

Wohnungsbedarfsanalyse und Wohnungsnachfrageprognose – Entwurf

Auftraggeber:

Stadt Freiburg im Breisgau, Stadtplanungsamt, Dezernat V

Ansprechpartner:

empirica: Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier, Dr. Reiner Braun,
Johanna Neuhoff, Benjamin Otto, Annamaria Schwedt, Lorenz Thomschke

Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg:
Thomas Willmann

Projektnummer:
2013099

Datum:
November 2014

Büro:
Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Hintergrund und Aufgabenstellung	1
2.	Vorbemerkung zur allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland und die Ursachen dafür, warum Freiburg wächst	3
2.1	Umverteilung der Bevölkerung	3
2.2	Knappheit und Leerstand durch Binnenwanderung	3
2.3	Überregionale Zuwanderung in die Wachstumsstädte	4
2.4	Regionale Wanderungsbilanz für Freiburg	6
2.5	Schwarmverhalten der jungen Erwachsenen	7
3.	Wohnungsmarktanalyse.....	9
3.1	Nachfrageentwicklung in Freiburg	9
3.2	Bautätigkeit und Wohnfläche pro Person in Freiburg.....	13
3.3	Zunahme der Einpendler und Auspendler	14
3.4	Aktivitäten der Freiburger Wohnungsmarktakeure	17
4.	Entwicklung der Kauf- und Mietpreise	18
4.1	Kaufpreise für Eigentumswohnungen	18
4.2	Mieten für Geschosswohnungen	24
4.3	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser	30
4.4	Grundstückspreise	37
4.5	Entwicklung der Baukosten.....	38
4.6	Exkurs: Zusammenhang zwischen verfügbarem Wohnraum und Quadratmeterpreis	39
5.	Neubauprojekte in Freiburg und im Umland	43
5.1	Überblick über Neubauprojekte in Freiburg und im Umland	43
5.2	Typische Neubauprojekte in Freiburg	45
5.2.1	Sozialer Wohnungsbau in Freiburg.....	45
5.2.2	Erfolgreiches Mehrgenerationenquartier.....	46
5.2.3	Familienfreundliches Wohnquartier.....	47
5.2.4	Erfolgreiche Einzelobjekte	48
5.3	Typische Neubaugebiete im Umland	50
5.3.1	Aktive Ansiedlungspolitik in Bad Krozingen	50
5.3.2	Individuelle Einfamilienhäuser in March	51
5.3.3	Quartiersentwicklung in Emmendingen.....	52
5.3.4	Hohe Attraktivität von Kirchzarten.....	53
5.3.5	Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser in Waldkirch	54

5.3.6	Besondere Qualitäten bei Neubaugebieten im Umland	55
5.3.7	Nachfragegruppen für Neubauangebote im Umland	55
6.	Nachfragegruppen für Freiburg und ihre Anforderungen an Preis, Standort und Objekt der Wohnungen	57
6.1	Alle Nachfragegruppen mit Ausnahme der Studierenden: Nachfrage und Angebot	57
6.2	Studierende: Nachfrage und Angebot	61
7.	Charakteristika des Wohnungsmarkts (Autor: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung)	63
7.1	Wohnungsteilmärkte	63
7.1.1	Abgrenzung von Wohnungsteilmärkten	63
7.1.2	Entwicklung und Struktur der Teilmärkte	67
7.2	Haushaltstypen	71
7.2.1	Abgrenzung der Haushaltstypen	71
7.2.2	Entwicklung und Struktur der Haushaltstypen	72
7.3	Teilmärkte und Haushaltstypen	73
7.3.1	In welchen Teilmärkten wohnen die Haushaltstypen?	74
7.3.2	Welche Haushaltstypen wohnen in den einzelnen Teilmärkten?	75
7.3.3	Analyse der Neubauten	79
7.4	Einwohnerbewegungen – Zuzüge, Wegzüge, innerstädtische Umzüge	82
7.4.1	Zuzüge 2008 - 2012	83
7.4.2	Wegzüge 2008 - 2012	91
7.4.3	Innerstädtische Umzüge 2008 - 2012	98
7.5	Wohnkosten	101
7.6	Wohnzufriedenheit	105
8.	Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubauvolumen	109
8.1	Nachfrageprognose für die Stadt Freiburg	109
8.2	Angebotsprognose für die Stadt Freiburg	113
8.3	Zukünftiger Flächenbedarf für Wohnungsneubau	114
8.4	Prognose für die Wohnungsmarktregion	120
8.5	Vorhandene Flächenpotenziale in Freiburg und im Umland	122
8.5.1	Freiburg	122
8.5.2	Umland	122
9.	Soziale Auswirkungen der Wohnungsknappheit	125
9.1	Konzentrationswirkung am Wohnungsmarkt für Niedrigeinkommensbezieher	125
9.2	Auswirkungen des Wegfalls von preisgebundenen Wohnungen	129
10.	Empfehlungen	133

10.1	Empfehlungen für Freiburg insgesamt und für den Stadtteil Dietenbach	133
10.1.1	Übergreifende Strategien für Freiburg	133
10.1.2	Empfehlungen zu Wohnungsgrößen und Preissegmenten für Freiburg insgesamt und für den Stadtteil Dietenbach.....	135
10.1.3	Zielgruppenorientierte Angebote für Freiburg insgesamt und für den Stadtteil Dietenbach	137
10.2	Beispiele für Mobilisierung von Belegungsrechten	140
10.3	Empfehlungen für den Stadtteil Dietenbach zum Wohnungsmix und zur Bautypologie.....	141
11.	Anhang.....	143
11.1	Weitere Auswertungen der empirica-Preisdatenbank.....	143
11.1.1	Erläuterung der Datenquellen	143
11.1.2	Darstellung der Immobilien- und Mietpreise in der Region	144
11.1.3	Anteil der inserierten Neubauten an allen Inseraten 2013	146
11.1.4	empirica-Immobilienpreisranking IV/2013.....	148
11.2	Liste und Verortung der recherchierten Neubauprojekte	149
11.3	Auswertungen zur Charakterisierung des Freiburger Wohnungsmarktes	154
11.3.1	Räumliche Verteilung der Wohnungsteilmärkte	154
11.3.2	Quantitative Auswertungen.....	187
11.4	Methodik der empirica-Prognosen	214
11.4.1	Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage	214
11.4.2	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte	214
11.4.3	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/ Zweifamilienhausquote	215
11.4.4	Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite	215
11.4.5	Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf	216
11.4.6	Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand	216
11.4.7	Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze	217
11.5	„Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen	218
11.6	Methodisches Vorgehen zur Konzentrationswirkung am Wohnungsmarkt für Niedrigeinkommensbezieher	220

