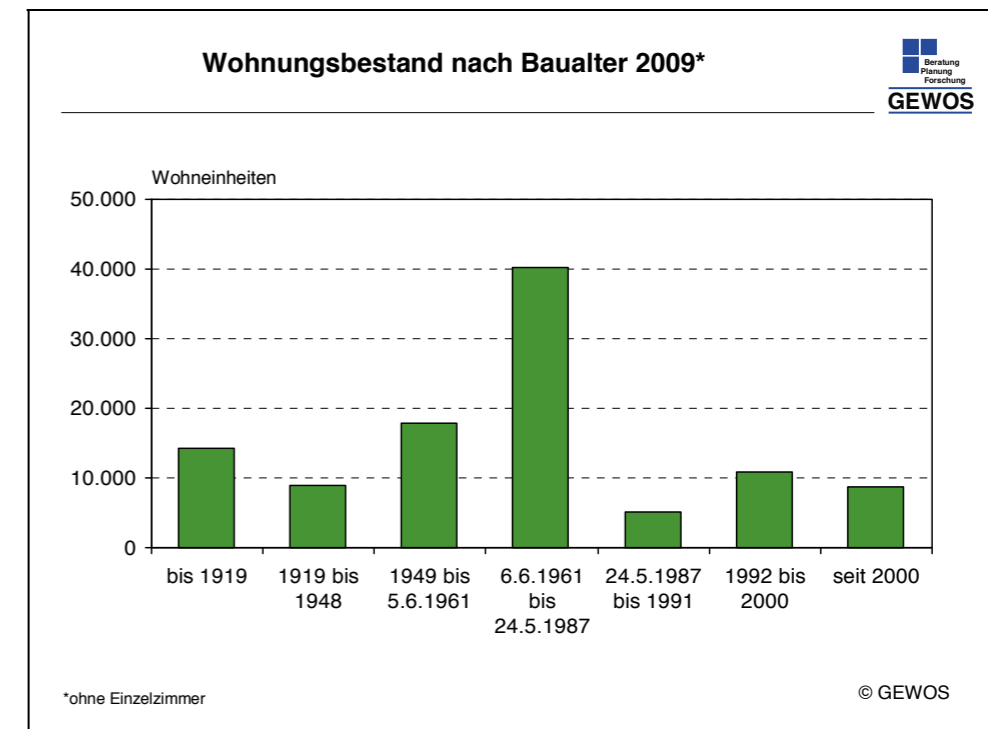
Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume 1995 bis 2009								
Jahr	Insgesamt	Davon Wohnungen mit ...*						
		mit einem Raum	mit zwei Räumen	mit drei Räumen	mit vier Räumen	mit fünf Räumen	mit sechs Räumen	ab sieben Räumen
1995	91.147	6.551	9.496	22.291	28.586	13.684	5.870	4.669
1996	92.686	6.836	9.719	22.766	28.929	13.758	5.927	4.751
1997	93.972	6.926	9.947	23.153	29.220	13.899	5.999	4.828
1998	95.845	7.139	10.255	23.820	29.545	14.095	6.098	4.893
1999	97.252	7.262	10.440	24.160	29.833	14.268	6.275	5.014
2000	98.316	7.390	10.522	24.397	30.046	14.485	6.382	5.094
2001	99.251	7.426	10.617	24.600	30.262	14.705	6.479	5.162
2002	100.026	7.532	10.718	24.746	30.387	14.812	6.588	5.243
2003	100.794	7.559	10.786	24.914	30.553	15.003	6.673	5.306
2004	101.714	7.633	10.881	25.112	30.761	15.181	6.771	5.375
2005	102.876	7.658	11.068	25.404	31.116	15.362	6.846	5.423
2006	103.782	7.711	11.245	25.534	31.237	15.624	6.940	5.491
2007	104.831	7.863	11.381	25.742	31.457	15.824	7.004	5.560
2008	105.594	7.950	11.523	25.906	31.593	15.943	7.043	5.637
2009	106.111	7.958	11.575	26.016	31.754	16.055	7.065	5.687

*einschließlich Küche; ohne Einzelzimmer © GEWOS



Baualter

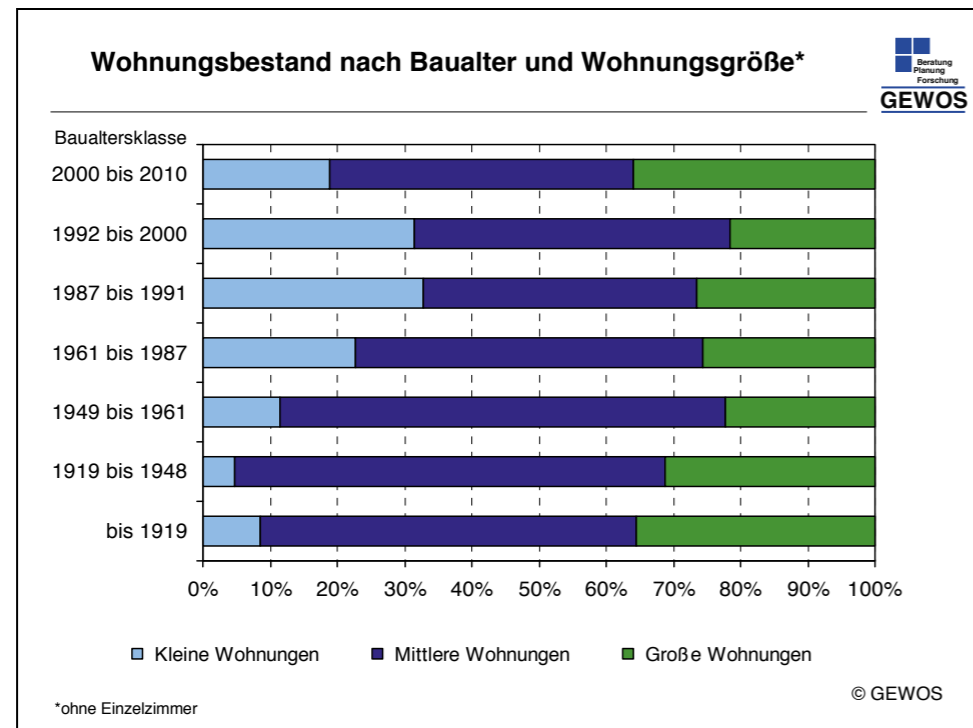
Fast 40 % der Wohneinheiten in Freiburg (ohne Einzelzimmer) wurden zwischen 1961 und 1987 errichtet. Der Altbaubestand (vor 1948) kommt auf einen Anteil von 22 %, wohingegen der direkte Nachkriegsbestand aus den Jahren 1949 bis 1961 17 % der Wohnungen auf sich vereint. Der Neubau aus den vergangenen zehn Jahren macht nur circa 8 % des Gesamtbestandes aus.



Bei vielen Wohnungen älteren Baualters - insbesondere auch bei den Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren, bei denen bisher eine Sanierung ausgeblieben ist, muss von größerem Modernisierungsbedarf ausgegangen werden. Bei der Stadt Freiburg liegen allerdings keine Daten zu sanierten oder unsanierten Wohnungen vor. Hier werden lediglich Umbaumaßnahmen erfasst, die allerdings nicht mit Sanierungen gleichgesetzt werden können. Aufgrund dessen kann eine Einschätzung zum allgemeinen Sanierungszustand der Bestandswohnungen im Rahmen des Wohnungsmarktberichtes nicht getroffen werden. In diesem Zusammenhang wird erneut deutlich, wie wichtig die Erstellung einer vertiefenden Wohnungsmarktanalyse ist, in der auch Befragungen sowie Begehungen und gutachterliche Beurteilungen zum Wohnungsbestand möglich sind.

Kombination Baualter und Wohnungsgröße

Bei einer Kombination der beiden zuvor betrachteten Merkmale Baualter und Wohnungsgröße (jeweils ohne Einzelzimmer) fällt zunächst eine Dominanz der mittleren Wohnungsgrößen in allen Baualterklassen auf. Diese Dominanz hat allerdings seit den 1960er Jahren insbesondere zugunsten des Anteils kleiner Wohnungen kontinuierlich abgenommen. Im Ergebnis konnte somit eine breitere Diversifizierung des Bestandes erreicht werden. In den vergangenen Jahren hat im Neubau allerdings eine deutliche Trendumkehr hin zu großen Wohneinheiten eingesetzt. Während der Anteil mittlerer Wohnungen in etwa konstant geblieben ist, hat der Anteil großer Wohneinheiten stark zugenommen. Kleine Wohnungen haben im Neubau hingegen deutlich an Bedeutung verloren.

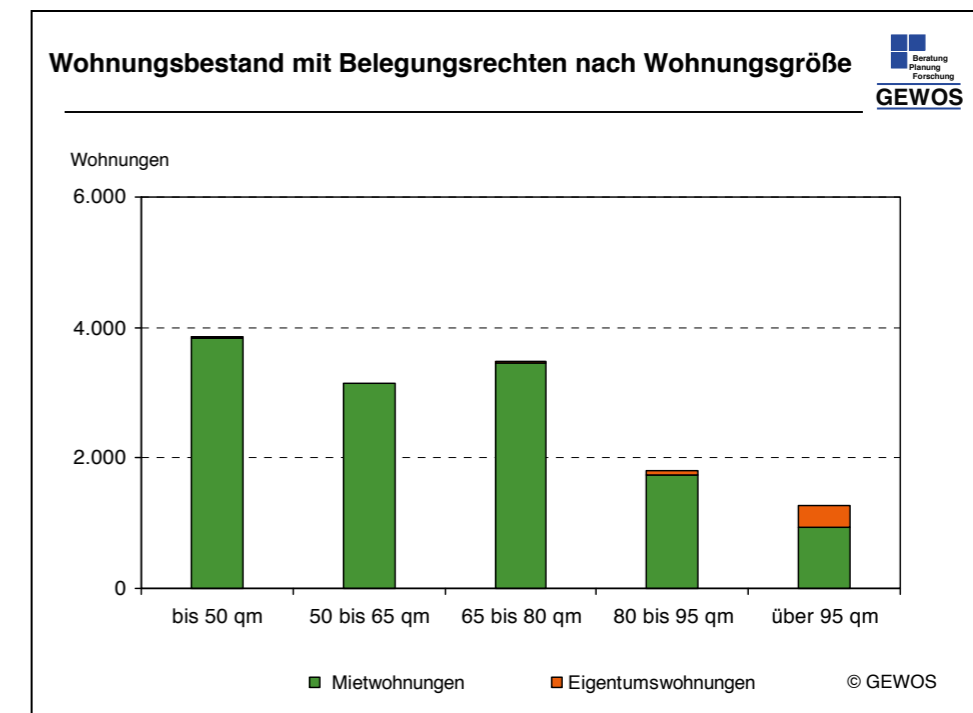


Da die einzelnen Freiburger Stadtteile oftmals durch unterschiedliche Baualterklassen geprägt sind, wirken sich die aufgezeigten Größenunterschiede auch räumlich aus. Höher verdichtete Stadtteile, in denen oftmals kleinere Wohneinheiten dominieren, treten neben aufgelockerte, großzügig gestaltete Neubaugebiete. In Abhängigkeit von den jeweils dominierenden Wohnungsgrößen differiert auch die jeweilige Sozialstruktur in den Quartieren. Diese Zusammenhänge soll-

ten im Rahmen einer Wohnungsmarktanalyse, die auch eine Sozialraumanalyse beinhalten sollte, vertieft untersucht werden.

Wohnungsbestand mit städtischer Zugriffsmöglichkeit

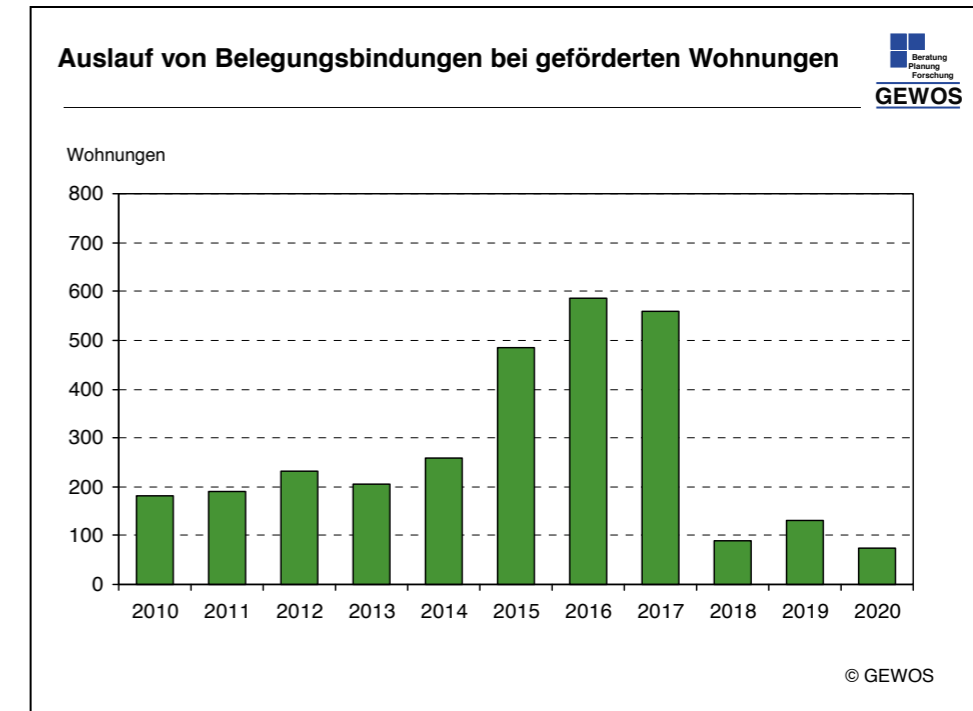
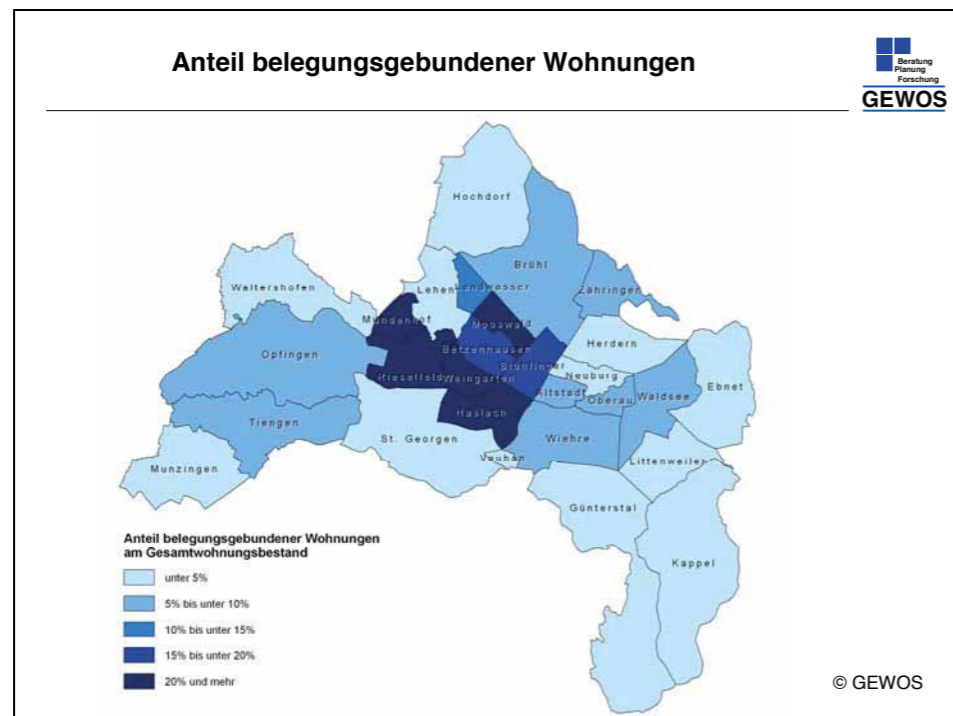
Der Wohnungsbestand mit städtischen Belegungsrechten umfasst insgesamt 13.949 geförderte und freifinanzierte Wohnungen, die im Besitz der Freiburger Stadtbau GmbH, dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen oder anderen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder Privatpersonen sind. Es entfallen dabei 959 Wohnungen oder gut 7 % auf Eigenheime und folglich 12.990 Wohnungen auf Mietwohnungen. Die freifinanzierten Wohnungen werden aufgrund bestehender Benennungsrechte oder anderweitiger Belegungsmöglichkeiten (z.B. stadteigener Wohnraum oder Wohnraum städtischer Unternehmen) aufgeführt. Gut die Hälfte der Wohnungen mit städtischen Belegungsrechten ist kleiner als 65 qm. Etwa 80 % dieses Bestandes umfasst Wohneinheiten mit weniger als 80 qm.



Die belegungsgebundenen Wohnungen konzentrieren sich vor allem westlich der Altstadt in den Stadtteilen Weingarten, Haslach und Rieselfeld. Mit einem Anteil von insgesamt rund 13 % verfügt die Stadt Freiburg über vergleichsweise

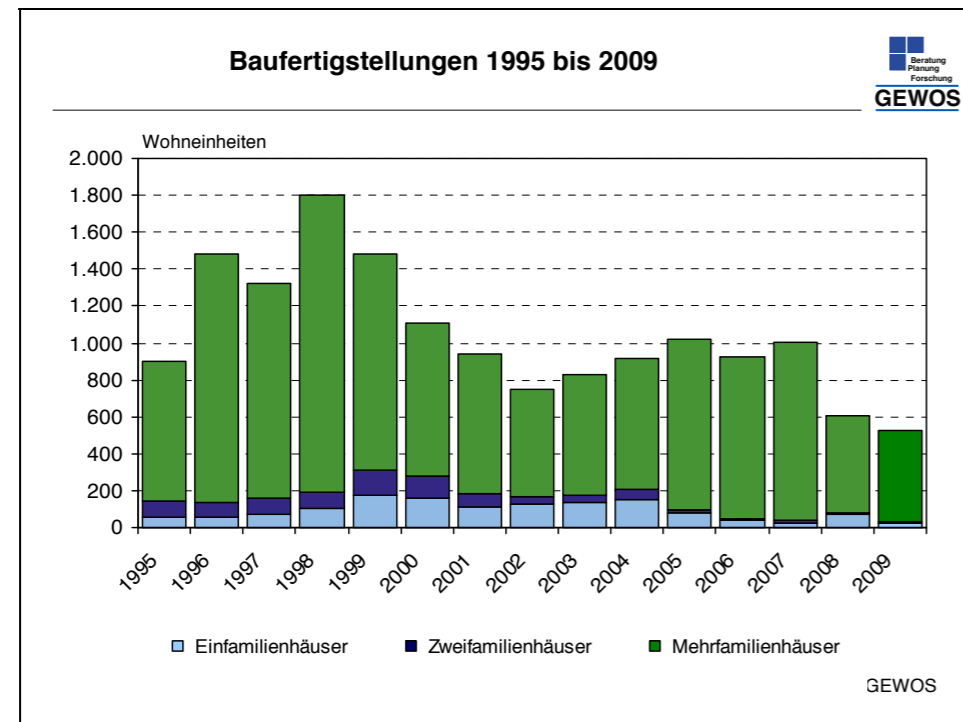
große Einflussmöglichkeiten auf den Wohnungsbestand. Andere baden-württembergische Städte wie Mannheim und Karlsruhe erreichen nur Werte von knapp 5 %, und auch in Heidelberg liegt der Anteil belegungsgebundener Wohnungen mit knapp 10 % merklich unterhalb der Freiburger Quote (Stand 2006).