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1:	ZUWACHS EINWOHNER, HAUSHALTE UND WOHNUNGEN 2006-2011	4
ABBILDUNG 2:	ZUSAMMENSETZUNG WANDERUNGSSALDO 1997 UND 2001-12 WACHSTUMS- UND SCHRUMPFUNGSSTÄDTE	5
ABBILDUNG 3:	ZUSAMMENSETZUNG WANDERUNGSSALDO 1997 UND 2001-12 FREIBURG	5
ABBILDUNG 4:	REGIONALE WANDERUNGSBILANZ FÜR FREIBURG UND STUTTGART	6
ABBILDUNG 5:	KONZENTRATION DER 20- BIS 35-JÄHRIGEN, 2000 UND 2011	8
ABBILDUNG 6:	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FREIBURG	9
ABBILDUNG 7:	HAUSHALTSENTWICKLUNG FREIBURG	10
ABBILDUNG 8:	WANDERUNGSSALDO NACH ALTERSKLASSEN	11
ABBILDUNG 9:	WANDERUNGSSALDO NACH HERKUNFT/ZIEL	12
ABBILDUNG 10:	NÄHERES UMLAND: ZU- UND FORTZÜGE NACH ALTERSKLASSEN (2007-2013, SUMMIERT)	12
ABBILDUNG 11:	FERTIGGESTELLTE WOHN-EINHEITEN IN WOHN- UND NICHTWOHN- GEBÄUDEN	13
ABBILDUNG 12:	ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE PRO PERSON (IN M ²)	14
ABBILDUNG 13:	EIN- UND AUSPENDLERZAHLEN	15
ABBILDUNG 14:	HERKUNFT DER EINPENDLER NACH FREIBURG (30.06.2013)	15
ABBILDUNG 15:	VERHÄLTNISS KAUFPREIS-EINKOMMEN (EIGENTUMS- WOHNUNGEN)	16
ABBILDUNG 16:	MIETBELASTUNG	17
ABBILDUNG 17:	DIE ZEHN TEUERSTEN STÄDTE IM EMPIRICA KAUFPREIS-RANKING (ETW), NEUBAU*	18
ABBILDUNG 18:	VERTEILUNG DER KAUFPREISE ETW IN €/M ² , NUR NEUBAU	19
ABBILDUNG 19:	ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE FÜR ETW 2004 BIS 2013, IN €/M ² (MEDIAN)	20
ABBILDUNG 20:	ENTWICKLUNG DER TRANSAKTIONSPREISE FÜR ETW 2007 BIS 2013, IN €/M ² (MITTELWERT)	21
ABBILDUNG 21:	KAUFPREISE ETW 2013 NACH BAUALTER, IN €/M ² (MEDIAN)	22
ABBILDUNG 22:	KAUFPREISE ETW 2013 NACH GRÖÖE, IN €/M ² (MEDIAN)	22
ABBILDUNG 23:	KAUFPREISE ETW (MEDIAN) IN FREIBURG UND UMLAND, 2013	24
ABBILDUNG 24:	DIE ZEHN TEUERSTEN STÄDTE IM EMPIRICA MIETPREIS-RANKING, NEUBAU*	25
ABBILDUNG 25:	VERTEILUNG DER MIETPREISE 2012 UND 2013 IN €/M ² , NUR NEUBAU	25
ABBILDUNG 26:	EMPIRICA-RANKING „WGS IN DEN 10 TEUERSTEN UNISTÄDTEN“	26

ABBILDUNG 27:	ENTWICKLUNG DER MIETPREISE 2004 BIS 2013, IN €/M ² (MEDIAN)	27
ABBILDUNG 28:	MIETPREISE 2013 NACH BAUALTER, IN €/M ² (MEDIAN)	28
ABBILDUNG 29:	MIETPREISE 2013 NACH OBJEKTGRÖÖE, IN €/M ² (MEDIAN)	28
ABBILDUNG 30:	MIETPREISE (MEDIAN) IN FREIBURG UND UMLAND, 2013 IN €/M ²	30
ABBILDUNG 31:	DIE ZEHN TEUERSTEN STÄDTE IM EMPIRICA KAUFPREIS-RANKING (EZFH), NEUBAU*	31
ABBILDUNG 32:	VERTEILUNG DER KAUFPREISE (EZFH) 2012 UND 2013 IN €/OBJEKT, NUR NEUBAU	31
ABBILDUNG 33:	ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE (EZFH) 2004 BIS 2013, IN €/OBJEKT (MEDIAN)	32
ABBILDUNG 34:	ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE (EZFH) 2004 BIS 2013, IN €/M ² (MEDIAN)	33
ABBILDUNG 35:	ENTWICKLUNG DER TRANSAKTIONSPREISE (EZFH) 2007 BIS 2013, IN €/OBJEKT (MITTELWERT)	33
ABBILDUNG 36:	ENTWICKLUNG DER TRANSAKTIONSPREISE (EZFH) 2007 BIS 2013, IN €/M ² (MITTELWERT)	34
ABBILDUNG 37:	KAUFPREISE (EZFH) 2013 NACH BAUALTER, IN €/OBJEKT (MEDIAN)	35
ABBILDUNG 38:	KAUFPREISE (EZFH) 2013 NACH OBJEKTGRÖÖE, IN €/OBJEKT (MEDIAN)	35
ABBILDUNG 39:	MITTLERE WOHNFLÄCHE (EZFH) 2013 NACH BAUALTER, IN M ²	36
ABBILDUNG 40:	KAUFPREISE EZFH (MEDIAN) IN FREIBURG UND UMLAND, 2013 IN €/M ²	37
ABBILDUNG 41:	ENTWICKLUNG KAUFPREISE FÜR BAULAND 2007 BIS 2013, IN €/M ² (MITTELWERT)	38
ABBILDUNG 42:	ENTWICKLUNG DER BAUKOSTEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG (INDEXIERT, 2000 = 100)	39
ABBILDUNG 43:	ANGEBOT-NACHFRAGE-MODELL	40
ABBILDUNG 44:	WANDERUNGSSALDO, FERTIGSTELLUNGEN UND MIETPREISÄNDERUNG IN FREIBURG	41
ABBILDUNG 45:	ÜBERBLICK ÜBER RECHERCHIERTE NEUBAUPROJEKTE IN FREIBURG	44
ABBILDUNG 46:	ÜBERBLICK ÜBER RECHERCHIERTE NEUBAUPROJEKTE IM UMLAND	45
ABBILDUNG 47:	MEHRGENERATIONENWOHNEN IN DER ZÄHRINGER STRAÖE	47
ABBILDUNG 48:	WOHNQUARTIER IN DER KOMTURSTRAÖE	48
ABBILDUNG 49:	SCHEIBENBAUWEISE IN DER HABSBURGER STRAÖE	49
ABBILDUNG 50:	SCHEIBENBAUWEISE IN DER ZÄHRINGER STRAÖE	50
ABBILDUNG 51:	NEUBAUGEBIET IN BAD KROZINGEN	51
ABBILDUNG 52:	NEUBAUGEBIET IN MARCH	51