Der Besitz von eigenen Beständen oder von Belegungsrechten gilt als wichtige kommunale Steuerungsmöglichkeit auf dem Wohnungsmarkt. Je höher der Anteil der Wohneinheiten, die einem städtischen Einfluss unterliegen, am gesamten Wohnungsbestand, desto eher kann die Stadt ungewollten Entwicklungen entgegenwirken. Dabei gilt es demnach insbesondere den Bindungsauslauf zu beobachten, um frühzeitig auf den Verlust von Eingriffsmöglichkeiten reagieren zu können. Bis zum Jahr 2020 laufen die Belegungsbindungen für rund 3.000 Wohnungen aus. Damit verliert die Stadt Freiburg für gut ein Fünftel der belegungsgebundenen Wohnungen das Zugriffsrecht. Vor allem für die Jahre 2015 bis 2017 kündigt sich ein merklicher Abgang von jährlich etwa 500 bis 600 Wohneinheiten an.



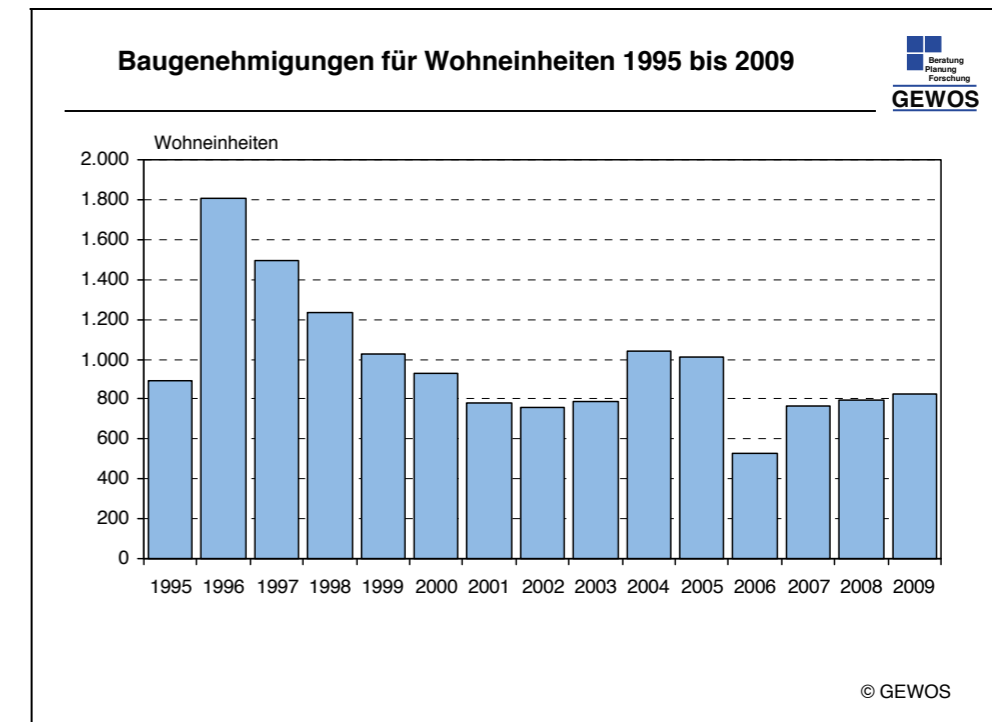
Baufertigstellungen von Wohngebäuden

Bei den Baufertigstellungen von Wohngebäuden zeigt sich eine rückläufige Entwicklung. Sowohl bei den Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind erhebliche Rückgänge gegenüber den Werten Ende der 1990er-Jahre zu verzeichnen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurde 2009 lediglich noch 30 % der Fertigstellungszahl aus dem Jahr 1998 erreicht. Dennoch entfielen in den vergangenen Jahren gut 90 % der neu errichteten Wohneinheiten in Wohngebäuden auf dieses Segment, da Ein- und Zweifamilienhäuser – wie in Großstädten üblich – nur noch eine untergeordnete Rolle spielen. Die Dominanz der Geschosswohnungen in Freiburg hat sich demnach in den letzten Jahren noch verstärkt.



Baugenehmigungen

Im Gegensatz zu den Baufertigstellungen ist bei den Baugenehmigungen kein deutlicher Rückgang in den letzten beiden Jahren zu bemerken. Seit dem Jahr 2007 liegt die Zahl der genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden bei rund 800. Im Jahr 2006 sind lediglich die Auswirkungen der Abschaffung der Eigenheimzulage sehr gut zu erkennen. Der Wert hat sich aufgrund der damit verbundenen Vorzieheffekte gegenüber dem Vorjahr in etwa halbiert. Seitdem sind die Baugenehmigungen wieder auf dem Niveau von Anfang des Jahrzehnts.



3.2 Wohnen im Alter und neue Wohnformen

In Freiburg leben im Jahr 2010 rund 43.200 Menschen, die über 60 Jahre alt sind. Dies entspricht einem Anteil von rund 21 % – davon 59 % bzw. 25.500 Frauen und 41 % bzw. 17.700 Männer. Die ältere Generation wird insgesamt von Frauen dominiert. Bei den über 80-Jährigen steigt der Anteil der Seniorinnen auf annähernd 70 %.

Die große Mehrheit der älteren Menschen lebt selbständig in der eigenen Wohnung, überwiegend in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Aufgrund der gewachsenen sozialen Beziehungen und der vertrauten Umgebung mit den bekannten Einrichtungen in der Nähe möchte die Mehrzahl auch dort wohnen bleiben. Damit dies gelingen kann, ist eine entsprechende Ausstattung und Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes erforderlich. Wohnkonzepte, die ein langes, selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung ermöglichen, müssen neben der inneren und äußeren Gestaltung der Wohnung auch die nähere Wohnumgebung beachten. Dazu zählen die Verkehrsanbindung, die Erreichbarkeit von Einrichtungen der täglichen Versorgung sowie die Verfügbarkeit von Hilfs- und Pflegediensten. Eine altersgerechte Wohnung bedeutet zwar, dass diese

barrierefrei sein sollte; damit muss sich diese allerdings nicht zwangsläufig im Erdgeschoß befinden. Vielmehr ist es sogar so, dass barrierefrei erreichbare Wohnungen aufgrund des Sicherheitsgefühls, der Ruhe und der Belichtung der Räume überwiegend in den Obergeschossen nachgefragt werden.

Wohnen im Alter steht in der Stadt Freiburg bereits seit den 1970er Jahren im Mittelpunkt kommunaler Altenpolitik. Mit über 1.700 Wohnungen in Seniorenwohnanlagen und mehr als 400 Wohnungen in Wohnstiften (Stand 2010) ist Freiburg bundesweit führend und gilt als „Hauptstadt des Betreuten Wohnens“. Während in den Seniorenanlagen durch altersgerechte Bauweise und vielfältige Angebote an optionalen Hilfsleistungen eine eigenständige Lebensgestaltung bis ins hohe Alter ermöglicht wird, sind in den Wohnstiften bereits erhöhte Serviceleistungen integriert. Etwa 5 % der Menschen in Freiburg über 60 Jahre leben im Betreuten Wohnen, zu rund 75 % handelt es sich dabei um Frauen.

Mit der Einführung der Pflegeversicherung hat sich sowohl das Einzugs- und Durchschnittsalter als auch der Unterstützungs- und Hilfsbedarf deutlich erhöht. Das derzeitige Durchschnittsalter liegt je nach Wohnanlage zwischen 74 und 86 Jahren.

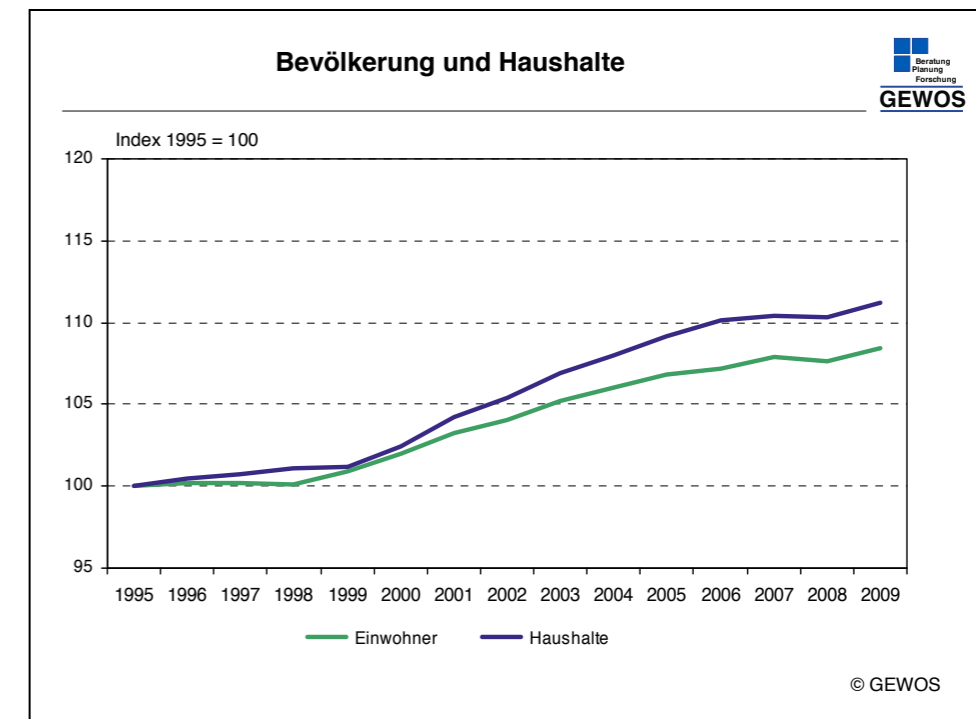
Der Einzug in knapp 73 % der Wohnungen in Seniorenwohnanlagen setzt den Besitz eines Wohnberechtigungsscheins voraus, das heißt, die Bewohnerschaft verfügt nur über ein eher geringes Einkommen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Hilfsleistungen ist demnach oftmals nicht mehr zu finanzieren. Für die meisten gibt es aber keine bezahlbare Alternative zu dieser Wohnform.

In den letzten Jahren zeichnen sich neue Wohnformen im Alter ab. Immer mehr Menschen möchten im Alter in selbstorganisierten Gemeinschaften leben und suchen daher Alternativen zu den bestehenden Wohnmöglichkeiten. Die zunehmende Singularisierung und die damit einhergehenden ausdifferenzierten Lebensstile mit veränderten familiären Beziehungen führen zu einem Bedarf an neuen Wohnkonzepten. Dabei reicht das Spektrum von der Wohn- und Hausgemeinschaft bis zum Mehrgenerationenprojekt. Gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte bieten den Vorteil, selbständig in einer altersgerechten Wohnung zu leben und dennoch nicht allein zu sein.

3.3 Wohnungsnachfrage

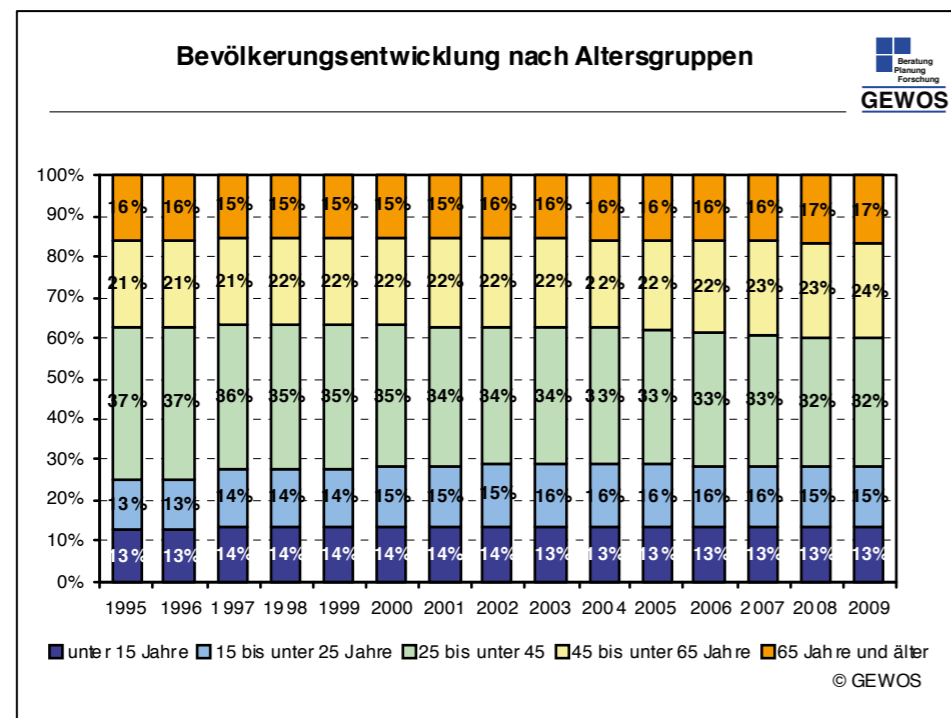
Bevölkerungszahl

Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen in Deutschland zeigt sich in Freiburg seit 1995 ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahl. Mit einer Einwohnerschaft von nunmehr 212.000 Personen (112.000 Frauen und 100.000 Männer), hat sich dieser Wert seit 1995 um gut 8 % erhöht. Die Zunahme verteilt sich gleichmäßig auf Frauen und Männer. In den letzten Jahren ist die Bevölkerungszunahme vor allem auch durch den starken Anstieg der Zahl der Studierenden sowie den gleichzeitigen Rückgang der Abwanderung in das Umland zu begründen. Aufgrund des in diesem Zeitraum zu beobachtenden Trends zur Haushaltsverkleinerung ist die Zahl der Haushalte sogar um 11 % auf 114.600 angestiegen. Damit ergibt sich für das Jahr 2009 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,85 Personen. Im Jahr 1995 lag diese noch bei 1,90 Personen.



Ursächlich für diese Entwicklung ist die Veränderung bzw. Ausdifferenzierung der Lebensstile und die damit einhergehende zunehmende Singularisierung. Eine zusätzlich oftmals angeführte Erklärung für den Trend zur Haushaltsverkleinerung ist der viel zitierte demografische Wandel, der sich vor allem in einer

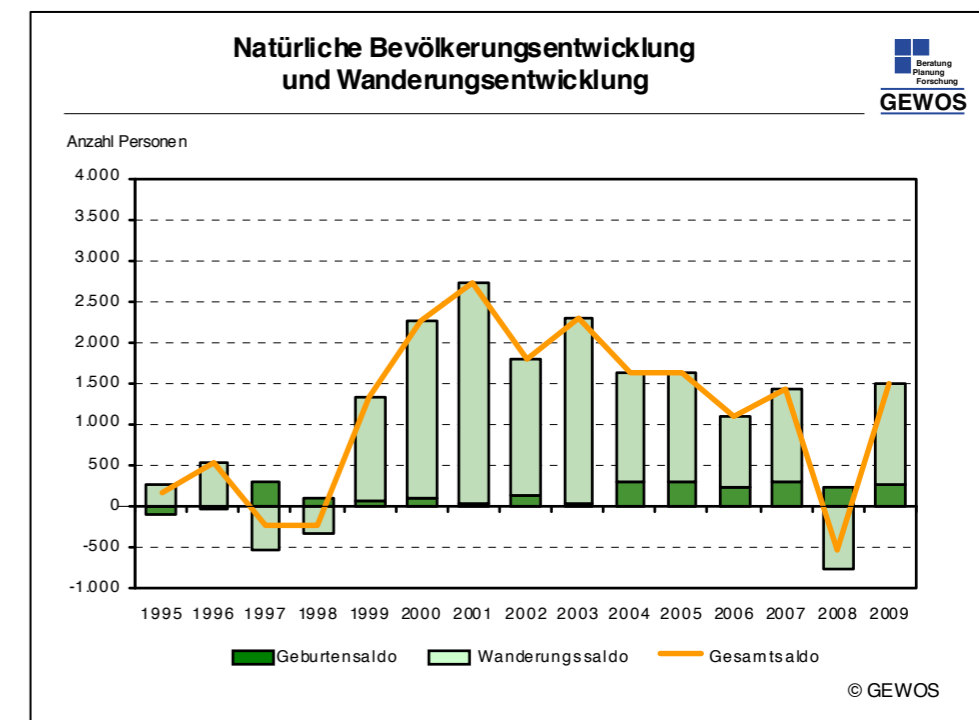
zunehmenden Alterung der Gesellschaft niederschlägt. Für Freiburg lässt sich diese Tendenz aufgrund wachsender Zuzugszahlen eher jüngerer BürgerInnen in den vergangenen Jahren nicht bestätigen. Auffällig ist die Verringerung der Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen. Diese Gruppe ist gerade für den Wohnungsmarkt von großer Relevanz, da sich aus ihr typischerweise ein Großteil der Eigentumsbildung rekrutiert. Dieses Potential hat sich in Freiburg seit 1995 um knapp 8 % verringert. Demgegenüber zeigt sich an der positiven Entwicklung der Personen unter 25 Jahre die Attraktivität Freiburgs als Ausbildungsstandort.



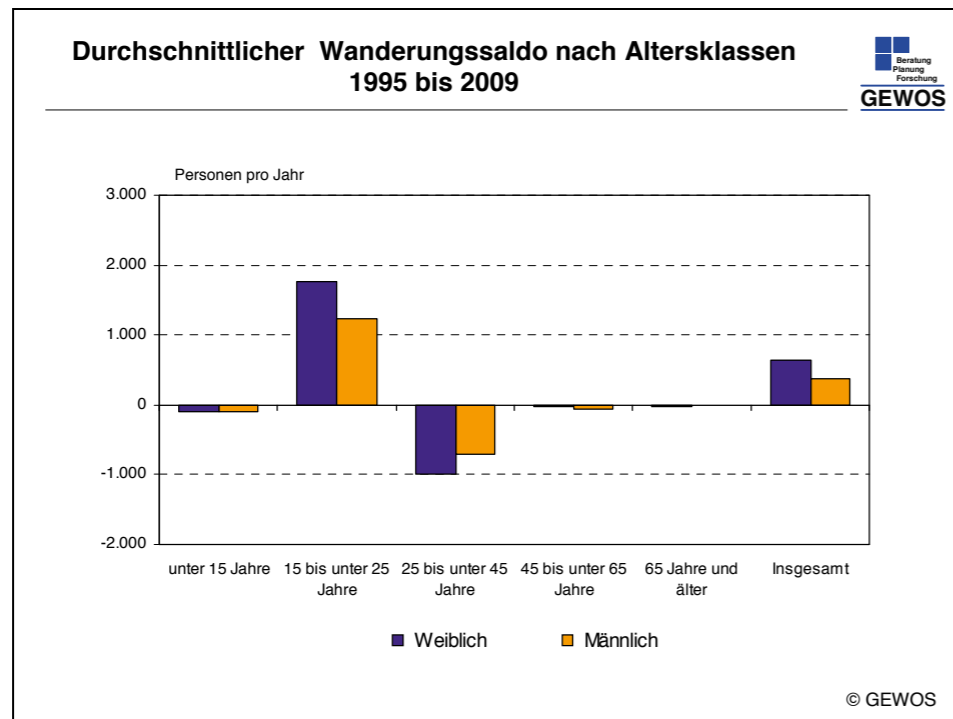
Wanderungssaldo

Die Attraktivität Freiburgs lässt sich auch deutlich an dem nahezu durchgängig positiven Wanderungssaldo ablesen, den die Stadt seit 1995 vorweist. Die Ausnahmen sind durch Sondereffekte zu erklären. Die bundesweite Rückführung der meisten Flüchtlinge aus dem Gebiet des ehemaligen Jugoslawiens in den Jahren 1997 und 1998 schlägt sich auch in der Wanderungsentwicklung der Stadt Freiburg nieder. Der negative Wanderungssaldo des Jahres 2008 lässt sich hingegen auf einen statistischen Effekt zurückführen: Aufgrund der bundesweiten Einführung der Steuer-Identifikationsnummer für alle BundesbürgerInnen wurden umfangreiche Bereinigungen der Melderegister vorgenommen, die zu zahlreichen Abmeldungen (gezählt als Fortzüge) von Amts wegen geführt haben.

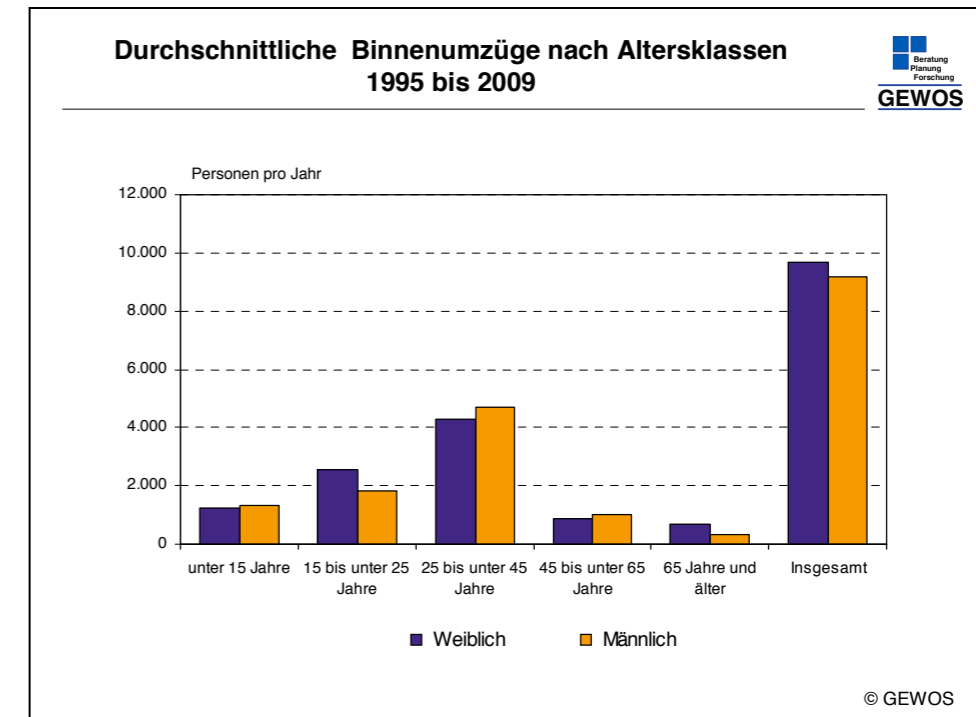
Die Schwankungen bei den natürlichen Bevölkerungsbewegungen sind im Vergleich zu den Wanderungen deutlich weniger ausgeprägt. Seit 1997 ist ein Geburtenüberschuss zu verzeichnen, der in den letzten Jahren bei durchschnittlich etwa 250 Personen lag.



Die Zu- und Fortzüge verteilen sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Altersklassen. Wie zu erwarten, zeigt sich in der Gruppe der 15- bis unter 25-Jährigen die höchste Mobilität. Der Wanderungssaldo in dieser Altersklasse ist sowohl bei der weiblichen als auch bei der männlichen Bevölkerung deutlich positiv, da Freiburg als Ausbildungs- und Universitätsstandort eine große Anziehungskraft besitzt. Demgegenüber fällt der durchschnittliche Wanderungssaldo in der Gruppe der 25- bis unter 45-Jährigen merklich negativ aus. Zum einen hat der Arbeitsmarkt in Freiburg nicht genug Aufnahmekapazität, um allen nach Beendigung der Ausbildung oder des Studiums eine Stelle bieten zu können, so dass es zu arbeitsplatzbedingter Abwanderung kommt. Zum anderen besteht weiterhin vor allem in der Familiengründungsphase vielfach der Wunsch, ein Eigenheim „im Grünen“ zu erwerben. Folglich kommt es zu einer Stadt-Umland-Wanderung.

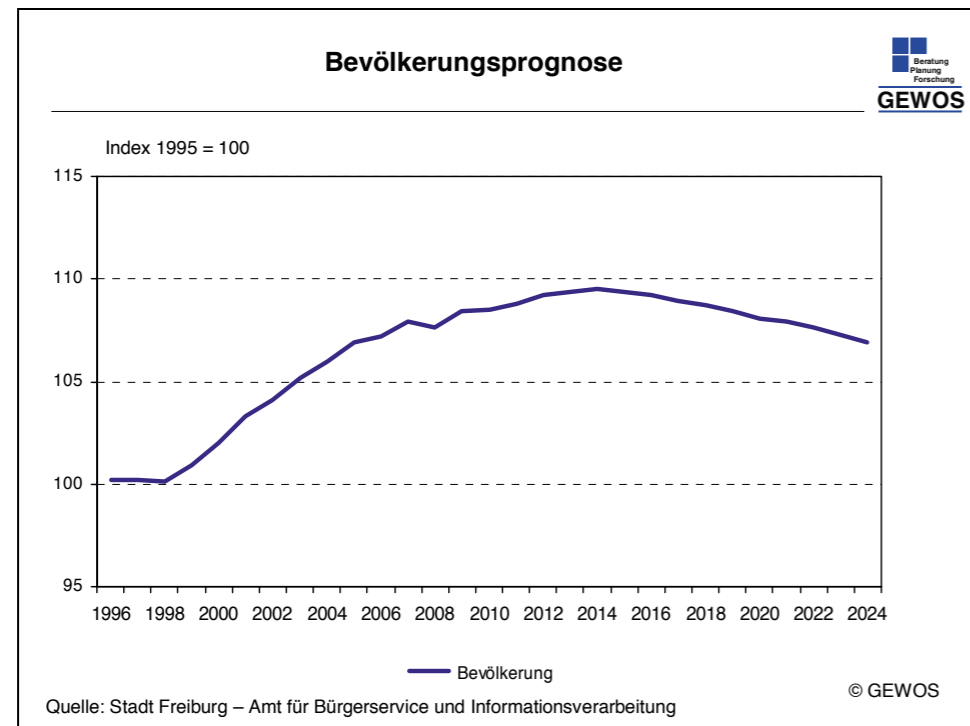


Die Umzüge innerhalb Freiburgs sind in den letzten Jahren nahezu konstant auf einem Niveau von rund 18.800 Personen. Unterschiede zwischen Frauen und Männern sind hier nicht zu verzeichnen.



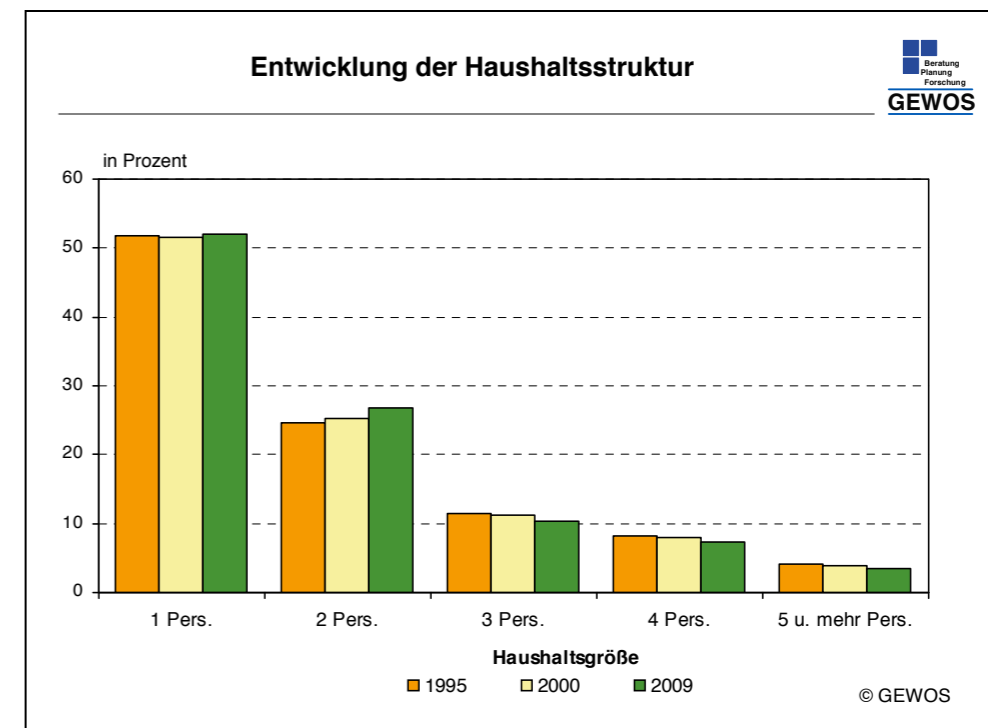
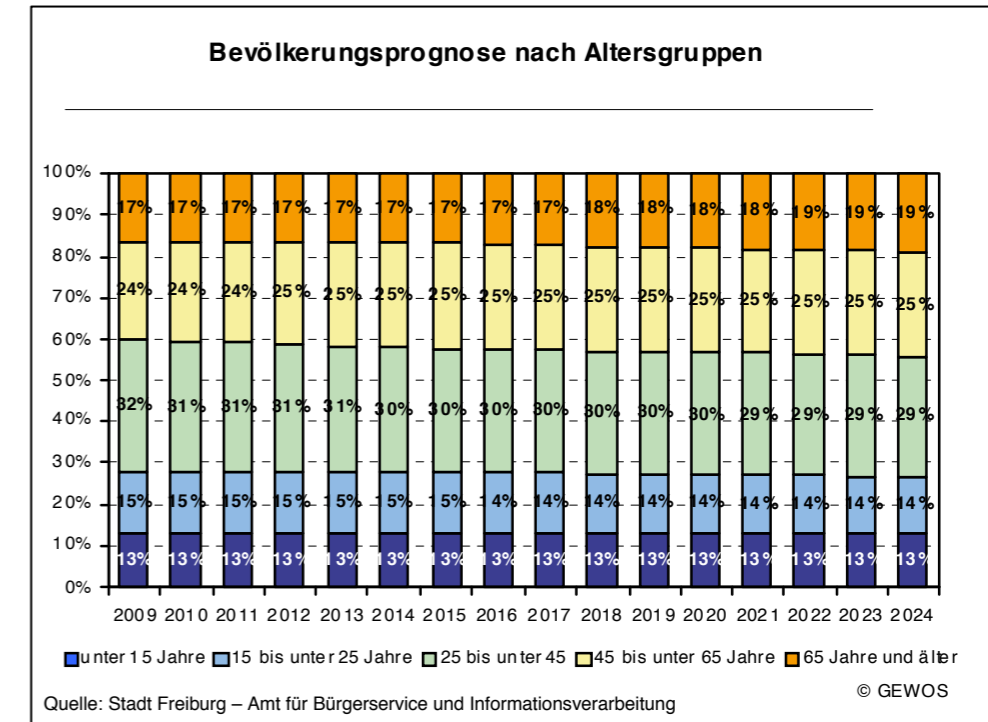
Bevölkerungsprognose

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit wird sich voraussichtlich bis etwa zum Jahr 2015 fortsetzen. Danach wird auch in Freiburg ein rückläufiger Verlauf einsetzen, im Jahr 2024 wird die Einwohnerzahl mit rund 209.100 gut 2 % unter dem Höchststand des Jahres 2015 und etwa auf dem Niveau des Jahres 2006 liegen. Die Zahl der Frauen wird sich um 1,2 % auf 110.900 verringern, die der Männer um 1,6 % auf 98.200.



Die bisher zu erkennenden demografischen Trends in Freiburg lassen sich nicht auf die zukünftige Entwicklung übertragen. Der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2024 zufolge kann sich Freiburg den allgemeinen Prozessen des demografischen Wandels nicht komplett entziehen. Die Altersgruppen der 45- bis unter 65-Jährigen bzw. der über 65-Jährigen werden als einzige absolut und relativ zunehmen. Ihr gemeinsamer Anteil an der Gesamtbevölkerung in Freiburg wird sich von knapp 40 % auf 44 % erhöhen. Demgegenüber wird sich die Gruppe der 25- bis unter 45-Jährigen weiterhin rückläufig entwickeln. Eine Verringerung um knapp 11 % bedeutet einen Anteilrückgang auf 29 % im Jahr 2025. Eine ähnlich negative Entwicklung wird auch für die 15- bis unter 25-Jährigen erwartet

(-7 %), die sich in der Vergangenheit noch positiv hervorgehoben haben. Bei den unter 15-Jährigen wird von einem leichten Rückgang (-3 %) ausgegangen.



Haushalte nach Alter der Bezugsperson 1995 bis 2009						
Jahr	Insgesamt	Davon ...				
		0 bis unter 30 Jahre	30 bis unter 45 Jahre	45 bis unter 60 Jahre	60 bis unter 75 Jahre	75 Jahre oder älter
Männlich						
1995	66.039	15.011	22.416	15.126	9.828	3.658
1996	58.492	13.364	20.061	12.968	8.732	3.367
1997	66.504	14.301	22.983	15.106	10.302	3.812
1998	66.752	13.963	23.168	15.123	10.646	3.852
1999	66.945	13.514	23.321	15.237	10.996	3.877
2000	67.893	13.598	23.591	15.397	11.277	4.030
2001	68.709	13.813	23.494	15.599	11.594	4.209
2002	69.269	13.903	23.332	15.925	11.786	4.323
2003	70.202	14.400	23.136	16.269	11.872	4.525
2004	70.841	14.609	22.879	16.604	12.018	4.731
2005	71.504	14.847	22.604	17.222	11.902	4.929
2006	72.129	15.148	22.274	17.717	11.940	5.050
2007	65.237	12.528	19.031	17.015	11.679	4.984
2008	71.688	15.215	21.061	18.178	12.090	5.144
2009	72.270	15.361	20.760	18.589	12.214	5.346
Weiblich						
1995	36.940	11.239	8.529	4.621	5.602	6.949
1996	33.971	10.353	7.975	4.137	4.958	6.548
1997	37.197	10.657	9.129	4.861	5.365	7.185
1998	37.305	10.452	9.284	4.979	5.356	7.234
1999	37.209	10.368	9.335	4.934	5.324	7.248
2000	37.577	10.667	9.233	4.993	5.392	7.292
2001	38.616	11.257	9.510	5.147	5.468	7.234
2002	39.286	11.800	9.499	5.351	5.441	7.195
2003	39.890	12.306	9.494	5.432	5.504	7.154
2004	40.394	12.665	9.392	5.710	5.553	7.074
2005	40.929	13.082	9.194	6.062	5.519	7.072
2006	41.277	13.152	9.110	6.384	5.606	7.025
2007	48.417	17.144	10.474	7.615	6.135	7.049
2008	41.953	12.831	8.732	7.410	6.109	6.871
2009	42.304	13.008	8.580	7.725	6.177	6.814

Der demografische Wandel in Freiburg wird zu einer weiteren Verkleinerung der Haushalte führen. Bereits in der Vergangenheit dokumentiert sich dies in der Entwicklung der Freiburger Haushaltsstruktur im Zeitverlauf. So geht die Zahl der Drei- und Mehrpersonenhaushalte seit 1995 kontinuierlich zurück. Im Jahr 2009 bestand nur noch etwa jeder fünfte Haushalt aus mehr als drei Personen. Demgegenüber konnten die bereits 1995 dominierenden Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte noch weiter an Bedeutung gewinnen. Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat sich um 14 % erhöht, während die Zahl der Zweipersonenhaushalte sogar um knapp ein Viertel angestiegen ist.

In etwa 63 % aller Freiburger Haushalte ist die Bezugsperson³ männlich. Dabei unterscheidet sich die Altersstruktur der männlichen Bezugspersonen von der der weiblichen. Während nur gut ein Fünftel der männlichen Bezugspersonen unter 30 Jahre alt ist, beträgt der Anteil bei den weiblichen Bezugspersonen fast ein Drittel. Auch in der Altersgruppe 75 Jahre und älter liegt der Anteil bei den weiblichen Bezugspersonen merklich höher (16,1 % vs. 7,4 %). Demgegenüber überwiegt bei den männlichen Bezugspersonen die Altersgruppe der 30- bis unter 60-Jährigen. Insgesamt ist in Freiburg die Bezugsperson in der Hälfte der Haushalte unter 45 Jahre alt.

Der Anteil der Haushalte ohne Kinder ist seit 1995 nahezu konstant bei rund 83 % geblieben. In 9 % der Haushalte lebt ein Kind und in weiteren gut 6 % der Haushalte wohnen zwei Kinder. Folglich sind nur in 2 % aller Haushalte in Freiburg mehr als drei Kinder.