ABBILDUNG 53:	WOHNGEBIET IN EMMENDINGEN	52
ABBILDUNG 54:	WOHNGEBIET IN EMMENDINGEN	53
ABBILDUNG 55:	WOHNGEBIET IN KIRCHZARTEN	54
ABBILDUNG 56:	WOHNGEBIETE IN WALDKIRCH	55
ABBILDUNG 57:	STANDORT- UND OBJEKTPRÄFERENZEN VON FAMILIEN	59
ABBILDUNG 58:	ENTWICKLUNG DER ZAHL DER STUDIERENDEN IN DEUTSCHLAND	61
ABBILDUNG 59:	ANTEIL DER STUDIERENDEN NACH WOHNFORM (2012)	62
ABBILDUNG 60:	STANDORT- UND OBJEKTPRÄFERENZEN VON STUDIERENDEN	63
ABBILDUNG 61:	BERECHNUNGSMODELL DER STADT FREIBURG ZUM FLÄCHENBEDARF	115
ABBILDUNG 62:	WANDERUNGSSALDO MIT DEM UMLAND	120
ABBILDUNG 63:	FERTIGGESTELLTE WOHN-EINHEITEN IN FREIBURG	120
ABBILDUNG 64:	WOHNUNGSVERFÜGBARKEIT FÜR NIEDRIGEINKOMMENSBEZIEHER IN DEN STADTBEREICHEN DER STADT FREIBURG (2013)	127
ABBILDUNG 65:	WOHNUNGSVERFÜGBARKEIT FÜR NIEDRIGEINKOMMENSBEZIEHER IN ZWEI- UND DREIPERSONENHAUSHALTE IN DEN STADTTTEILEN FREIBURGS (2012-2013)	128
ABBILDUNG 66:	WOHNUNGSVERFÜGBARKEIT FÜR NIEDRIGEINKOMMENSBEZIEHER IM UMKREIS DER STADT FREIBURG (2012-2013)	129
ABBILDUNG 67:	BESTANDSENTWICKLUNG GEFÖRDERTER WOHNUNGEN	130
ABBILDUNG 68:	ZAHL DER HAUSHALTE IN DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSSUCHERDATEI	132
ABBILDUNG 69:	ABGRENZUNG DER FREIBURGER STADTBEZIRKE UND UMLAND	145
ABBILDUNG 70:	NEUBAUTÄTIGKEIT ETW IN FREIBURG UND UMLAND, 2013	146
ABBILDUNG 71:	NEUBAUTÄTIGKEIT MIETE IN FREIBURG UND UMLAND, 2013	147
ABBILDUNG 72:	NEUBAUTÄTIGKEIT EZFH IN FREIBURG UND UMLAND, 2013	147
ABBILDUNG 73:	EMPIRICA-RANKING: DIE ZEHN TEUERSTEN STÄDTE UND LANDKREISE, IN EUR/M ²	148
ABBILDUNG 74:	LISTE DER RECHERCHIERTEN NEUBAUPROJEKTE IN FREIBURG	149
ABBILDUNG 75:	LISTE DER RECHERCHIERTEN NEUBAUPROJEKTE IM UMLAND	151
ABBILDUNG 76:	MIKROSTANDORT IN BREISACH	152
ABBILDUNG 77:	MIKROSTANDORT IN WALDKIRCH	153
ABBILDUNG 78:	MIKROSTANDORT IN EMMENDINGEN	153
ABBILDUNG 79:	MIKROSTANDORT IN BAD KROZINGEN	154
ABBILDUNG 80:	TEILMARKT EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER MIT WOHN-EIGENTUM	156
ABBILDUNG 81:	TEILMARKT EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER OHNE WOHN-EIGENTUM	158

ABBILDUNG 82:	TEILMARKT MEHRFAMILIENHÄUSER VOR 1949 MIT WOHNEIGENTUM	160
ABBILDUNG 83:	TEILMARKT MEHRFAMILIENHÄUSER VOR 1949 OHNE WOHNEIGENTUM	162
ABBILDUNG 84:	TEILMARKT MEHRFAMILIENHÄUSER 1949-1985 MIT WOHNEIGENTUM	164
ABBILDUNG 85:	TEILMARKT MEHRFAMILIENHÄUSER 1949-1985 OHNE WOHNEIGENTUM	166
ABBILDUNG 86:	TEILMARKT MEHRFAMILIENHÄUSER 1986-2002 MIT WOHNEIGENTUM	168
ABBILDUNG 87:	TEILMARKT MEHRFAMILIENHÄUSER 1986-2002 OHNE WOHNEIGENTUM	170
ABBILDUNG 88:	TEILMARKT MEHRFAMILIENHÄUSER AB 2003 MIT WOHNEIGENTUM	172
ABBILDUNG 89:	TEILMARKT MEHRFAMILIENHÄUSER AB 2003 OHNE WOHNEIGENTUM	174
ABBILDUNG 90:	TEILMARKT MEHRFAMILIENHÄUSER MIT GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN	177
ABBILDUNG 91:	TEILMARKT GENOSSENSCHAFTEN	179
ABBILDUNG 92:	TEILMARKT STADTBAU	182
ABBILDUNG 93:	TEILMARKT STUDENTENWOHNHEIME	184
ABBILDUNG 94:	TEILMARKT SONSTIGE WOHNHEIME	186
ABBILDUNG 95:	WOHNKOSTEN PRO M ² - BOXPLOT (BÜRGERUMFRAGE 2012)	209
ABBILDUNG 96:	KOMPONENTEN FÜR NEUBAUBEDARF BZW. NEUBAUNACHFRAGE	214

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	ENTWICKLUNG DER KAUFFREISE ETW 2010 BIS 2013 AUSGEWÄHLTER KATEGORIEN	23
TABELLE 2:	ENTWICKLUNG DER MIETPREISE 2010 BIS 2013 AUSGEWÄHLTER KATEGORIEN	29
TABELLE 3:	ZUSAMMENHANG ZWISCHEN MIETPREIS UND FERTIGSTELLUNGEN BZW. BEVÖLKERUNGSWACHSTUM	42
TABELLE 4:	BEDINGUNGSLISTE DER TEILMÄRKTE	65
TABELLE 5:	TEILMÄRKTE	66
TABELLE 6:	VERÄNDERUNGEN DER TEILMÄRKTE 2003 BIS 2012	68
TABELLE 7:	GEBÄUDEGRÖßEN NACH TEILMÄRKTEN	69
TABELLE 8:	HAUSHALTSTYPEN IN FREIBURG ZUM 30.06.2012	73
TABELLE 9:	PROZENTUALER ANTEIL DER NEUBAUTEN AN DEN TEILMÄRKTEN	80
TABELLE 10:	VERTEILUNG DER HAUSHALTE IN DEN NEUBAUTEN VON 2008 BIS 2012	81
TABELLE 11:	ZUZÜGE 2008 - 2012 NACH HAUSHALTSTYPEN UND HERKUNFT – ANZAHL UND ANTEILE DER HAUSHALTE IN % VERTEILUNG NACH HAUSHALTSTYPEN	86
TABELLE 12:	ZUZÜGE 2008 - 2012 NACH HAUSHALTSTYPEN UND HERKUNFT – ANZAHL UND ANTEILE DER HAUSHALTE IN % VERTEILUNG NACH HERKUNFT	87
TABELLE 13:	ZUZÜGE 2008 - 2012 NACH HAUSHALTSTYPEN UND HERKUNFT – ANZAHL UND ANTEILE DER PERSONEN IN % VERTEILUNG NACH HERKUNFT	89
TABELLE 14:	ZUZÜGE 2008 - 2012 – BELEGUNGSQUOTEN PRO JAHR	91
TABELLE 15:	WEGZÜGE 2008 - 2012 NACH HAUSHALTSTYPEN UND ZIEL – ANZAHL UND ANTEILE DER HAUSHALTE IN % VERTEILUNG NACH HAUSHALTSTYPEN	93
TABELLE 16:	WEGZÜGE 2008 - 2012 NACH HAUSHALTSTYPEN UND ZIEL – ANZAHL UND ANTEILE DER HAUSHALTE IN % VERTEILUNG NACH ZIEL	94
TABELLE 17:	WEGZÜGE 2008 - 2012 NACH HAUSHALTSTYPEN UND ZIEL – ANZAHL UND ANTEILE DER PERSONEN IN %.	96
TABELLE 18:	WEGZÜGE 2008 - 2012 - QUOTEN PRO JAHR	97
TABELLE 19:	INNERSTÄDTISCHE UMZÜGE 2008 - 2012 - QUOTEN PRO JAHR	101
TABELLE 20:	ANTEIL DER WOHNKOSTEN AM HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH TEILMÄRKTEN (BÜRGERUMFRAGE 2012)	103
TABELLE 21:	DURCHSCHNITTLICHE WOHNKOSTEN PRO M ² NACH TEILMÄRKTEN (BÜRGERUMFRAGE 2012)	104
TABELLE 22:	WOHNZUFRIEDENHEIT NACH HAUSHALTSTYPEN (BÜRGERUMFRAGE)	105
TABELLE 23:	WOHNZUFRIEDENHEIT NACH TEILMÄRKTEN (BÜRGERUMFRAGE)	106