³ Innerhalb des Haushaltegenerierungsverfahrens der Stadt Freiburg wird eine Person je Haushalt als Bezugsperson festgelegt. Bei Einpersonenhaushalten und bei Alleinerziehenden ist diese eindeutig. Bei Paaren ist dies jeweils der männliche Partner, auch wenn noch Kinder oder Eltern des Paares im Haushalt leben. Durch diese einheitliche Festlegung innerhalb des Verfahrens muss es zwangsläufig mehr männliche Bezugspersonen geben.

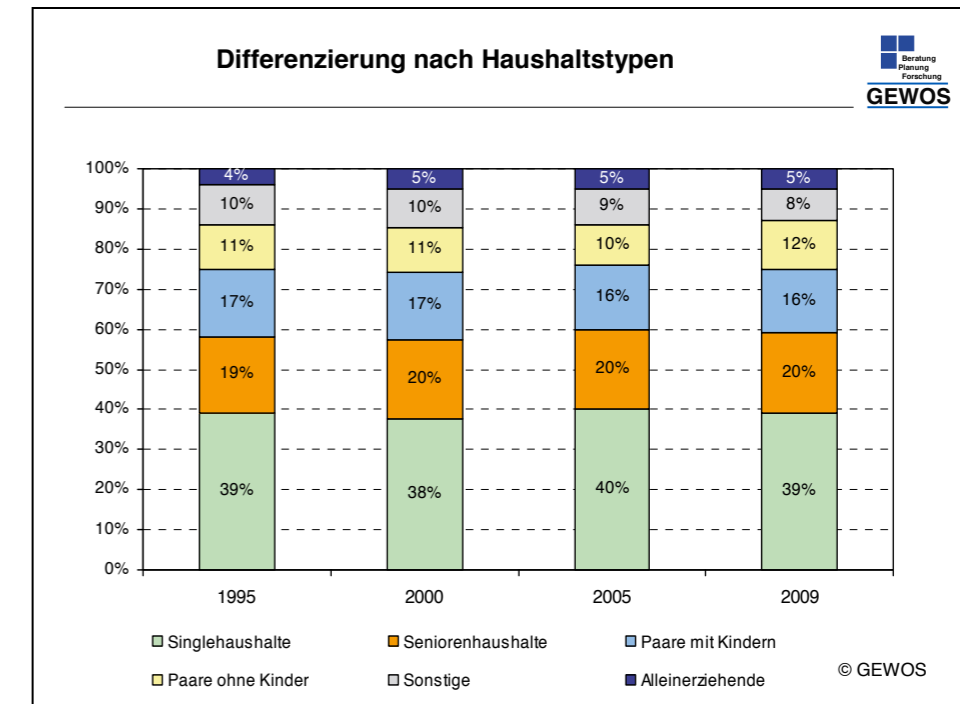
Haushalte nach Anzahl der Kinder 1995 bis 2009						
Jahr	Insgesamt	Davon ...				
		Kein Kind	Ein Kind	Zwei Kinder	Drei Kinder	Vier oder mehr Kinder
1995	102.979	84.585	9.367	6.434	1.880	713
1996	92.463	76.831	8.068	5.475	1.531	558
1997	103.701	84.778	9.732	6.634	1.858	699
1998	104.057	85.149	9.786	6.609	1.826	687
1999	104.154	85.172	9.777	6.646	1.859	700
2000	105.470	86.260	9.906	6.743	1.843	718
2001	107.325	87.754	10.165	6.920	1.776	710
2002	108.555	88.799	10.325	6.950	1.827	654
2003	110.092	90.260	10.252	7.141	1.793	646
2004	111.235	91.399	10.181	7.244	1.797	614
2005	112.433	92.461	10.265	7.310	1.791	606
2006	113.406	93.538	10.178	7.281	1.805	604
2007	113.654	93.712	10.331	7.209	1.810	592
2008	113.641	93.793	10.256	7.218	1.792	582
2009	114.574	94.623	10.264	7.259	1.840	588

© GEWOS

Um die Struktur und Entwicklung der Nachfrageseite auf dem Freiburger Wohnungsmarkt in qualitativer Hinsicht noch weiter herausarbeiten zu können, wird im Folgenden eine nach Haushaltstypen differenzierte Darstellung vorgenommen. Hierfür wurde auf die Haushaltstypen der städtischen Statistik zurückgegriffen, die für eine kompaktere Darstellung noch einmal zusammengefasst wurden. Hierbei wird zwischen folgenden sechs Haushaltstypen unterschieden:

- Singlehaushalte (Einpersonenhaushalte unter 60 Jahren)
- Seniorenhaushalte (Einpersonenhaushalte ab 60 Jahren oder Paarhaushalte mit jüngerem Partner ab 60 Jahren)
- Paare ohne Kinder (Jüngerer Partner unter 60 Jahre)
- Paare mit Kindern (Unter 30-jährige Nachkommen im Haushalt)

- Alleinerziehende (Bezugsperson mit minderjährigem Kind)
- Sonstige Haushalte (Sonstige Mehrpersonenhaushalte)



Entsprechend der aufgezeigten Dominanz kleiner Haushaltsgrößen nehmen die Singlehaushalte (unter 60 Jahre) in Freiburg den weitaus größten Anteil ein. Dieser blieb mit knapp 40 % im Zeitraum der Jahre 1995 bis 2009 zwar relativ stabil, absolut konnte jedoch eine weitere Zunahme um rund 4.800 auf nun 44.500 Haushalte verzeichnet werden. Innerhalb dieses Haushaltstyps besteht mit rund 24.300 Haushalten eine leichte Dominanz der mittleren Altersgruppen (zwischen 30 und 60 Jahren) gegenüber den jüngeren Altersgruppen (unter 30 Jahre). Bei einer Differenzierung hinsichtlich des Geschlechts ergeben sich bei den Singlehaushalten insgesamt ausgeglichene Männer- und Frauenanteile. Innerhalb der verschiedenen Altersgruppen bestehen diesbezüglich allerdings deutliche Unterschiede. Während sich bei den unter 30-jährigen Singlehaushalten eine deutliche Dominanz der Frauen zeigt, überwiegen in den mittleren Altersgruppen die Männer (Unterschied jeweils circa 3.000 Haushalte).

Die Seniorenhaushalte (Einpersonenhaushalte ab 60 Jahren oder Paarhaushalte mit jüngerem Partner ab 60 Jahren) sind mit circa 20 % bzw. rund 23.400 Haushalten der zweitgrößte Haushaltstyp in der Stadt Freiburg. Entsprechend der beschriebenen, vergleichsweise moderaten Alterung in Freiburg konnte diese Gruppe in den vergangenen 15 Jahren kaum an Bedeutung gewinnen. Absolut zeigte sich allerdings auch in dieser Gruppe eine deutliche Zunahme um knapp 3.700 Haushalte.

Die zusammenlebenden Paare mit Kindern im Haushalt, zu denen auch erwachsene Nachkommen bis zu einem Alter von unter 30 Jahren zählen, machen mit insgesamt knapp 18.200 Haushalten rund 16 % der städtischen Haushalte aus. Diese Gruppe entwickelt sich seit dem Jahr 1995 relativ stabil und konnte leichte Gewinne um knapp 200 Haushalte verzeichnen. Innerhalb dieses Haushaltstyps gab es allerdings deutliche Schwankungen. Während die Paare mit jüngeren Kindern bis unter 6 Jahre um 5 % auf 7.200 Haushalte zunehmen konnten, gingen die Paare mit älteren Nachkommen zwischen 18 und 30 Jahren um rund 10 % auf 3.700 Haushalte stark zurück.

Deutlich zunehmen konnten im gleichen Zeitraum die Paare ohne Kinder, deren Zahl um circa 3.200 auf nun 14.200 Haushalte anstieg. Diese starke Zunahme ist allerdings zum großen Teil auf statistische Effekte in der Gruppe der so genannten jüngeren „Gründerhaushalte“ (jüngerer Partner unter 30 Jahre) zurückzuführen. Durch eine Optimierung des Verfahrens zur Bildung der Haushaltstypen konnten in den Jahren 2006 bis 2007 zahlreiche Haushalte aus der Gruppe der „sonstigen Haushalte“ als „Paare ohne Kinder in der Phase der Gründung“ identifiziert und somit dieser Gruppe zugeordnet werden.

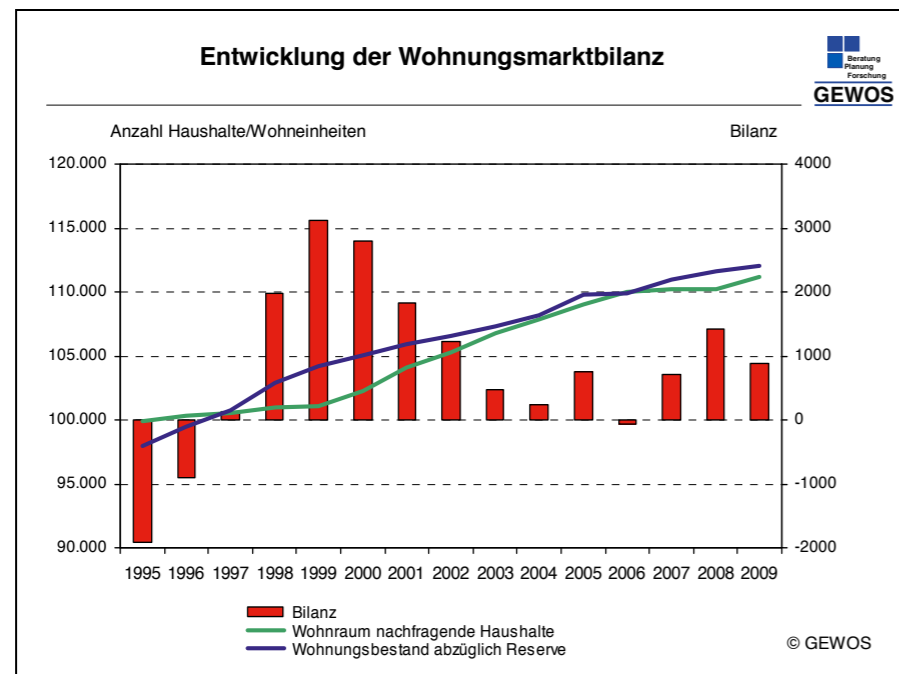
Bemerkenswert entwickelte sich die Gruppe der Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern. Deren Anzahl konnte im Betrachtungszeitraum der Jahre 1995 bis 2009 um rund 1.000 auf nun 5.500 Haushalte zunehmen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass - nach starken Zuwächsen in den Vorjahren - seit dem Jahr 2006 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen ist. Eine Differenzierung nach dem Geschlecht der Bezugsperson ist der vorliegenden Statistik nicht zu entnehmen, es ist allerdings von einer deutlichen Dominanz der Frauen auszugehen.

3.4 Wohnungsmarktbilanz

Durch eine Gegenüberstellung des in Kapitel 3.1 aufgeführten Wohnungsangebotes und der in Kapitel 3.3 vorgestellten Wohnungsnachfrage ergibt sich eine Wohnungsmarktbilanz für die Stadt Freiburg. Das Verfahren zur Erstellung der Wohnungsmarktbilanz lehnt sich an die Vorgehensweise des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zur regionalisierten Wohnungsbedarfsberechnung an. Auf der Angebotsseite geht dieses dabei für die Universitätsstädte von einer Fluktuationsreserve von 3,7 % des Wohnungsbestandes zur Bewältigung von Umzügen und Renovierung aus. Damit wird die höhere studentische Mobilität berücksichtigt, da für das Land insgesamt eine Reserve von 2,5 % angenommen wird. Gleichzeitig ist auf der Angebotsseite zu beachten, dass - wie bereits erwähnt - verfügbare Einzelzimmer zum Wohnungsbestand hinzugezählt werden.

Auf der Nachfrageseite wurde die Zahl der Haushalte um Wohngemeinschaften bereinigt. Das verwendete Haushaltsgenerierungsverfahren führt ansonsten – insbesondere in Universitätsstädten wie Freiburg – zu einer Überhöhung der Einpersonenhaushalte.

Die Gegenüberstellung der auf diese Weise bereinigten Werte führt zur Wohnungsmarktbilanz der Stadt Freiburg. Nach einem Wohnungsdefizit in den Jahren 1995 und 1996 ist seitdem – mit Ausnahme des Jahres 2006 – ein Angebotsüberhang festzustellen. Dieser beläuft sich im Jahr 2009 auf rund 900 Wohneinheiten und liegt damit deutlich unterhalb des Wertes, der noch im Jahr 1999 zu beobachten war (3.100 Wohneinheiten). Es ist also in Freiburg zwar eine quantitativ ausreichende Wohnraumversorgung gegeben, allerdings bleibt der Wohnungsmarkt angespannt. Das bedeutet, dass sich die Wohnungssuche angesichts der nur sehr geringen Anzahl freier Wohnungen für viele Haushalte schwierig gestaltet. Der Wohnungsüberschuss liegt bei lediglich 0,8 %, das heißt, auf 1.000 Freiburger Haushalte kommen 1.008 Wohnungen in der Stadt Freiburg.



3.5 Soziale Wohnraumversorgung

Wohngeld

Neben der quantitativen Nachfragesituation spielt auch die sozioökonomische Struktur der Nachfrage eine bedeutende Rolle für die Einschätzung der Wohnungsmarktsituation in Freiburg. Eine Kennziffer ist dabei das Wohngeld. Wohngeld wird als Mietzuschuss (für MieterInnen) oder als Lastenzuschuss (für EigentümerInnen) zu den Aufwendungen für den eigengenutzten Wohnraum geleistet. Dabei ist nicht relevant, ob der Wohnraum in einem Alt- oder Neubau liegt oder ob er öffentlich gefördert, steuerbegünstigt oder frei finanziert wurde. Wohngelder sind Landes-/Bundesmittel, die über die Kommunen (Wohngeldstelle) bewilligt und ausbezahlt werden. Die Kommunen tragen Personal- und Sachkosten, die über die Umwegrentabilität vielfach gedeckt sind.

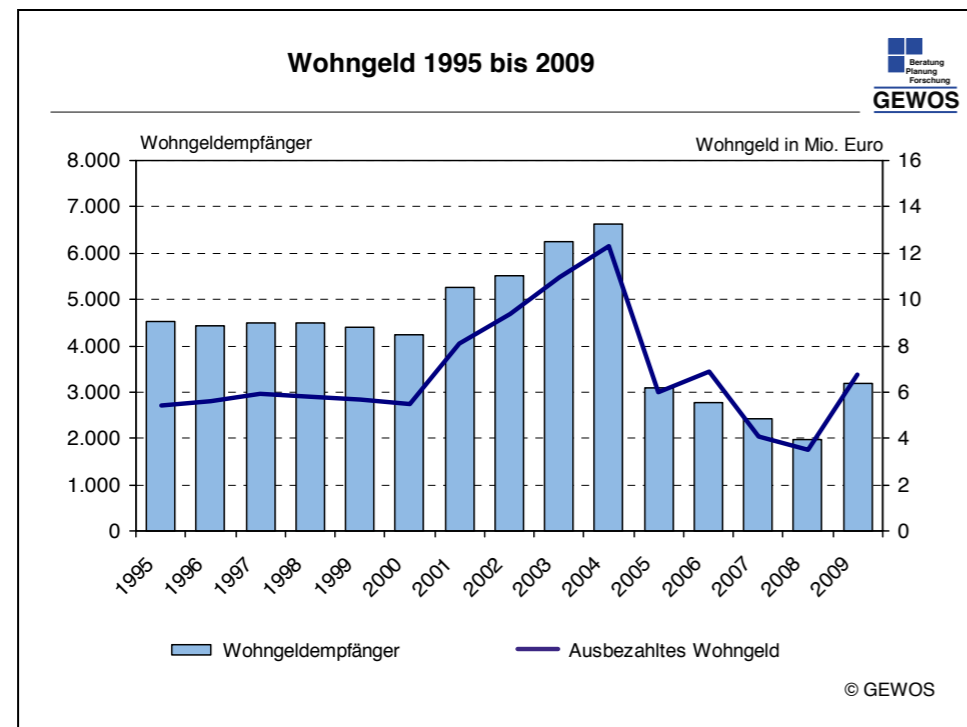
Ob und in welcher Höhe Wohngeld gewährt werden kann, hängt von drei Faktoren ab:

- Zahl der zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder
- Höhe des Familieneinkommens
Das Familieneinkommen ist die Summe der Bruttojahreseinkommen aller Haushaltsmitglieder. Berücksichtigt werden alle einkommenssteuerpflichtigen Einkünfte sowie bestimmte steuerfreie Einkünfte. Nach Abzug von evtl. Werbungskosten wird ein pauschaler Abzug für Steuern, Kranken- und Rentenversicherungsbeiträge vorgenommen. Besondere Personengruppen (Schwerbehinderte, Alleinerziehende u. a.) erhalten Freibeträge.
- Höhe der Miete oder Belastung
Für die Wohngeldberechnung ist die Bruttomiete maßgebend - ohne Kosten für Heizung, Warmwasser, Zuschläge für Möbel, Küche usw. Da Wohngeld nur für angemessene Wohnkosten gewährt wird, gibt es Höchstbeträge, die für die Berechnung maximal angesetzt werden können. Für diejenigen, die ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung besitzen, wird statt der Miete die monatliche Belastung (Zins, Tilgung, Bewirtschaftung) als Berechnungsbasis herangezogen.

Von der Bundesregierung wurde am 24.09.2008 mit dem Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung des Sozialgesetzbuches eine Wohngeldreform beschlossen, die – nach der Reform im Jahre 2001 – deutliche Leistungsverbesserungen vorsieht. Die Reform, die bundesweit ab dem 01.01.2009 in Kraft trat, beinhaltet eine Steigerung der wohngeldberechtigten Haushalte um ca. 72 % sowie eine deutliche Anhebung der Wohngeldbeträge. Die Hauptinhalte der Reform sind:

- Anhebung der Einkommensgrenzen um 8 %;
- deutliche Anhebung der in die Berechnung einfließenden Miete / Belastung;
- Einbeziehung der Heizkosten in die Wohngeldberechnung.

Zudem wurde am 22.12.2008 eine weitere Änderung des WoGG beschlossen, wonach die höheren Wohngeldleistungen bereits ab Oktober 2008 bewilligt werden. Umgesetzt wurde dies mit einer Einmalzahlung im Frühjahr 2009, ohne dass hierfür ein Antrag notwendig war. Vorgesehen ist eine Zahlung – gestaffelt nach der Anzahl der Personen im Haushalt - in Höhe von 100,00 Euro (für einen 1-Personen-Haushalt) bis 205,00 Euro (für einen 5-Personen-Haushalt) bzw. für jede weitere Person 25,00 Euro.



Diese aktuellen rechtlichen Änderungen zeigen sich deutlich in der Entwicklung der Zahl derer, die Wohngeld empfangen sowie im Gesamtbetrag des ausbezahlten Wohngeldes. Während sich das ausbezahlte Wohngeld mit 6,75 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt hat, ist die Zahl der Wohngeldempfangenden um immerhin 60 % angestiegen. Im Jahr 2009 wurden damit in etwa wieder die Werte erreicht, die im Jahr 2005 bei der Einführung der neuen Sozialgesetzgebung („Harz IV“) jeweils festgestellt wurden. Gut die Hälfte dieser Personen lebte 2009 in einem Einpersonenhaushalt. 2005 lag dieser Anteil noch zehn Prozentpunkte niedriger.

Eine Differenzierung nach Geschlecht ist nicht möglich, da gesetzlich nicht eindeutig definiert ist, welche Person des Mehrpersonenhaushaltes das Wohngeld bekommt. Geschlechtsspezifische Zahlen zu Einpersonenhaushalten liegen aktuell nicht vor.

Wohnberechtigungsschein und städtische Wohnungssucherdatei

Für den Bezug einer geförderten Mietwohnung wird ein so genannter Wohnberechtigungsschein benötigt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann darüber hinaus eine Vormerkung in der städtischen Wohnungssucherdatei erfolgen. Es handelt sich hierbei jeweils um Personen, die neben ihrer Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung über keinen bzw. nicht ausreichend großen Wohnraum verfügen. Die Versorgung erfolgt nach Verfügbarkeit in städtischem Wohnraum oder im Rahmen des Wohnungsbenennungsrechtes der Stadt Freiburg in Wohnungen von Bauträgern und privaten InvestorInnen.

Wohnberechtigungsscheine und wohnungssuchende Haushalte*		
Jahr	Erteilte Wohnberechtigungsscheine*	Wohnungssuchende Haushalte**
2000	2.198	397
2001	2.400	501
2002	2.592	844
2003	2.306	694
2004	2.106	590
2005	2.168	767
2006	2.192	965
2007	1.702	796
2008	2.214	1.008
2009	2.320	1.115

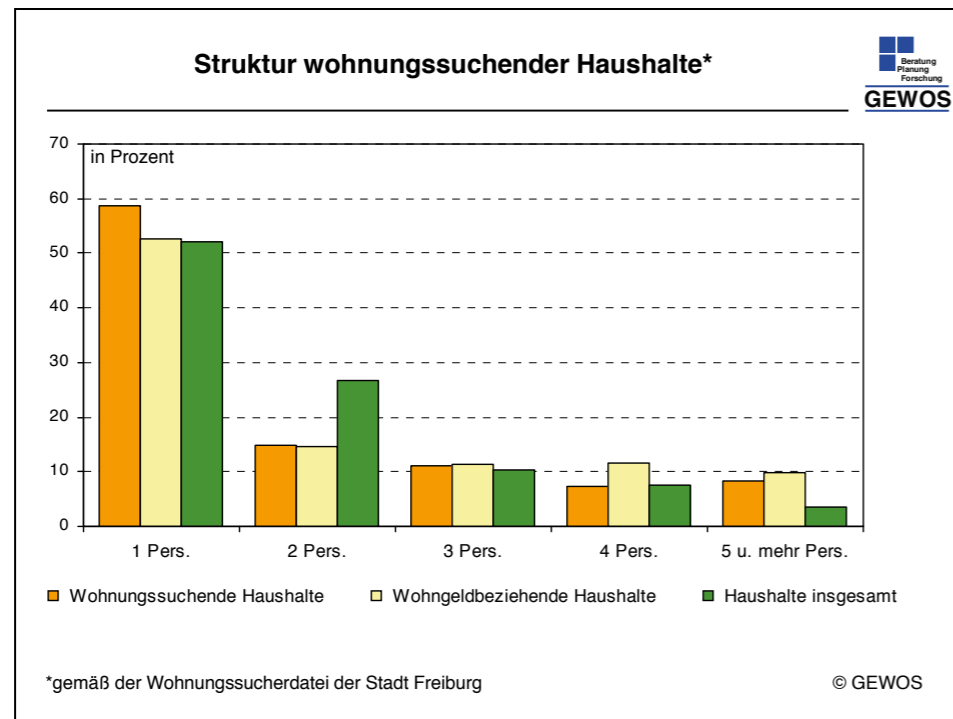
© GEWOS

*Daten zur Differenzierung der EmpfängerInnen von Wohnberechtigungsscheinen nach Geschlecht liegen nicht vor

**gemäß der Wohnungssucherdatei der Stadt Freiburg

Die nachfolgenden Aussagen zu den so genannten wohnungssuchenden Haushalten beziehen sich ausschließlich auf die Haushalte, die gemäß den oben genannten Kriterien in der Wohnungssucherdatei der Stadt Freiburg geführt werden. Eine Ausweitung der Aussagen auf die gesamte Nachfrageseite des Freiburger Wohnungsmarktes ist aufgrund einer fehlenden Datenverfügbarkeit nicht möglich.

Die Antragstellenden der 1.115 Haushalte, die in der Wohnungssucherdatei für das Jahr 2009 gemeldet sind, waren zu 45 % weiblich und zu 55 % männlich. 12 % der Antragstellenden waren Alleinerziehende, wobei diese Gruppe in knapp 90 % der Fälle aus Frauen bestand. Seit Jahren liegt der Anteil der Alleinerziehenden in Freiburg allerdings nur bei etwa 5 % aller Haushalte. Folglich offenbart sich hier ein signifikantes Missverhältnis bei der Wohnraumversorgung der Alleinerziehenden.

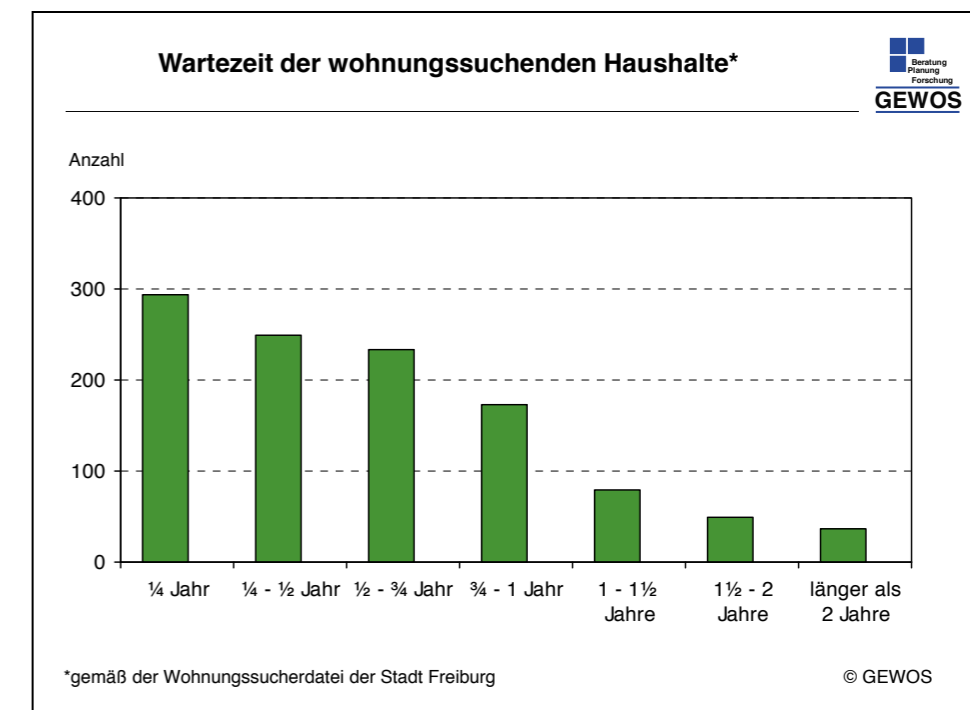


Demgegenüber sind die Antragstellenden der 156 Haushalte (14 % aller Haushalte in der Wohnungssucherdatei), die besondere Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung haben (es handelt sich hierbei um ehemals Wohnsitzlose, ehemalige Strafgefangene und Suchtkranke), in 78 % der Fälle männlich.

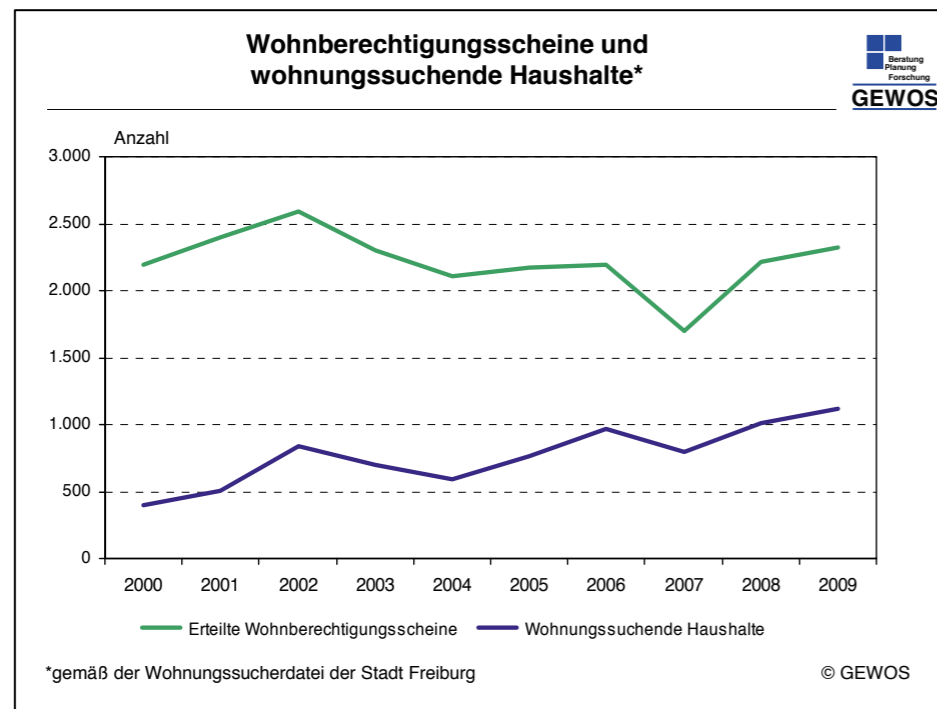
Etwa zwei Drittel der gesamten Antragstellenden sind zwischen 30 und 60 Jahre alt, obwohl diese Altersgruppe nur knapp die Hälfte der Einwohnerschaft stellt, die über 18 Jahre alt ist. Ältere Menschen und EinwohnerInnen unter 30 Jahren sind im Gegensatz dazu unterrepräsentiert.

Sowohl bei den wohnungssuchenden als auch bei den wohngeldbeziehenden Haushalten handelt es sich in einer hohen Zahl der Fälle um Einpersonenhaushalte (59 % bzw. 53 %). Gleichzeitig sind aber auch die Fünf- und Mehrpersonenhaushalte überdurchschnittlich stark bei den wohnungssuchenden und wohngeldbeziehenden Haushalten vertreten. Obwohl auf diese Haushaltsgröße nur knapp 4 % aller Freiburger Haushalte entfallen, handelt es sich bei 8 % der wohnungssuchenden und 10 % der wohngeldbeziehenden Haushalte um Haushalte mit fünf oder mehr Personen.

Die Wartezeit der Haushalte in der Wohnungssucherdatei der Stadt Freiburg beträgt in etwa der Hälfte der Fälle des Jahres 2009 maximal ein halbes Jahr. Allerdings befinden sich auch 15 % der Haushalte seit mehr als einem Jahr in der Datei. Hierbei handelt es sich in circa zwei Drittel der Fälle um Einpersonenhaushalte.



Die Anzahl der insgesamt ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist in den letzten Jahren – mit Ausnahme des Jahres 2007 – relativ konstant geblieben. Aktuell sind 2.320 Wohnberechtigungsscheine erteilt worden und damit etwa 6 % mehr als im Jahr 2000, gegenüber dem Höchststand 2002 ist dieser Wert allerdings um gut 10 % zurückgegangen.



Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte liegt hingegen mit 1.115 sehr deutlich über dem Wert von 2000 (+181 %). Es ist zu berücksichtigen, dass die Statistik über die wohnungssuchenden Haushalte nicht starr ist, sondern ein ständiger Wechsel aufgrund von Neuaufnahmen und Löschungen besteht. So konnte die Stadt Freiburg im Jahr 2009 für etwa 30 % der Haushalte, die aus der Wohnungssucherdatei gestrichen wurden, passenden Wohnraum vermitteln. Weitere knapp 60 % haben keinen Folgeantrag gestellt oder haben sich nicht mehr gemeldet.

3.6 Besonderheiten des Universitätsstandortes Freiburg für den lokalen Wohnungsmarkt

Wie bereits mehrfach aufgezeigt wurde, resultieren aus der Funktion Freiburgs als Universitätsstandort in verschiedener Hinsicht Auswirkungen auf den lokalen Wohnungsmarkt. Diese Auswirkungen sollen an dieser Stelle noch einmal kompakt zusammengefasst werden.

Nach Auskunft des Studentenwerks Freiburg sind aktuell über 30.000 Studierende an den verschiedenen Freiburger Hochschulen immatrikuliert. Die mit Abstand höchste Studierendenzahl weist dabei die 1453 gegründete Albert-Ludwigs-Universität mit rund 23.000 Studierenden auf. Weitere größere Hochschulen sind die Pädagogische Hochschule mit circa 5.000 Studierenden, die beiden konfessionellen Hochschulen mit zusammen ungefähr 1.800 Studierenden und die Musikhochschule mit circa 550 Studierenden. Die vielen Studierenden sind im Stadtbild Freiburgs deutlich spürbar und wirken sich auf die unterschiedlichen Lebensbereiche in der Stadt - unter anderem auch auf den Wohnbereich - aus.

Auch wenn nicht alle Studierenden direkt in der Stadt Freiburg, sondern teilweise im Umland wohnen, stellen die Studierenden allein zahlenmäßig eine relevante Nachfragergruppe auf dem Freiburger Wohnungsmarkt dar. Die Präsenz der vielen Studierenden ist in der Altersstruktur der Freiburger Bevölkerung deutlich ablesbar. Mit knapp 48.200 Einwohnern nehmen die 18- bis unter 30-Jährigen, also die Altersgruppe, in die die meisten Studierenden einzuordnen sind, einen Anteil von knapp 23 % an der Freiburger Bevölkerung ein. Im gesamten Bundesland Baden-Württemberg gehören vergleichsweise nur knapp 15 % der Bevölkerung dieser Altersgruppe an.

Die Präsenz der vielen Studierenden am Ausbildungsstandort Freiburg ist auch deutlich am nach Altersklassen differenzierten Mobilitätsgeschehen ablesbar. Viele junge Erwachsene ziehen zu Studien- bzw. Ausbildungszwecken in die Stadt, woraus hohe Wanderungsgewinne in der Gruppe der 15- bis unter 25-Jährigen resultieren. Da der Freiburger Arbeitsmarkt allerdings nur sehr begrenzt AbsolventInnen der hiesigen Hochschulen aufnehmen kann, zieht ein Großteil nach Beendigung des Studiums wieder aus Freiburg weg. Deutlich wird dieses

an einem insgesamt negativen Wanderungssaldo in der Gruppe der 25- bis unter 45-Jährigen. Unterstützt werden die Abwanderungstendenzen in dieser Altersgruppe zusätzlich durch die Suburbanisierung und Eigenheimbildung vieler junger Familien im grünen Umland.

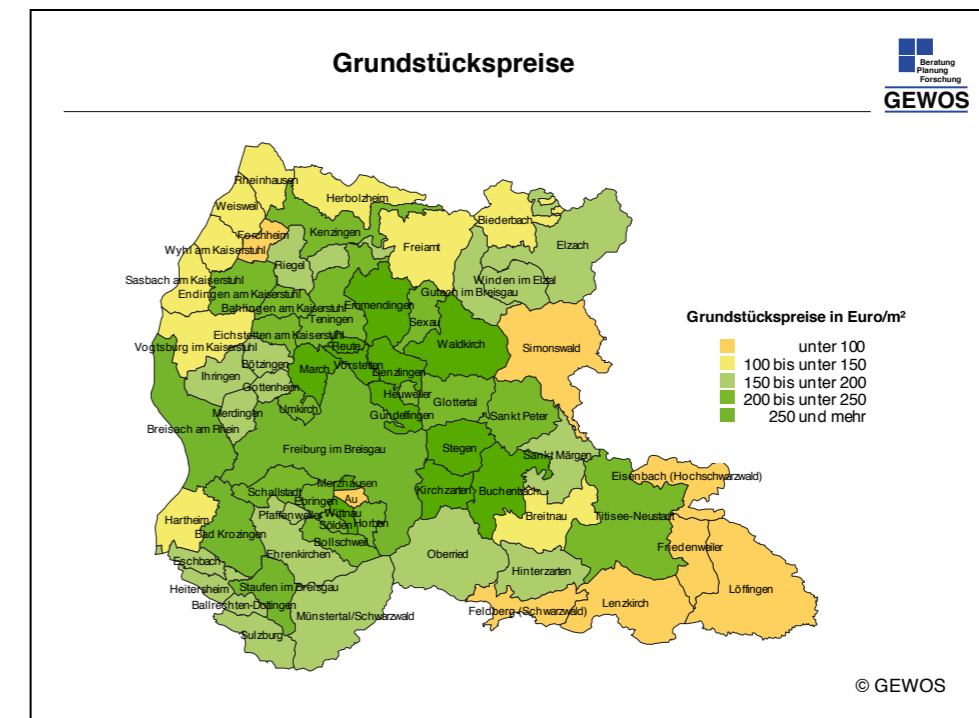
Der Großteil der zumeist jüngeren Studierenden ist noch ledig und kinderlos und lebt deshalb vornehmlich in kleineren Haushalten. Wie beschrieben verfügt Freiburg über eine sehr geringe durchschnittliche Haushaltgröße. Im Jahr 2009 lebten in Freiburg durchschnittlich 1,85 Personen je Haushalt. Bei Studierenden ist zudem der Haushaltstyp der Wohngemeinschaft weit verbreitet. Melderechtlich können diese allerdings nicht erfasst werden, so dass Einzelpersonen in Wohngemeinschaften statistisch als Einpersonenhaushalte erfasst werden. Auch im Freiburger Haushaltgenerierungsmodell werden die meisten Personen in Wohngemeinschaften automatisch den Einpersonenhaushalten zugeordnet. Um eine hieraus resultierende Überhöhung der Einpersonenhaushalte zu vermeiden, wurde deshalb die Zahl der Haushalte um Wohngemeinschaften bereinigt. In qualitativer Hinsicht bilden die Studierenden oftmals besondere Wohnpräferenzen aus, die sich von denen anderer Haushalte unterscheiden. Aufgrund der geringen Haushaltsgröße und des oftmals niedrigen verfügbaren Einkommens präferieren Studierende kleinere Wohnungsgrößen. Nachgefragt werden zudem vor allem Wohnungen, die aufgrund ihrer Raumaufteilung gut WG-geeignet sind (separate Zimmer ähnlicher Größe, große Küche, keine Durchgangszimmer). Bezüglich der Lagepräferenzen werden zentrale Lagen nahe der Universität mit einer entsprechenden studentischen Infrastruktur bevorzugt.