TABELLE 24:	PROGNOSE DER EINWOHNERZAHL	109
TABELLE 25:	PROGNOSE DER WOHNUNGSNACHFRAGE	109
TABELLE 26:	PROGNOSE DER NEUBAUNACHFRAGE	110
TABELLE 27:	PROGNOSE DER NEUBAUNACHFRAGE INKL. QUALITATIVE ZUSATZNACHFRAGE	111
TABELLE 28:	PROGNOSE DER NEUBAUNACHFRAGE INKL. QUALITATIVE ZUSATZNACHFRAGE	111
TABELLE 29:	BERECHNETER NACHHOLBEDARF FÜR DIE STADT FREIBURG	112
TABELLE 30:	PROGNOSE DER NEUBAUNACHFRAGE INKL. NACHHOLBEDARF	112
TABELLE 31:	EMPIRICA-BERECHNUNG: BAULANDBEDARF STADT FREIBURG BIS ZUM JAHR 2030 (1/3)	117
TABELLE 32:	EMPIRICA-BERECHNUNG: BAULANDBEDARF STADT FREIBURG BIS ZUM JAHR 2030 (2/3)	118
TABELLE 33:	EMPIRICA-BERECHNUNG: BAULANDBEDARF STADT FREIBURG BIS ZUM JAHR 2030 (3/3)	119
TABELLE 34:	PROGNOSE DER REGIONALEN NEUBAUNACHFRAGE INKL. QUALITATIVE ZUSATZNACHFRAGE	121
TABELLE 35:	WOHNUNGSDICHTEN IN AKTUELLEN NEUBAUGEBIETEN	124
TABELLE 36:	WOHNBAUFLÄCHENBEDARF UND RESULTIERENDE WOHNEINHEITEN	124
TABELLE 37:	GEEIGNETE UND FINANZIERBARE WOHNUNGSANGEBOTE FÜR NIEDRIGEINKOMMENSBEZIEHER (2013)	126
TABELLE 38:	EINKOMMENSRENZEN FÜR GEFÖRDERTE WOHNUNGEN BIS 2008	131
TABELLE 39:	EMPFOHLENE VERTEILUNG DER WOHNUNGSGRÖßEN IM NEUBAU	136
TABELLE 40:	EMPFOHLENE VERTEILUNG DER QUALITÄTSSSEGMENTE IM NEUBAU	137
TABELLE 41:	GEBÄUDEGRÖßE MEHRFAMILIENHÄUSER NACH BAUALTERSKLASSEN	187
TABELLE 42:	DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSGRÖßEN NACH TEILMÄRKTEN (GEBÄUDEDATTEI)	187
TABELLE 43:	DURCHSCHNITTLICHE WOHNUNGSGRÖßEN NACH ANZAHL DER ZIMMER UND TEILMÄRKTEN (ZENSUSDATEN)	188
TABELLE 44:	HAUSHALTSTYPEN IN FREIBURG ZUM 01.01.2003	188
TABELLE 45:	BELEGUNGSDICHTEN*	189
TABELLE 46:	NEUBAUTEN NACH TEILMÄRKTEN GEGLIEDERT	189
TABELLE 47:	WOHNUNGSGRÖßEN NEUBAUTEN*	190
TABELLE 48:	BELEGUNGSDICHTEN NEUBAUTEN	190
TABELLE 49:	BESTAND NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN, 30.06.2012 – SPALTENPROZENT	191

TABELLE 50:	BESTAND NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN, 30.06.2012 – ZEILENPROZENT	192
TABELLE 51:	BESTAND IN DEN NEUBAUTEN (2008-2012) NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN – SPALTENPROZENT	193
TABELLE 52:	BESTAND IN DEN NEUBAUTEN (2008-2012) NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN – ZEILENPROZENT	194
TABELLE 53:	ZUZÜGE 2008 - 2012 NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN – ANZAHL DER HAUSHALTE	195
TABELLE 54:	ZUZÜGE 2008 - 2012 NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN – ANTEILE DER HAUSHALTE IN %	196
TABELLE 55:	ZUZÜGE 2008 - 2012 NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN – ANTEILE DER HAUSHALTEN IN %	197
TABELLE 56:	WEGZÜGE 2008 - 2012 NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN – ANZAHL DER HAUSHALTE	198
TABELLE 57:	WEGZÜGE 2008 - 2012 NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN – ANTEILE DER HAUSHALTE IN % VERTEILUNG NACH TEILMÄRKTEN	199
TABELLE 58:	WEGZÜGE 2008 - 2012 NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN – ANTEILE DER HAUSHALTE IN % VERTEILUNG NACH HAUSHALTSTYPEN	200
TABELLE 59:	UMZÜGE 2008 - 2012 NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN – ANZAHL DER HAUSHALTE	201
TABELLE 60:	UMZÜGE 2008 - 2012 NACH TEILMÄRKTEN UND HAUSHALTSTYPEN – ANTEILE DER HAUSHALTE IN % VERTEILUNG NACH TEILMÄRKTEN	202
TABELLE 61:	UMZÜGE 2008 - 2012 NACH HERKUNFTS-TEILMÄRKTEN UND ZIEL-TEILMÄRKTEN ANZAHL DER HAUSHALTE	203
TABELLE 62:	UMZÜGE 2008 - 2012 NACH HERKUNFTS - TEILMÄRKTEN UND ZIEL - TEILMÄRKTEN – ANTEILE DER HAUSHALTE IN % VERTEILUNG NACH HERKUNFT	204
TABELLE 63:	STICHPROBENVERTEILUNG DER BÜRGERUMFRAGE 2012	205
TABELLE 64:	HÖHE DER MONATLICHEN WOHNKOSTEN NACH TEILMÄRKTEN (BÜRGERUMFRAGE 2012)	206
TABELLE 65:	ÄQUIVALENZEINKOMMEN NACH TEILMÄRKTEN (BÜRGERUMFRAGE 2012)	207
TABELLE 66:	ANTEIL DER WOHNKOSTEN AM HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN NACH HAUSHALTSTYPEN (BÜRGERUMFRAGE 2012)	208
TABELLE 67:	WOHNZUFRIEDENHEIT NACH TEILMÄRKTEN, BÜRGERUMFRAGE 2010 UND 2012 GETRENNT	210
TABELLE 68:	WOHNZUFRIEDENHEIT ALLGEMEIN NACH HAUSHALTSTYPEN UND TEILMÄRKTEN	211
TABELLE 69:	DETAILLIERTE WOHNZUFRIEDENHEIT NACH TEILMÄRKTEN (BÜRGERUMFRAGE 2010 UND 2012)	212