3.7 Immobilienpreise und Mieten

Der steigenden Nachfrage entsprechend haben sich die Preise für Wohneigentum in Freiburg erhöht. Lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2004 noch bei 307.000 Euro für ein Ein- oder Zweifamilienhaus, mussten im Jahr 2009 bereits 357.000 Euro bezahlt werden (+16 %). In den letzten Jahren sind allerdings nur geringfügige Veränderungen festzustellen. Da es sich – wie bei allen folgenden Preisdarstellungen – um Durchschnittswerte für das gesamte Gebiet der Stadt Freiburg handelt, ist der Umstand zu berücksichtigen, dass Besonderheiten in Form von Lage- und Ausstattungsmerkmalen, Baujahr und Wohnungsgrößen

Bei der einzelnen Objekte nicht gesondert beachtet werden können. Die Kosten für Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser sind in den vergangenen Jahren ebenfalls relativ stabil geblieben, gegenüber 2004 aber merklich angestiegen. So war 2009 mit rund 480 Euro ein Kaufpreis pro qm Bauland zu entrichten, der gegenüber dem Jahr 2004 um ein Drittel zugenommen hat.

Die regionalen Grundstückspreise weisen ein sichtbares Gefälle zwischen Freiburg und dem Umland auf. Während in den anliegenden Gemeinden mit Freiburg vergleichbar hohe Durchschnittspreise erzielt werden, sind die Preise in den peripher gelegenen Regionen deutlich niedriger.

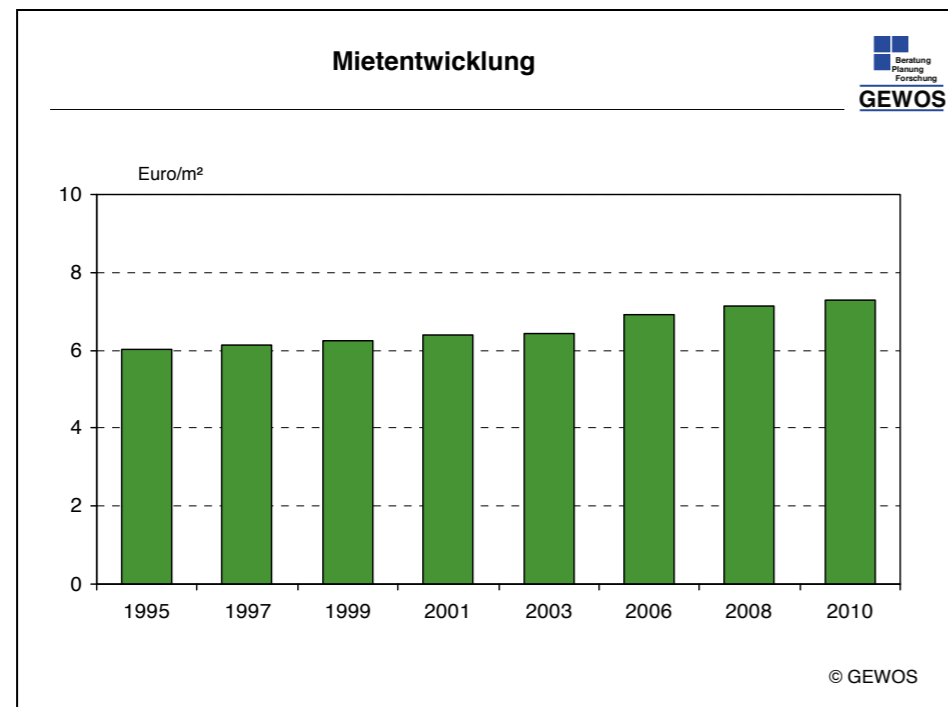


Zu beachten ist, dass natürlich auch innerhalb Freiburgs große Preisunterschiede bestehen. So beginnen die Preise für baureife Wohnbauflächen in Tiengen oder Munzingen bei 290 Euro pro qm, wohingegen in zentraler Lage im Stadtgebiet auch mal ein Preis über 900 Euro pro qm auftreten kann. Im Bereich der Eigentumswohnungen zeigen sich in Freiburg vergleichsweise konstante Preisentwicklungen. Dies gilt sowohl für den Neubausektor als auch für Objekte im Wiederverkauf. Gerade bei den unsanierten umgewandelten Objekten zeigt sich ein signifikanter Preisanstieg. Die Darstellung der überwiegend stabilen Durchschnittspreise darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch in diesem

Segment erhebliche Preisunterschiede existieren. So reicht die Preisspanne im Erstverkauf von 1.700 Euro pro qm bis etwa 5.800 Euro pro qm Wohnfläche, im Wiederverkauf von unter 600 Euro pro qm bis zu 4.700 Euro pro qm Wohnfläche. Dabei spielt der über Jahre konstante Bestandsmarkt auch in Freiburg eine wichtigere Rolle.

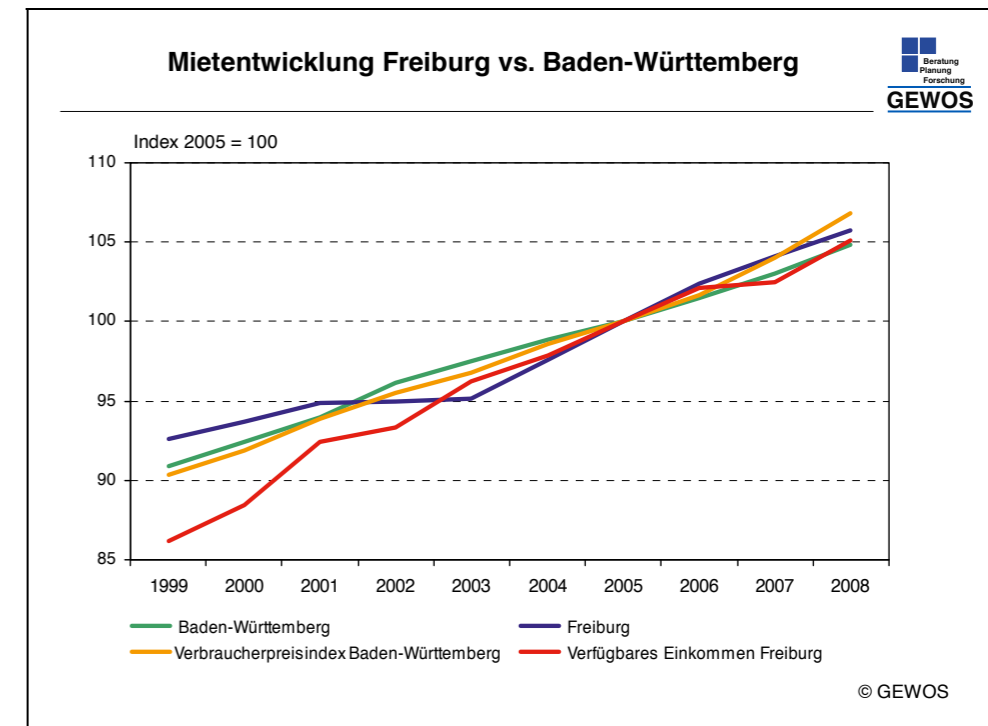
Durchschnittliche Preise von Eigentumswohnungen		
Jahr	Kaufpreis in Euro pro qm Wohnfläche	
	Neubau	Wiederverkauf
2003	2.673	
2004	2.719	
2005	2.692	1.765
2006	2.669	1.815
2007	2.648	1.781
2008	2.688	1.731
2009	2.879	1.838

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg im Breisgau © GEWOS



Das Mietniveau in Freiburg ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen. Aufgrund der Fertigstellung des neuen Freiburger Mietspiegels 2011 sind hier bereits Aussagen für das Jahr 2010 möglich. Im Jahr 2010 wurde eine mittlere Nettomiete in Höhe von 7,29 Euro pro qm gezahlt.

Dieses entspricht einer Steigerung um 21 % gegenüber dem Wert von 6,01 Euro pro qm aus dem Jahr 1995 und von rund 5 % gegenüber dem Wert von 6,91 Euro pro qm aus dem Jahr 2006.



Bei einem Vergleich der Mietentwicklung zwischen Freiburg und dem Land Baden-Württemberg kann nur auf Daten bis zum Jahr 2008 zurückgegriffen werden. Im Vergleich zum Land Baden-Württemberg zeigt sich in Freiburg eine positivere Mietentwicklung. Ein Indexwert (2005 = 100) von 105,7 im Jahr 2008 in Freiburg steht einem landesweiten Wert von 104,8 gegenüber. Zwar ist in Freiburg in den Jahren 2001 bis 2003 eine Stagnation zu beobachten, diese wurde aber durch einen verstärkten Anstieg in den Folgejahren abgelöst. Dieser Zuwachs lag im Jahr 2008 aber noch unterhalb des allgemeinen Verbraucherpreisanstiegs in Baden-Württemberg. Zu beachten ist allerdings, dass sich das Mietniveau seit 2005 von der Entwicklung des verfügbaren Einkommens in Freiburg

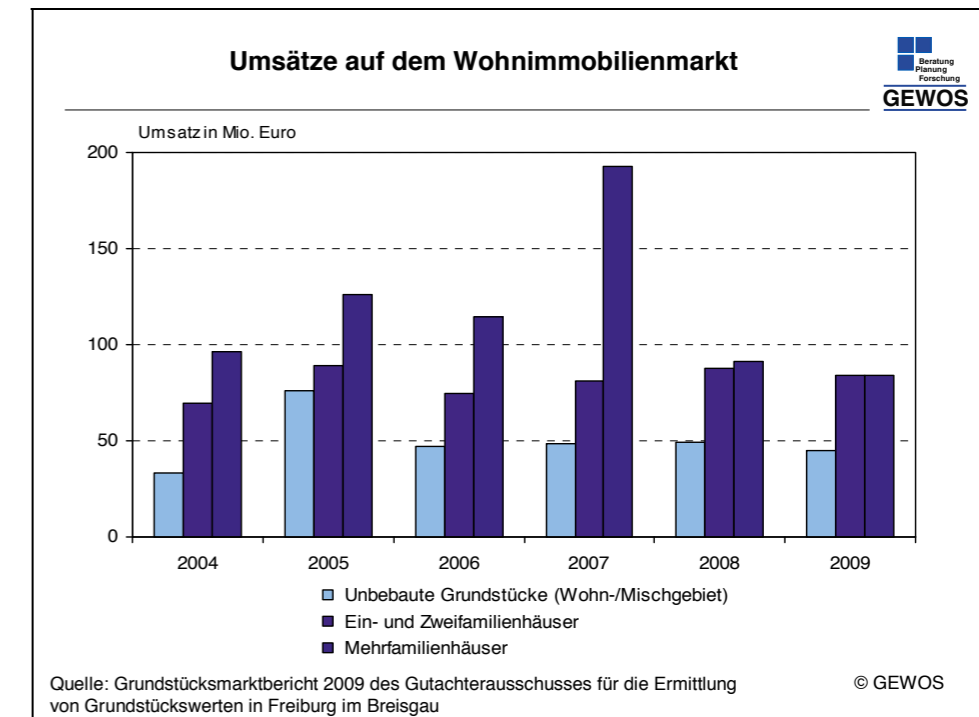
abgekoppelt hat. Erst durch den Anstieg im Jahr 2008 befinden sich die beiden Größen auf etwa einem Indexniveau.

3.8 Immobilienmarkt

Die Entwicklung des Grundstücks- und Immobilienmarkts in Freiburg in den vergangenen Jahren lässt sich mit den bundesweiten Tendenzen vergleichen. So zeigt sich im Jahr 2005 eine Belebung des Marktes, die in erster Linie auf die Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1. Januar 2006 und der damit verbundenen Vorzieheffekte zurückzuführen ist. Entsprechend ist im Folgejahr ein merklicher Rückgang der Transaktionen zu beobachten, der sich vor allem im Segment des Wohn- und Teileigentums zeigt. Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wurde in den Jahren 2006 und insbesondere 2007 vom Mehrfamilienhausbereich getragen. Der merkliche Umsatzanstieg im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist dabei auf Paketverkäufe bei Investmentgesellschaften zurückzuführen. Dabei handelt es sich um höherwertige Objekte in guter Lage, die als Wohn- und Geschäftshäuser im Mehrfamilienhaussegment zusammengefasst werden. Aktuell hat sich die Marktlage insgesamt beruhigt, und es zeigt sich nur wenig Bewegung auf den einzelnen Immobilienmärkten.

Transaktionen auf dem Immobilienmarkt								
Jahr	Insgesamt		Bebaute Grundstücke		Unbebaute Grundstücke		Wohn- und Teileigentum	
	Kauffälle	Umsatz in Mio. Euro	Kauffälle	Umsatz in Mio. Euro	Kauffälle	Umsatz in Mio. Euro	Kauffälle	Umsatz in Mio. Euro
2003	3.024	577	363	225	367	87	2.294	266
2004	2.720	538	324	243	249	43	2.147	253
2005	3.421	749	423	333	337	90	2.661	326
2006	2.429	706	364	386	210	56	1.855	264
2007	2.538	801	380	477	344	67	1.814	257
2008	2.401	674	391	367	341	66	1.669	241
2009	2.898	562	381	203	418	63	2.099	296

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2009 des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg im Breisgau © GEWOS

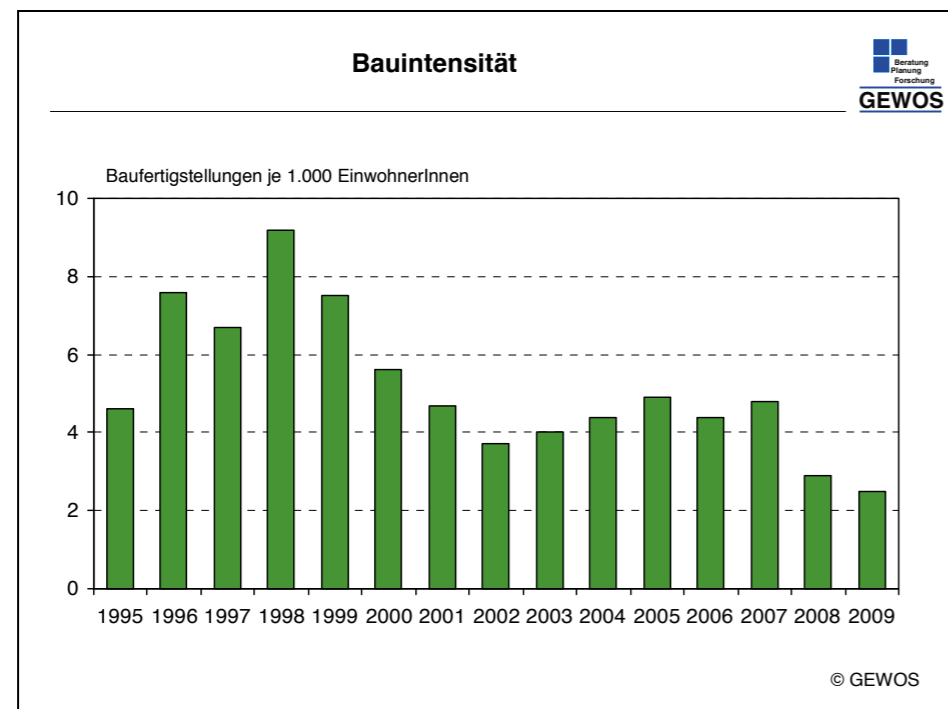


4 Indikatorenset

Nachfolgend werden Indikatoren aufgeführt, die als die wichtigsten Kennzahlen für den Freiburger Wohnungsmarkt angesehen werden können und anhand derer die Situation bestmöglich abgebildet wird. Zugleich wird durch die kontinuierliche Fortschreibung dieser Indikatoren eine einfache Wohnungsmarktbeobachtung installiert, die einen schnellen Überblick über mögliche Veränderungen liefert und damit einhergehende Handlungsbedarfe aufzeigt.

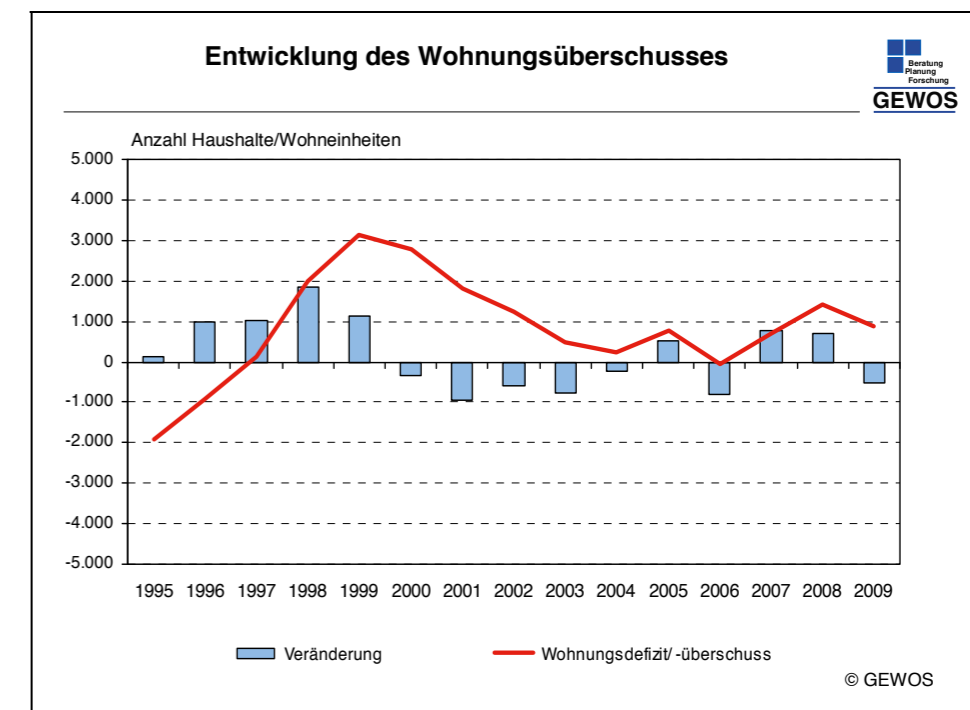
Bauintensität

Ein Frühindikator für entstehende Wohnungsengpässe ist die Bauintensität. Rückläufige Baufertigstellungszahlen im Verhältnis zur Einwohnerzahl deuten bereits daraufhin, dass sich die Wohnraumversorgung langfristig verschlechtern wird, da sich das Wohnungsangebot ohne ausreichenden Neubau aufgrund von Wohnungsabgängen (Wohnungszusammenlegungen und -umwidmungen, Abriss) jedes Jahr verringert. In den letzten Jahren ist die Zahl der Baufertigstellungen deutlich nach unten gegangen. Innerhalb von zwei Jahren hat sich die Bauintensität von 4,8 auf 2,5 Baufertigstellungen je 1.000 EinwohnerInnen nahezu halbiert.



Entwicklung des Wohnungsüberschusses

Die Entwicklung des Wohnungsüberschusses zeigt umgekehrt, wie die Wohnraumversorgung in Freiburg zu bewerten ist. Dabei ist zu beachten, dass es sich um rechnerisch ermittelte Werte handelt. Ein Wohnungsdefizit bedeutet nicht, dass Haushalte keine Wohnung haben, und ein Wohnungsüberschuss ist nicht direkt mit Leerstand gleichzusetzen. Es wird allerdings verdeutlicht, wie eng ein Wohnungsmarkt ist und ob die Haushaltsbildung eingeschränkt wird bzw. Fluktuationshindernisse bestehen. Wie schon in der Betrachtung der Wohnungsmarktbilanz in Kapitel 3.3 (siehe Seite 30) verdeutlicht wurde, hat sich in Freiburg die Lage auf dem Wohnungsmarkt seit 1999 – von wenigen Ausnahmen abgesehen – kontinuierlich zugespitzt. Der Wohnungsüberschuss betrug im Jahr 1999 noch 3 % und ist bis 2009 auf 0,8 % zurückgegangen. Im Jahr 2006 war sogar zwischenzeitlich ein – wenn auch geringes – Wohnungsdefizit festzustellen. Daraufhin hat sich die Situation wieder etwas entspannt, bis es im letzten Jahr zu einem erneuten Rückgang des Wohnungsüberschusses gekommen ist.



Wohnungsnachfrage in sozialer Hinsicht

Als Kennziffer zur Charakterisierung der Wohnungsnachfrage in sozialer Hinsicht ist der Anteil der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein im Verhältnis zur Gesamtzahl der Haushalte anzusehen. Dieser hat sich in den vergangenen Jahren relativ stabil bei circa 2 % entwickelt.

Anteil der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein und der Haushalte in der städtischen Wohnungssucherdatei		
Jahr	Anteil der Haushalte in der Wohnungssucherdatei an allen Haushalten mit Wohnberechtigungsschein (in %)	Anteil der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein an allen Haushalten (in %)
2000	18,1	2,1
2001	20,9	2,3
2002	32,6	2,5
2003	30,1	2,2
2004	28,0	2,0
2005	35,4	2,0
2006	44,0	2,0
2007	46,8	1,5
2008	45,5	2,0
2009	39,6	2,1

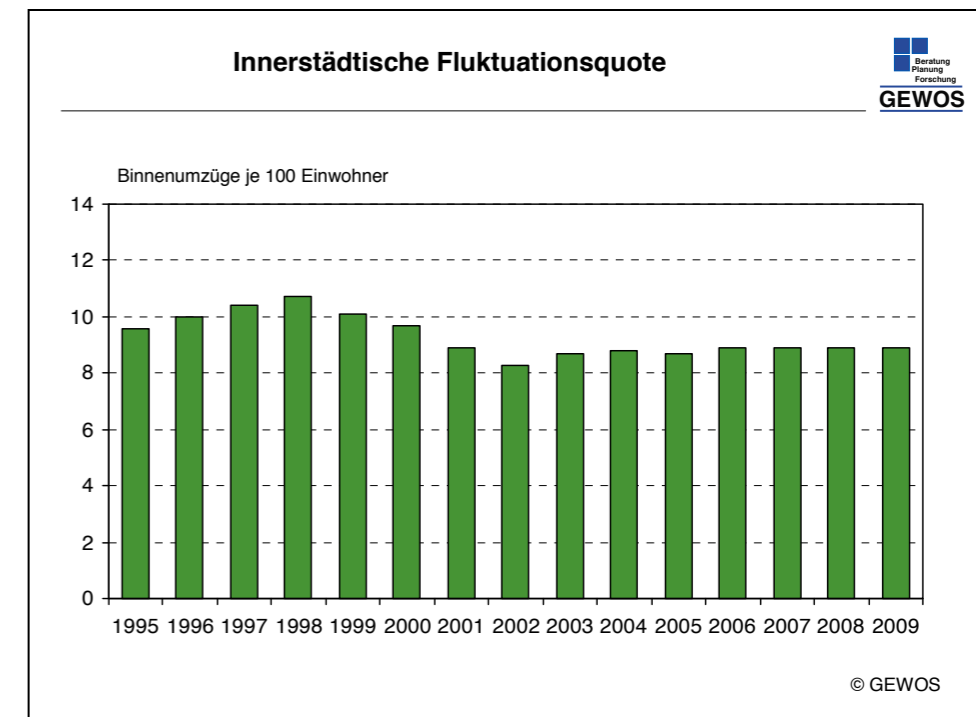
© GEWOS

Innerhalb der Gruppe der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein ist zudem der Anteil an Haushalten, der in der städtischen Wohnungssucherdatei geführt wird, hervorzuheben. Während die Anzahl der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein wie oben beschrieben in den letzten Jahren relativ konstant geblieben ist, ist die Anzahl der Haushalte, die in der städtischen Wohnungssucherdatei geführt werden, merklich angestiegen. Trotz eines leichten Rückgangs in den vergangenen Jahren hat sich ihr Anteil an allen Haushalten mit Wohnberechtigungsschein seit dem Jahr 2000 verdoppelt. Folglich hat zwar nahezu die gleiche Anzahl an Haushalten aufgrund ihres Einkommens Anspruch auf eine geförderte Wohnung, diese kann aber seltener auch tatsächlich im angemessenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden. Hieraus ist zu schließen, dass es für

Haushalte mit geringem Einkommen in den vergangenen Jahren zunehmend schwierig geworden ist, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Innerstädtische Fluktuation

Elementar für die Funktionsfähigkeit eines Wohnungsmarktes ist die Möglichkeit für Haushalte, die Wohnung zu wechseln. Umzugswillige Haushalte müssen die Gelegenheit haben, eine neue Wohnung zu finden. Deshalb muss das Wohnungsangebot über eine ausreichende Anzahl von Wohnungen verfügen, die leer stehen, um Wohnungswechsel zu ermöglichen. Anderenfalls droht die Abwanderung der umzugswilligen Bevölkerung in Regionen, die ein entsprechendes Wohnraumangebot vorhalten. Wenn die Zahl der innerstädtischen Umzüge mit der Einwohnerzahl ins Verhältnis gesetzt wird, gibt diese innerstädtische Fluktuationsquote im Zeitverlauf Aufschluss über die Entwicklung der Absorptionsfähigkeit des Wohnungsmarktes.



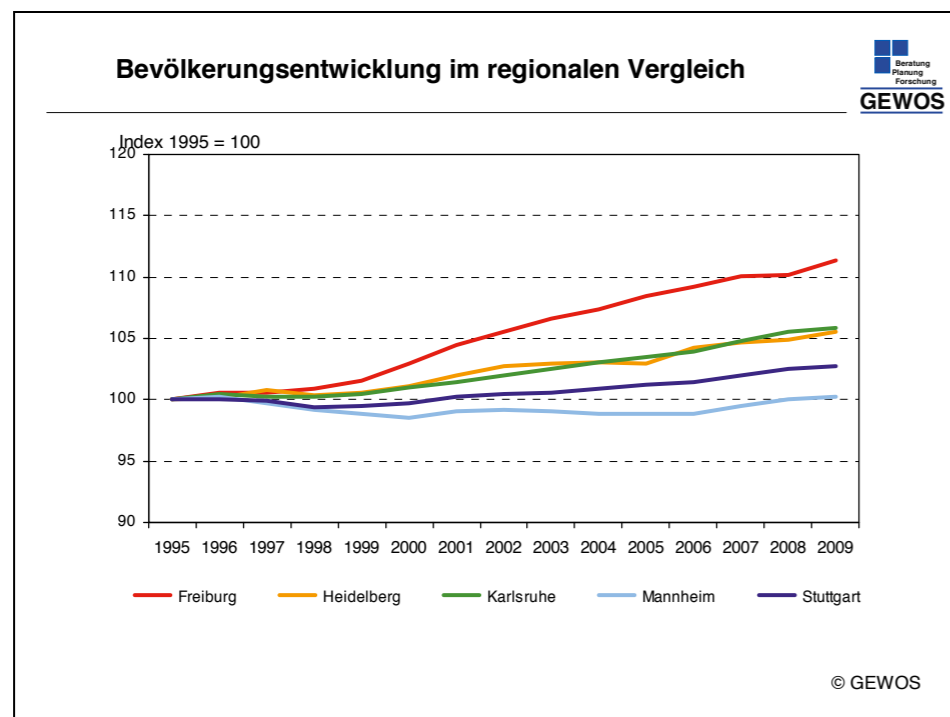
In Freiburg ist die innerstädtische Fluktuationsrate seit 2006 konstant bei 8,9 %. Gegenüber Ende der 1990er-Jahre bedeutet dies einen Rückgang in Höhe von etwa zwei Prozentpunkten.

5 Interkommunaler Vergleich

Zur besseren Einschätzung der Situation in Freiburg werden im Folgenden einige Indikatoren in einem interkommunalen Kontext betrachtet. Es wurden Heidelberg, Karlsruhe, Mannheim und Stuttgart ausgewählt, um ähnlich strukturierte Städte in Baden-Württemberg als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde für alle Städte auf Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zurückgegriffen. Es können deshalb Abweichungen zu den vorangestellten Daten auftreten, da zuvor das Datenmaterial der Stadt Freiburg verwendet wurde.

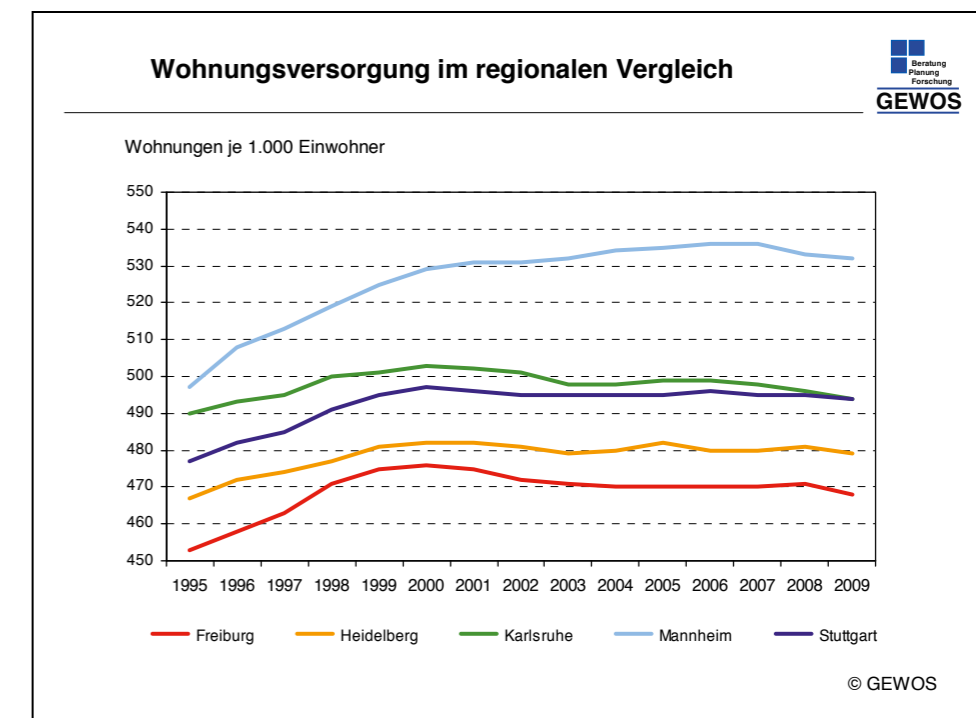
Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung seit 1995 zeigt, dass Freiburg mit deutlichem Abstand die positivste Entwicklung vorzuweisen hat. Der dortigen Zunahme um gut 11 % bis zum Jahr 2009 stehen Zuwächse von etwa 6 % in Heidelberg und Karlsruhe gegenüber. In der Landeshauptstadt ist lediglich ein Anstieg der Einwohnerzahl um 3 % zu beobachten, wohingegen Mannheim relativ stabil geblieben ist.



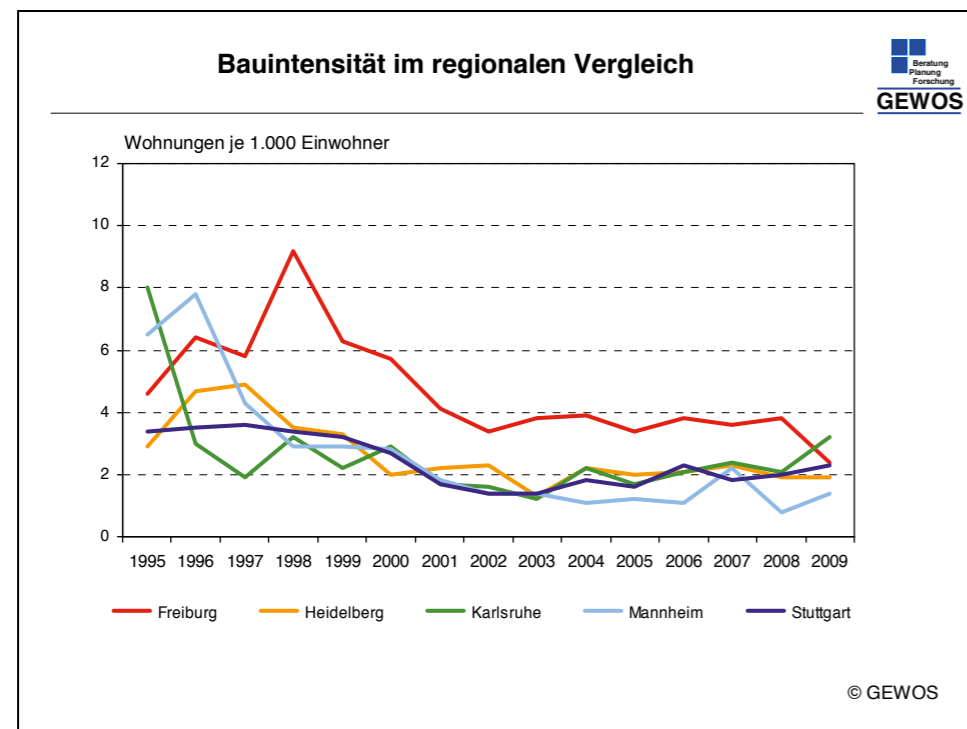
Wohnraumversorgung

Die Wohnraumversorgung ist in Freiburg – auch bedingt durch die positive Bevölkerungsentwicklung – im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich. Mit etwa 470 Wohnungen je 1.000 EinwohnerInnen liegt die Stadt im Breisgau deutlich hinter Mannheim (530). Karlsruhe und Stuttgart weisen mit jeweils etwa 490 Wohnungen je 1.000 EinwohnerInnen ebenfalls eine bessere Wohnraumversorgung auf als Freiburg, und auch in Heidelberg ist noch ein höherer Versorgungsgrad festzustellen (480).



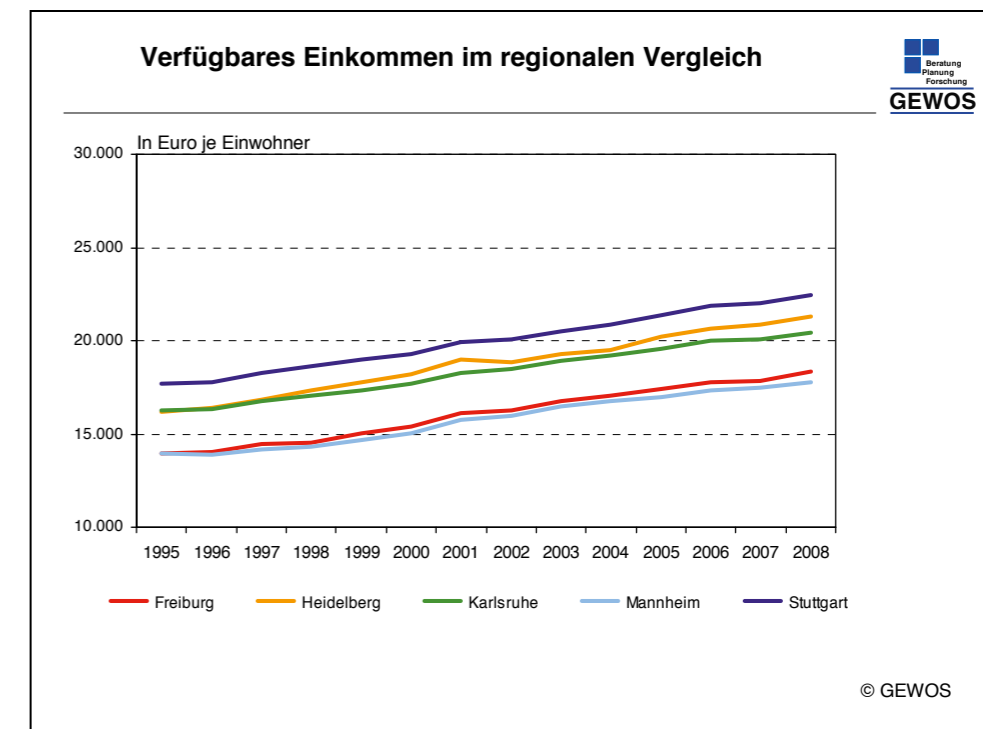
Bautätigkeit

An dieser relativen Unterversorgung in Freiburg konnte auch die vergleichsweise hohe Bautätigkeit in den letzten Jahren nichts ändern. Wie auch bundesweit zu beobachten, sind seit Mitte der 1990er-Jahre die Baufertigstellungen enorm zurückgegangen. Im Jahr 1998 wurden in Freiburg noch fast zehn Wohneinheiten je 1.000 EinwohnerInnen neu errichtet, wohingegen dieser Wert bis 2009 auf gut zwei zurückgegangen ist. Trotz dieses Einbruchs liegt Freiburg allerdings noch immer leicht über den Zahlen, die in den anderen Städten zu verzeichnen waren. Ausnahme ist Karlsruhe, wo im Jahr 2009 ein Anstieg der Bautätigkeit festzustellen ist.