TABELLE 70:	DETAILLIERTE WOHNZUFRIEDENHEIT NACH HAUSHALTSTYPEN (BÜRGERUMFRAGE 2010 UND 2012)	213
TABELLE 71:	WOHNKAUFKRAFT UND ANNAHMEN ZU MINDESTZIMMERANZAHL	220

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

Freiburg zählt zu den Wachstumsstädten in Deutschland. Diese positive Entwicklung ist nicht ohne Folgen für den städtischen Wohnungsmarkt geblieben: Die Mieten und Kaufpreise steigen in jüngster Zeit deutlich. Die größten Risiken der Stadtentwicklung sind Wohnungsknappheiten verbunden mit weiteren Preissteigerungen. Dies führt u.a. dazu, dass Familien verstärkt ins Umland abwandern und die soziale Wohnraumversorgung von Haushalten mit Niedrigeinkommen immer schwieriger wird.

Freiburg wächst – die Preise steigen

Die Stadt Freiburg hat deshalb eine Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsnachfrageprognose in Auftrag gegeben. Hierbei liegt ein besonderes Augenmerk auf der Analyse der derzeit bestehenden Herausforderungen – darunter insbesondere der hohe Nachfragedruck bei steigenden Miet- und Kaufpreisen, die bestehende Flächenknappheit für Wohnungsneubau und der Bedarf nach kostengünstigem Wohnraum. Zusätzlich soll die Neubaunachfrage bis 2030 prognostiziert werden, um einen Anhaltspunkt für den zukünftigen Wohnflächenbedarf zu erhalten.

Fokus

Mithilfe von quantitativen und qualitativen Analysen werden im Rahmen der Studie insbesondere folgende Fragen beantwortet:

Fragestellungen

- In welchen Segmenten und für welche Nachfragegruppen bestehen Versorgungsengpässe?
- Welcher Neubaubedarf besteht bis zum Jahr 2030? Welche Flächenpotenziale stehen wann zur Verfügung?
- Welche Auswirkungen hat eine weiterhin zu geringe Bautätigkeit auf die Miet- und Kaufpreise und welche sozialen Folgen sind damit verbunden?
- Welche Handlungsempfehlungen und Maßnahmen lassen sich aus der Analyse ableiten?

Im Einzelnen wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Analysen amtlicher Statistiken und weiterer Datenquellen (z.B. Mietspiegel, Gutachterausschuss)
- Auswertung der empirica-Preisdatenbank
- Eigene Berechnungen
- Recherche aktueller Neubauprojekte (Baujahre 2010-14) in Freiburg und im Umland
- Fotografische Bestandsaufnahme von Neubauprojekten
- Expertengespräche mit Anbietern, Vertretern der Stadtverwaltung und anderen relevanten Akteuren
- Vor-Ort-Gespräche mit Anwohnern

Der Bericht gliedert sich in 11 Kapitel zzgl. Anhang:

Aufbau

- Nach Darstellung des Hintergrunds und der Aufgabenstellung (vgl. Kapitel 1) wird im Kapitel 2 die allgemeine Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland und die Ursache dafür, warum Freiburg wächst, dargestellt.
- In Kapitel 3 ist die Nachfrage- und Angebotsentwicklung des Freiburger Wohnungsmarktes dargestellt.
- In Kapitel 4 liegt der Fokus auf der Analyse der Miet- und Kaufpreise.
- In Kapitel 5 werden ausgewählte Neubauprojekte in Freiburg und im Umland dargestellt. Diese geben Aufschluss über nachgefragte Qualitäten und Standortanforderungen potenzieller Nachfrager für Freiburg.
- In Kapitel 6 sind die Nachfragegruppen für Freiburg und ihre Anforderungen an Standort und Objekt aufgeführt.
- In Kapitel 7, verfasst durch das Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg, werden die Charakteristika des Wohnungsmarktes vertiefend untersucht. Hierzu wird der Gebäudebestand in verschiedene Teilmärkte gegliedert und in Beziehung zu den am Markt aktiven Haushaltstypen gesetzt. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Analyse der Einwohnerbewegungen. Zu- und Wegzüge von und nach Freiburg sowie Umzüge innerhalb der Stadt lassen Rückschlüsse auf nachgefragte Wohnungstypen und mögliche Versorgungsengpässe zu.
- Kapitel 8 widmet sich der zukünftig zu erwartenden Wohnungsnachfrage und dem sich daraus ergebenden Flächenbedarf. Dabei wird der Neubaubedarf sowohl für die Stadt als auch für die Region mit dem vorhandenen Flächenpotenzial verglichen. Im Ergebnis kann abgeschätzt werden, wie viele Wohnungen in Freiburg bis 2030 zusätzlich nachgefragt werden und wie viele zusätzliche Baulandflächen mindestens erforderlich sind.
- Im Kapitel 9 werden die sozialen Auswirkungen der Wohnungsknappheit dargestellt.
- In Kapitel 10 werden Empfehlungen formuliert.

Die Analysen zum Bedarf an barrierefreien, alters- und rollstuhlgerechten Wohnungen werden im Januar 2015 nachgeliefert, weil dann auch die Ergebnisse der Bürgerbefragung berücksichtigt werden können.

Soweit möglich, wurden für Personenbezeichnungen die männliche und weibliche Form verwendet. Sofern aus Gründen der Lesbarkeit und Darstellungsform (insbesondere in Grafiken und Tabellen) die kürzere männliche Form verwendet wurde, ist die weibliche Form eingeschlossen.

2. Vorbemerkung zur allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland und die Ursachen dafür, warum Freiburg wächst

2.1 Umverteilung der Bevölkerung

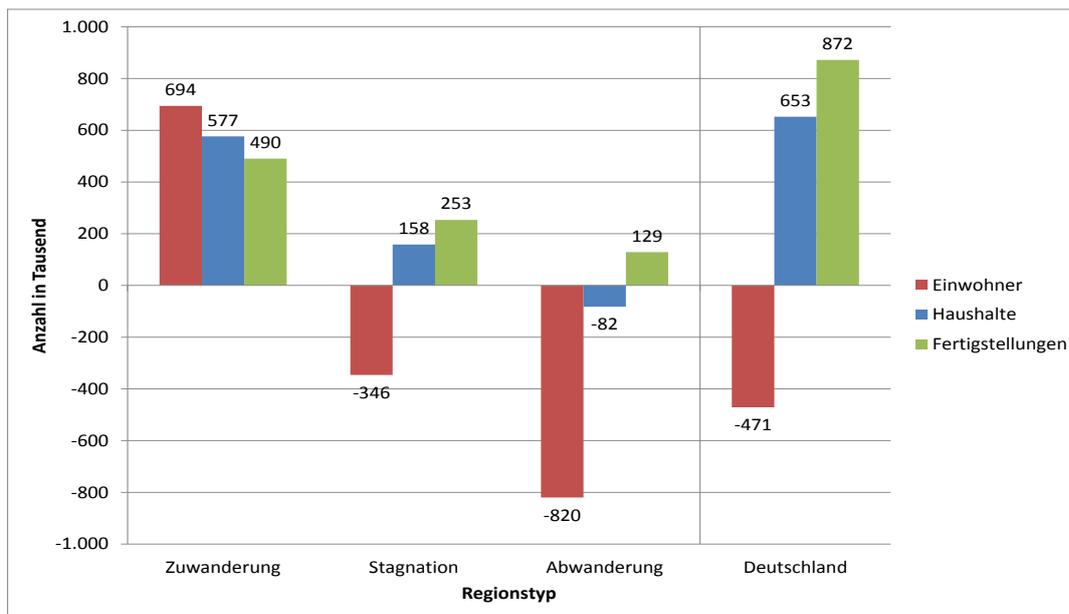
Es gibt in Deutschland eine fundamentale Ungleichentwicklung, die nicht Ursache von kurzfristigen und konjunkturellen Trends ist. Während in den Wachstumsstädten die Nachfrage wächst, sinkt sie in den Schrumpfungsregionen. In Schrumpfungsregionen wandern die Menschen aus der Fläche in die zentralen Orte (z.B. Freudenstadt im Süden, Bielefeld im Norden oder Gera im Osten) und überregional in die Wachstumsregionen. In Wachstumsregionen strömen die Menschen überregional in die Zentren der *Wachstumsstädte* (z.B. Freiburg im Süden, Hamburg im Norden oder Leipzig im Osten) und von dort in deren Umland. Parallel steigt die Zahl der urbanen Auspendler schneller als die Zahl der Einpendler. Damit wird deutlich: Knappheit und steigende Mieten in attraktiven Städten wie Freiburg sind die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche.

2.2 Knappheit und Leerstand durch Binnenwanderung

Die Regionen driften auseinander. Auf der einen Seite gibt es Zuwanderungsregionen, auf der anderen Seite Abwanderungsregionen, die einen fast unerschöpflich großes Nachschubpotential für ebendiesen Wanderungsstrom stellen. Im Unterschied zu früheren Wohnungsmarktzyklen steigen daher Nachfrage und Preise aktuell nicht flächendeckend in Deutschland.

In der Folge ergibt sich ein trügerisches Bild: bundesweit ist die Einwohnerzahl gesunken, die Zahl der Haushalte gestiegen und das Angebot an neuen Wohnungen war größer als der Zuwachs der Haushalte (vgl. rechter Teil der Abbildung 1). Regional spiegelt sich dies allenfalls in den Stagnationsregionen wider. Demgegenüber ist die Einwohnerzahl in Zuwanderungsregionen wie Freiburg deutlich gestiegen. Und hier konnte der Bau neuer Wohnungen nicht Schritt halten mit dem Zuwachs der Haushalte.¹

¹ Es mag verwundern, dass in Abwanderungsregionen noch gebaut wird. Aber auch dort gibt es zahlungskräftige Nachfrager, deren Wohnwünsche und Qualitätsansprüche im vorhandenen Wohnungsbestand nicht erfüllt werden.

Abbildung 1: Zuwachs Einwohner, Haushalte und Wohnungen 2006-2011

Fallzahl (Zu-/Abwanderung/Stagnation) = (167/118/118) = 403 Landkreise und kreisfreie Städte
 Zu-(Abwanderungs-)Region: Wanderungssaldo pro Tsd. Einwohner 2009-11 >5 (<-5)

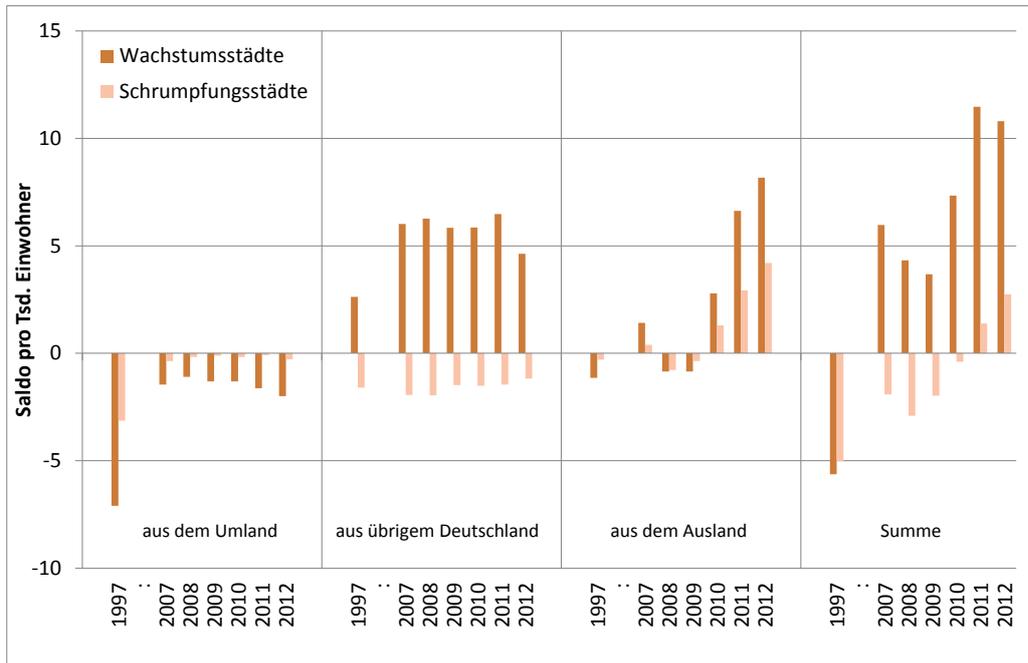
Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

empirica

2.3 Überregionale Zuwanderung in die Wachstumsstädte

Ende der 1990er Jahre war der Trend noch eindeutig: allerorten wanderten die Menschen per Saldo raus aus der Kernstadt ins nahegelegene Umland – trotz einiger überregionaler Zuzüge verloren die Städte Einwohner. Heute dagegen gibt es ausgesprochene Wachstums- und Schrumpfstädte (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Zusammensetzung Wanderungssaldo 1997 und 2001-12 Wachstums- und Schrumpfungsstädte