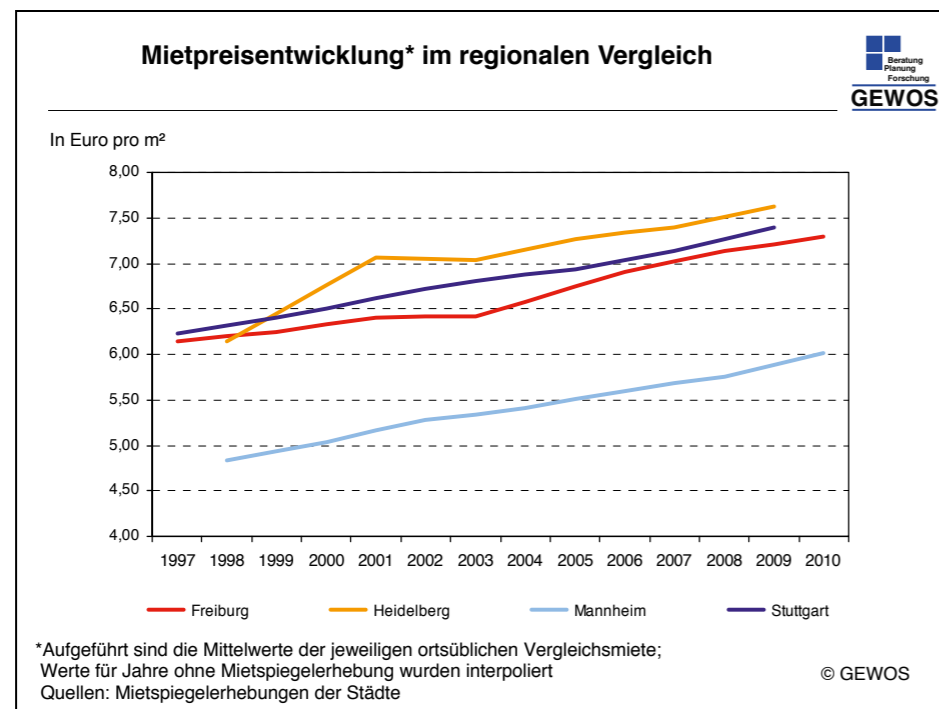
Verfügbares Einkommen der Privathaushalte

Eine wichtige Größe für die Wohnungsnachfrage stellt das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte dar. Die Entwicklung seit 1995 verläuft in den fünf Städten nahezu identisch. Die Zuwachsraten schwanken lediglich zwischen knapp 32 % in Heidelberg und 26 % in Karlsruhe. Auffällig sind allerdings die Niveauunterschiede. So liegen Mannheim und Freiburg im Jahr 2008 bei einem verfügbaren Einkommen von 17.800 Euro bzw. 18.300 Euro je EinwohnerIn und damit etwa ein Fünftel unter dem Einkommenswert in Stuttgart (22.500 Euro je EinwohnerIn). Dazwischen sind Karlsruhe (20.400 Euro) und Heidelberg (21.300 Euro) positioniert.



Mietpreisentwicklung

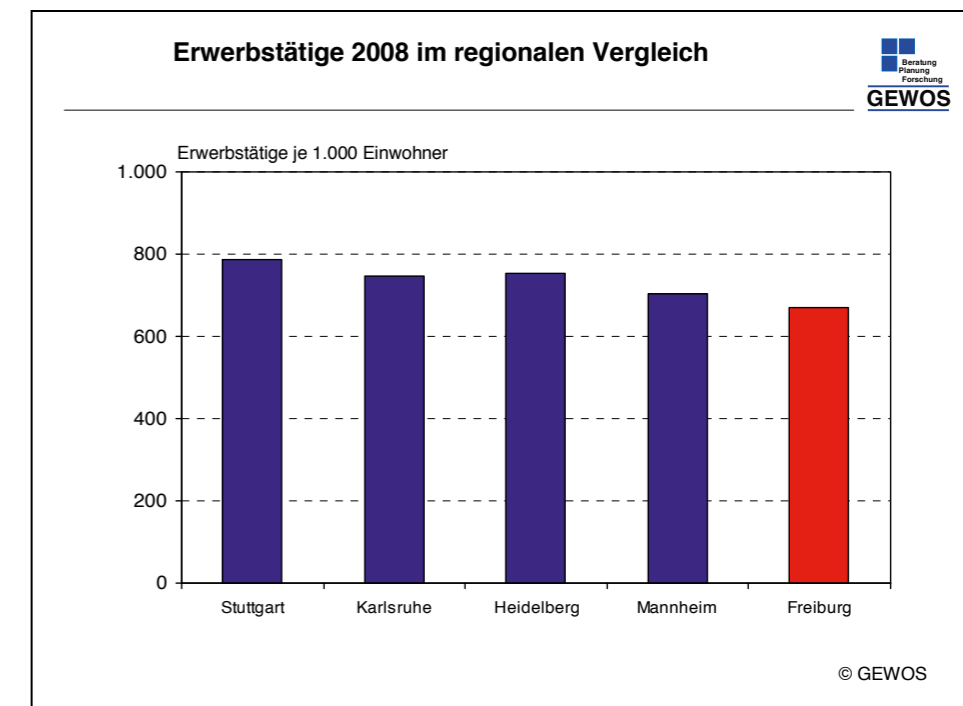
Eine zentrale Größe zur Kennzeichnung der Entwicklung auf dem kommunalen Mietwohnungsmarkt ist das Mietpreisniveau. Zur Darstellung der Mietpreisentwicklung wird auf die Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten aus den kommunalen Mietspiegelerhebungen zurückgegriffen (siehe nachfolgende Abbildung). Da die Stadt Karlsruhe über keinen Mietspiegel verfügt, können nur Angaben zu den Städten Freiburg, Heidelberg, Mannheim und Stuttgart⁴ gemacht werden. Die höchste aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete verzeichnet Heidelberg mit 7,63 Euro (Mietspiegelwert für 2009), die geringste Mannheim mit 6,01 Euro (Mietspiegelwert für 2010). Die Vergleichsmieten sind in den vergangenen Jahren in allen vier Städten kontinuierlich angestiegen. Die höchsten Mietpreiszuwächse der vergangenen fünf Jahre verzeichnet Mannheim mit 7,3 % (Mietspiegelwerte für 2006 bis 2010), die niedrigsten Heidelberg mit 5,0 % (Mietspiegelwerte für 2005 bis 2009).



⁴ Für die Stadt Stuttgart lagen keine Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmiete vor. Diese wurden für die einzelnen Mietspiegeljahre anhand des Wertes für 2010 und den von der Stadt angegebenen Veränderungsdaten berechnet.

Zahl der Erwerbstätigen

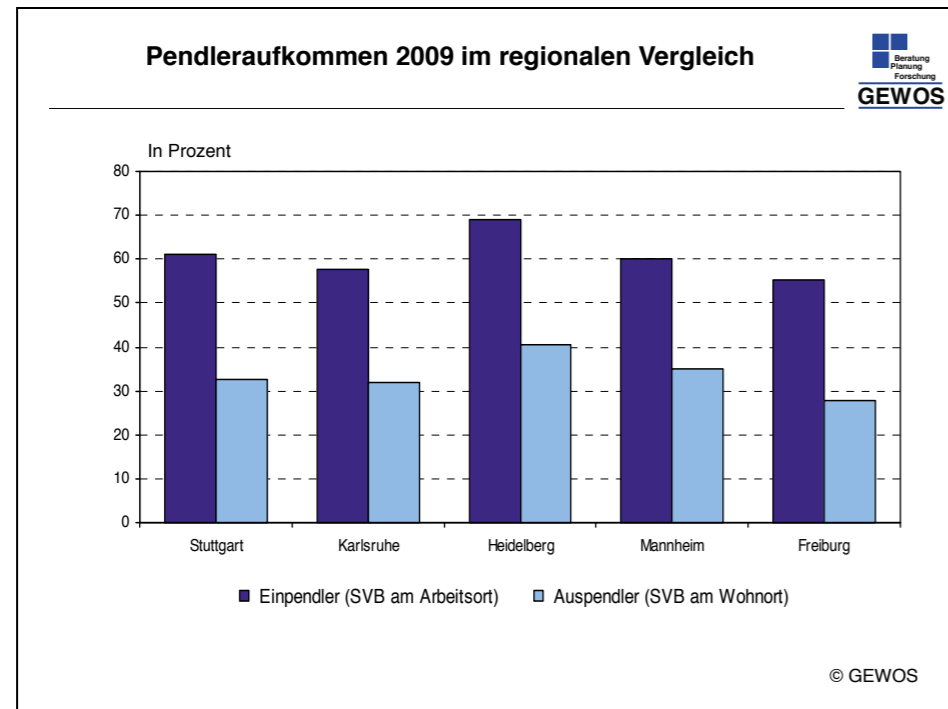
Das wirtschaftliche Gefälle zwischen den einzelnen Städten zeigt sich neben dem oben dargestellten verfügbaren Einkommen der Privathaushalte auch im Vergleich der Zahl der Erwerbstätigen. Bezogen auf die Bevölkerung weist Freiburg hier mit 670 Erwerbstätigen je 1.000 EinwohnerInnen den geringsten Wert der ausgewählten Städte auf. Während Heidelberg und Karlsruhe auf jeweils etwa 750 Erwerbstätige kommen, erreicht Stuttgart einen Wert von fast 790 Erwerbstätigen je 1.000 EinwohnerInnen.



Pendlerverflechtungen

Die Pendlerverflechtungen einer Kommune sind aus wohnungsmarktpolitischer Perspektive von großem Interesse. Hierbei ist insbesondere die Entwicklung der Einpendler nach Freiburg, also der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Freiburg, die außerhalb der Stadt wohnen, interessant. Aufgrund der engen Verbindung zur Stadt können diese als potenzielle Zielgruppe für weitere Zuzüge nach Freiburg gewertet werden. Freiburg besitzt allerdings schon heute ein vergleichsweise niedriges Einpendleraufkommen, was vor allem der Attraktivität Freiburgs als Wohnstandort geschuldet ist. Lediglich gut 55 % der sozial-

versicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort wohnen außerhalb Freiburgs und kommen zum Arbeiten in die Stadt. Dieser Wert ist deutlich niedriger als in vielen anderen Städten der Region. In Heidelberg beispielsweise wohnen 69 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort außerhalb der Stadt. Aber auch in umgekehrter Richtung besteht ein vergleichsweise niedriges Auspendleraufkommen. Nur 28 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort Freiburg pendeln nach außerhalb. Dieses ist in erster Linie auf das vergleichsweise ländlich strukturierte Umland Freiburgs zurückzuführen. Städte mit einem größeren Auspendleraufkommen wie zum Beispiel Heidelberg weisen in ihrem Umland weitere größere Arbeitsplatzzentren auf.



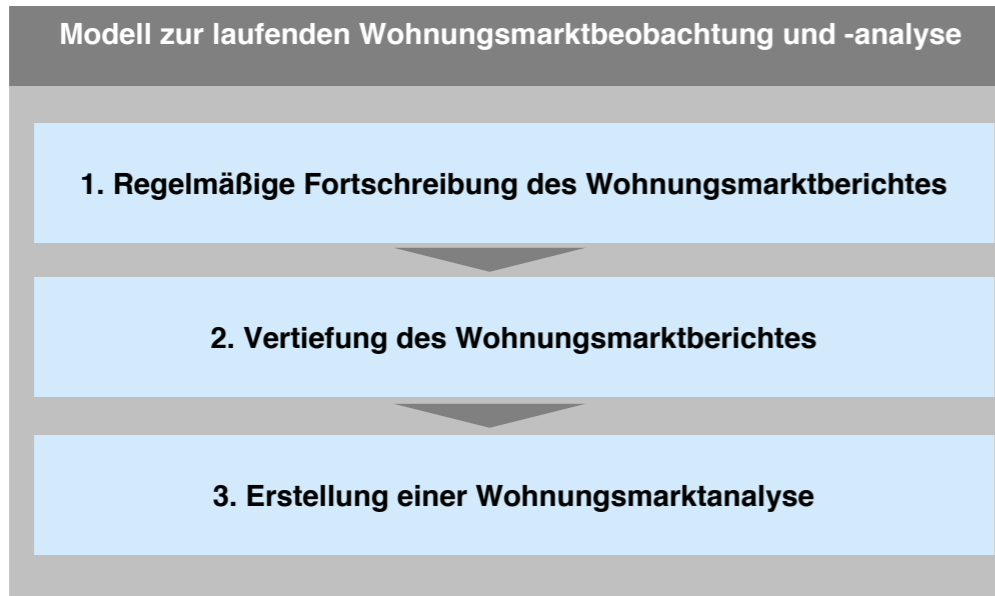
Weitere Aussagen zum interkommunalen Vergleich, die über die vorgestellten Vergleichsindikatoren hinausgehen, bleiben einer vertiefenden Wohnungsmarktanalyse vorbehalten.

6 Ausblick

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht ist eine fundierte Grundlage für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung der Stadt Freiburg geschaffen worden. Durch die Aufbereitung und Auswertung relevanter Kenngrößen konnte eine grundlegende Charakterisierung des Freiburger Wohnungsmarktes vorgenommen werden. Hierbei konnten folgende grundlegende Trends in der Wohnungsmarktentwicklung ausgemacht werden:

- Es besteht eine ungebrochen hohe Attraktivität der Stadt Freiburg als beliebter Wohn- und Lebensstandort
- In den zurückliegenden Jahren ist eine kontinuierliche Zunahme der Haushaltszahlen durch ein weiteres Bevölkerungswachstum und einen anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung festzustellen
- Die steigenden Haushaltszahlen und eine gleichzeitig gesunkene Bauintensität haben eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes zur Folge
- Das Miet- und Kaufpreisniveau ist folgerichtig kontinuierlich angestiegen
- Aufgrund des Auslaufens vieler Wohnungsbindungen droht eine Verknappung der Anzahl preisgünstiger Wohnungen

Im Rahmen eines Wohnungsmarktberichtes konnten diese Trends zunächst nur identifiziert und grundlegend beschrieben werden. Gerade vor dem Hintergrund eines tendenziell angespannten Wohnungsmarktes stellt sich allerdings die Notwendigkeit, die ablaufenden Prozesse wirklich tiefgehend zu analysieren, um angemessen und zielgerichtet auf diese reagieren zu können. Hierfür empfiehlt GEWOS der Stadt Freiburg die Durchführung einer regelmäßigen Wohnungsmarktbeobachtung und -analyse. Im Sinne eines wirklich fundierten Überblicks sollte diese - auf dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht aufbauende - Untersuchung drei Elemente umfassen:



1. Regelmäßige Fortschreibung des Wohnungsmarktberichtes

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht sollte regelmäßig fortgeschrieben werden, um aktuelle Entwicklungen bzw. Trendveränderungen oder -zuspitzungen frühzeitig erkennen zu können. Mit Hilfe des in Kapitel 4 aufgezeigten Indikatorensets ist eine solche Fortschreibung durch das Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Abteilung II Informationsmanagement und Stadtforschung ohne größeren Aufwand möglich. Für die Fortschreibung empfiehlt sich ein Intervall von jeweils zwei Jahren.

2. Vertiefung des Wohnungsmarktberichts

Da der vorliegende Wohnungsmarktbericht auf Basis des vereinbarten Leistungsumfanges nur eine erste grundlegende Charakterisierung des Freiburger Wohnungsmarktes erbringen konnte, sollte bei der Fortschreibung des Berichts eine Vertiefung auf Basis der bei der Stadt Freiburg vorhandenen Daten vorgenommen werden. Im Rahmen einer solchen Vertiefung sollte insbesondere eine räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes - gegebenenfalls mit der Erstellung von genauen Stadtteilprofilen - erfolgen. Innerhalb solcher kleinräumiger Betrachtungen sind insbesondere Aussagen zum Wohnungsbestand, zur Bautätigkeit sowie zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur auf Quartiersebene maßgeblich.

Auch sollte im Rahmen einer Weiterentwicklung des Wohnungsmarktberichtes der in Kapitel 5 aufgezeigte interkommunale Vergleich weiter vertieft werden, um die spezifische Situation in Freiburg in Abgrenzung zur Region noch schärfer herausarbeiten zu können.

3. Erstellung einer Wohnungsmarktanalyse

Über die reine Vertiefung des Wohnungsmarktberichtes hinaus ist der Stadt Freiburg die Erstellung einer umfassenden Wohnungsmarktanalyse dringend zu empfehlen. Eine solche Analyse, die neben den verfügbaren amtlichen Statistiken auch eigene Primärerhebungen umfasst, ist unabdingbar, um konkrete Steuerungsmöglichkeiten für eine gezielte und nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung zu erhalten. Im Rahmen einer solchen Analyse wird es möglich, neben den aufgezeigten Quantitäten auch die entscheidenden qualitativen Ansprüche an den Freiburger Wohnungsmarkt darzulegen. Als Teilbausteine für eine umfassende Wohnungsmarktanalyse sind denkbar:

- **Wohnungsmarktbarometer**
Qualitative Nachfrageanalyse mit einer Befragung lokaler Akteure und Experten (u.a. Bauträger, Wohnungsunternehmen, Makler, etc.) zur Lage am Wohnungsmarkt
- **Leerstandsanalyse**
Durchführung einer Stromzähleranalyse in Kooperation mit den Stadtwerken zur genauen Identifizierung des (kleinräumigen) Leerstandes
- **Angebotsanalyse**
Auswertung von Zeitungs- und Internetinseraten bezüglich wichtiger Basisindikatoren (u.a. Lage, Preis, Größe) zur Analyse der aktuellen Angebotssituation in Freiburg
- **Analyse preisgünstiger Wohnraum**
Ermittlung und Bilanzierung des aktuellen Angebotes und der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum

- **Analyse der Wohnwünsche**

Befragung der privaten Haushalte in Freiburg zur Ermittlung wichtiger Wohnpräferenzen; hierbei besteht auch die Möglichkeit zur Bildung von Wohnstiltypen

GEWOS empfiehlt, eine solche Analyse auf Basis eines vertiefenden Wohnungsmarktberichtes im Laufe der nächsten drei Jahre durchzuführen. An dem umfangreichen Prozess zur Durchführung einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und -analyse sind verschiedene städtische Ämter und Abteilungen beteiligt. Um hier Irritationen und Kompetenzfragen vorzubeugen, sollten bereits im Vorfeld des Prozesses die Zuständigkeiten klar geregelt sein und eine Abteilung für die feste Federführung benannt werden.



GEWOS