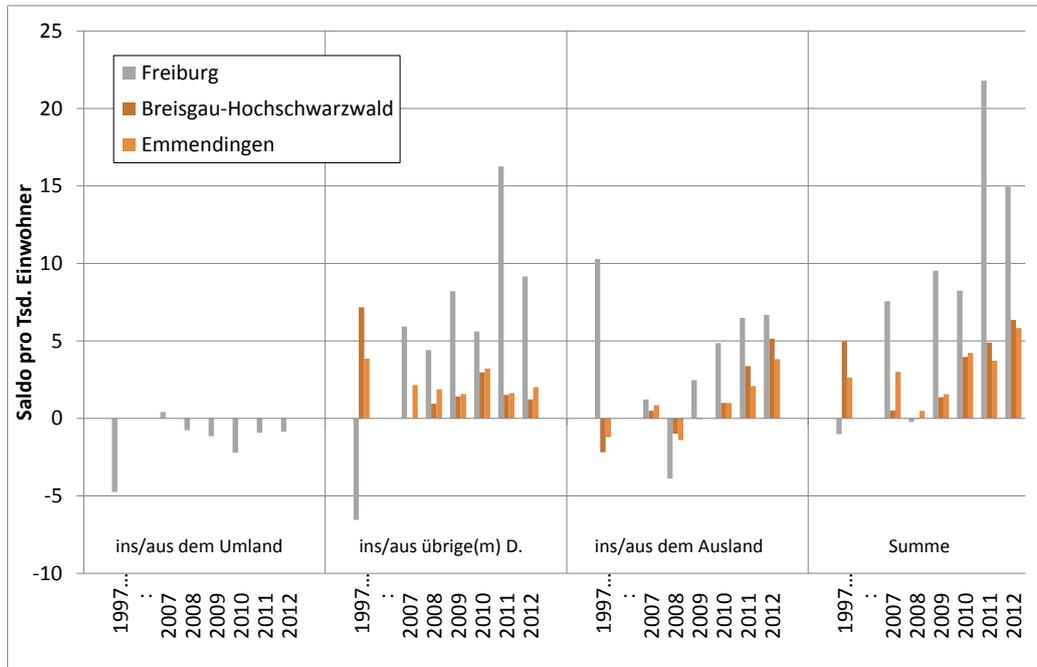


Fallzahl (Wachstums-/Stagnations-/Schrumpfungsstädte) = (51/26/30) = 107 kreisfreie Städte
 Wachstums-(Schrumpfungs-)Stadt: Veränderung Einwohnerzahl 2007-12 >1% (<-1%)

Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

empirica

Abbildung 3: Zusammensetzung Wanderungssaldo 1997 und 2001-12 Freiburg



Fallzahl (Wachstums-/Stagnations-/Schrumpfungsstädte) = (51/26/30) = 107 kreisfreie Städte
 Wachstums-(Schrumpfungs-)Stadt: Veränderung Einwohnerzahl 2007-12 >1% (<-1%)

Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

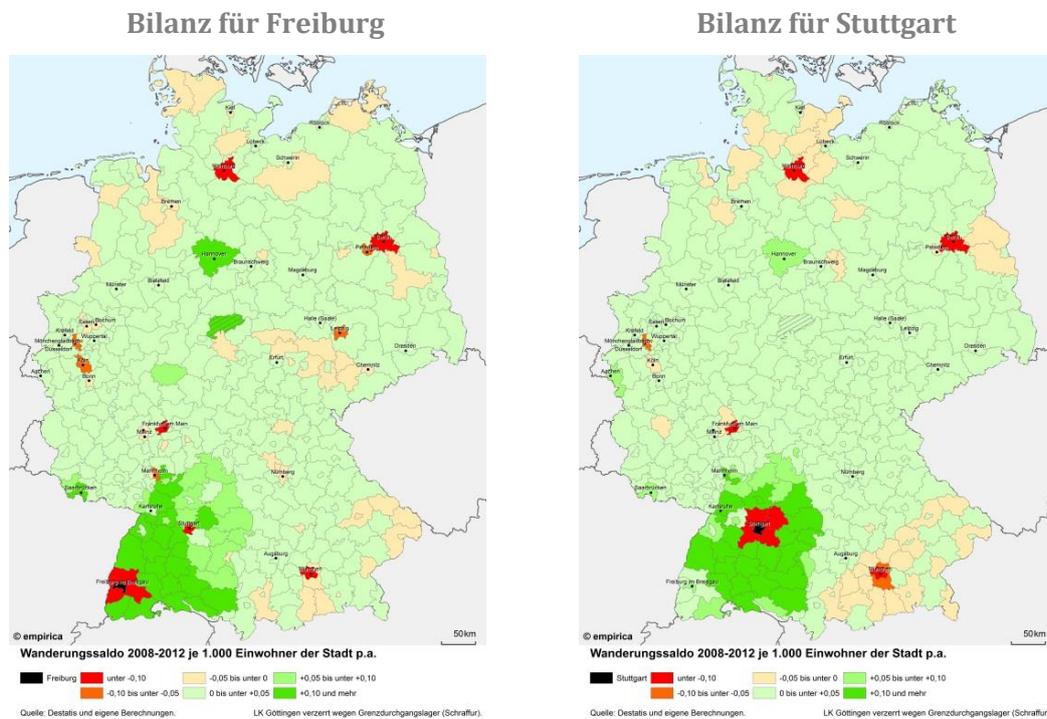
empirica

Aus den Schrumpfstädten (und -regionen) wandern die Menschen überregional ab. Diese Ströme fließen in den Kernstädten der Wachstumsregionen zusammen. Dort wiederum drängen sie die Bewohner ins Umland ab. Folglich gibt es kein „zurück“ in die Stadt, sondern eine ausgesprochene Landflucht. In den Wachstumsstädten aber regiert nach wie vor – seit 2009 sogar wieder verstärkt – die Suburbanisierung: Städte wie Freiburg wachsen wegen der enormen überregionalen Zuwanderung aus deutschen Schrumpfsregionen. Seit 2010 profitieren sie zudem auch wieder per Saldo durch Zuwanderer aus dem Ausland. So lange die Schrumpfung in der Fläche anhält und die Knappheit in den Städten wächst, solange werden die attraktiven Städte auch weiter wachsen.

2.4 Regionale Wanderungsbilanz für Freiburg

Die „Neuordnung“ der Bevölkerungsverteilung in Deutschland wird plastisch, wenn man die regionalen Wanderungssalden einzelner Großstädte analysiert (vgl. Abbildung 4). So verlieren Freiburg oder Stuttgart nach wie vor Einwohner durch Suburbanisierung an alle Umlandkreise (rote Flächen). Die Wanderungsgewinne von Freiburg stammen dagegen aus nahezu allen Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands – mit einem Schwerpunkt auf den südwestlichen Regionen (grüne Flächen). Deswegen ist der Zuzugsstrom nahezu „unerschöpflich“. Lediglich an die Metropolen Berlin, Hamburg und München sowie an die „Bankenstadt“ Frankfurt/Main und die „Autostadt“ Stuttgart verliert Freiburg Einwohner.

Abbildung 4: Regionale Wanderungsbilanz für Freiburg und Stuttgart



Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

empirica

Ähnlich sieht das Bild für die Landeshauptstadt aus. Auch Stuttgart verliert an alle seine Umlandkreise Einwohner. Dagegen gewinnt es ebenfalls aus der Mehrheit aller deutschen Landkreise – mit einem Schwerpunkt in den Regierungsbezirken Stuttgart und Tübingen. Aber auch Stuttgart verliert an die „üblichen Verdächtigen“ München, Hamburg und Berlin sowie an Frankfurt Einwohner.

Zwei durchaus zusammenhängende Erklärungen für dieses neue „Schwarmverhalten“ bieten sich an. Zum einen dürfte die Bildungsausweitung eine erhebliche Rolle spielen. Der Anteil eines Geburtsjahrgangs, der ein Studium aufnimmt ist von 28,4% im Jahre 2000 auf 47,9% im Jahre 2011 gestiegen. Da aber die Aufnahme eines Studiums häufig mit einer Wohnortverlagerung in die Hochschulstädte einhergeht hat die Bildungsausweitung eine erhebliche räumliche Wirkung, die zu Lasten der ländlichen Räume geht. Zwar wird ein Teil der „neuen“ Studenten zum Hochschulort pendeln und ein Teil nach Abschluss des Studiums wieder zurückkehren. Insgesamt aber werden nun fast 50% eines Jahrganges zumindest einen Teil ihres Lebens in einer Hochschulstadt verbringen und sich dort eine Wohnung, einen Freundeskreis, einen Lebenspartner und eine Arbeitsstelle suchen.

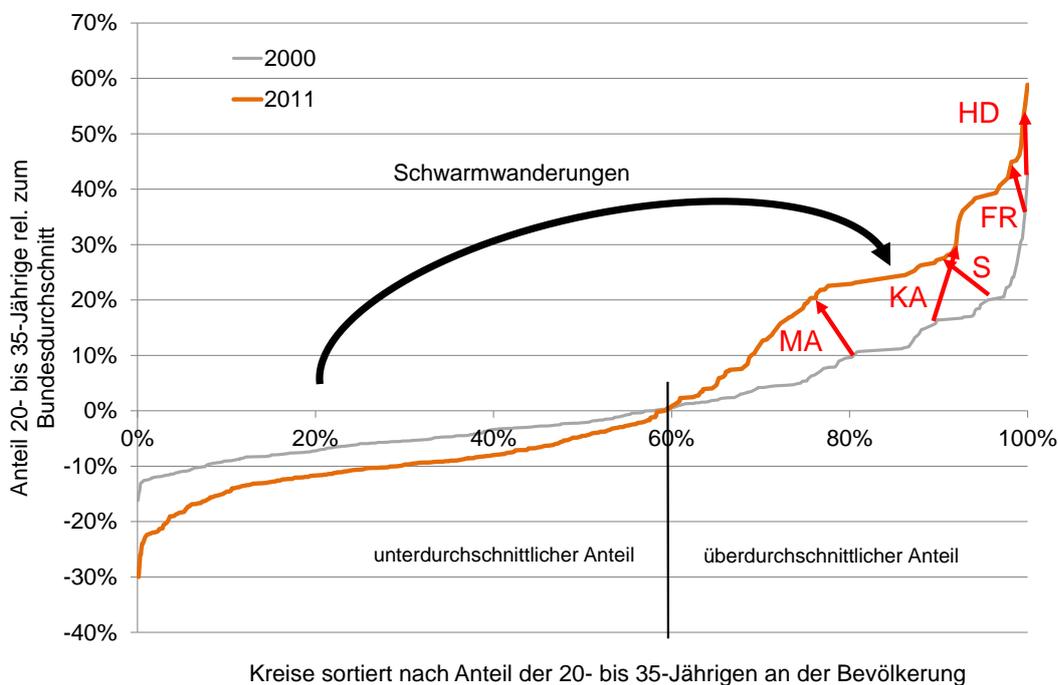
Der zweite Erklärungsansatz ist ein „Zusammendrängen“ junger Menschen. Die Gruppe der heute 20- bis 35-Jährigen bilden die erste Nach-Babyboomer-Generation, d.h. es sind vergleichsweise wenige. Und diese „Wenigen“, diese Minderheit, konzentriert sich zunehmend. Ein solches Schwarmverhalten ist völlig plausibel. Erst durch eine solche Konzentration gelingt es, in einer Stadt oder in einzelnen Stadtvierteln ein „junges Lebensgefühl“ zu erzeugen. Dieses „junge Lebensgefühl“ entwickelt dann eine selbstverstärkende Wirkung. Während in Gera die Zahl der Treffpunkte junger Menschen ständig abnimmt, wird in Leipzig häufiger ein neuer Club aufgemacht. Irgendwann könnte es zu regelrechten Fluchtwanderungen aus den sich entleerenden Städten und Landkreisen kommen – nach dem Motto: *„Ich will hier nicht der letzte junge Mensch sein.“* Ob dieses Zusammendrängen als psychologische Begleiterscheinung der Bildungsausweitung oder als eigenständige Ursache betrachtet wird, sei dahingestellt. Beide Erklärungsansätze sind in jedem Falle dauerhaft und nicht kurzfristiger Natur. Vielmehr lassen sich über die Standortwahl von Unternehmen oder die Innovationskraft der jungen Menschen durchaus weiterverstärkende Wirkungsketten herleiten.

2.5 Schwarmverhalten der jungen Erwachsenen

Im Unterschied zu früheren Jahrzehnten kann darüber hinaus ein neues Phänomen im Zusammenhang mit der Binnenwanderung beobachtet werden: die 20- bis 35-Jährigen konzentrieren sich heute weit stärker auf bestimmte Städte als in früheren Jahren (vgl. Abbildung 5). So lag der Anteil der 20- bis 35-Jähriger im Jahr 2000 nur in Freiburg und weiteren drei Städten mehr als 30 Prozent über dem Bundesdurchschnitt (Münster, Würzburg und Heidelberg). Im Jahre 2011 dagegen traf dies neben Freiburg bereits auf 17 weitere Städte zu (Karlsruhe, Erlangen, Bayreuth, Regensburg, Darmstadt, Leipzig, Flensburg, Rostock, München, Kiel, Dresden, Münster, Mainz, Trier, Jena, Heidelberg und Würzburg). Allen Städten ist gemein, dass die Mieten dort sehr stark steigen.

Auf der anderen Seite gab es im Jahre 2000 noch keinen Kreis, dessen Anteil der 20- bis 35-Jährigen um mehr als 16 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt lag. 2011 lag jedoch in 23 Kreisen der Anteil der Jungen um 20 Prozentpunkte oder mehr unter dem Bundesdurchschnitt. Anders ausgedrückt: Im Jahre 2000 wohnten erst fünf Prozent der jungen Erwachsenen in Schwarmstädten wie Freiburg (Städte mit weit überdurchschnittlichem Anteil der 20- bis 35-Jährigen), im Jahre 2011 waren es schon 25 Prozent! Dabei hat sich der Anteil der Kreise mit über- bzw. unterdurchschnittlichem Anteil junger Erwachsener nicht verändert. Im Jahre 2000 waren es mit rund 40 Prozent (bzw. 60 Prozent) ebenso viele wie im Jahre 2011. Was sich verändert hat, ist die Stärke der Unterschiede. Dies deutet darauf hin, dass die Wanderungsintensität stark zugenommen hat, d.h. der Anteil eines Jahrgangs, der seine Heimat verlässt, nimmt zu.

Abbildung 5: Konzentration der 20- bis 35-Jährigen, 2000 und 2011



Quelle: Destatis, eigene Berechnungen

empirica

Und weil es so attraktiv ist, in „jungen“ Städten wie Freiburg zu wohnen, zieht es sogar immer mehr Menschen in die Stadt, die außerhalb einen Arbeitsplatz haben. Im Ergebnis steigt die Zahl der urbanen Auspendler in vielen Städten, so auch in Freiburg, schneller als die Zahl der Einpendler (vgl. Abbildung 13 in Kapitel 3.3). Vermutlich können sich vor allem Haushalte mit höheren Einkommen diesen „Luxus“ leisten. Denn Auspendler, die nach Feierabend das urbane Leben genießen wollen, müssen dann auch höhere Mieten zahlen als im Umfeld ihres Arbeitsplatzes auf dem Lande.

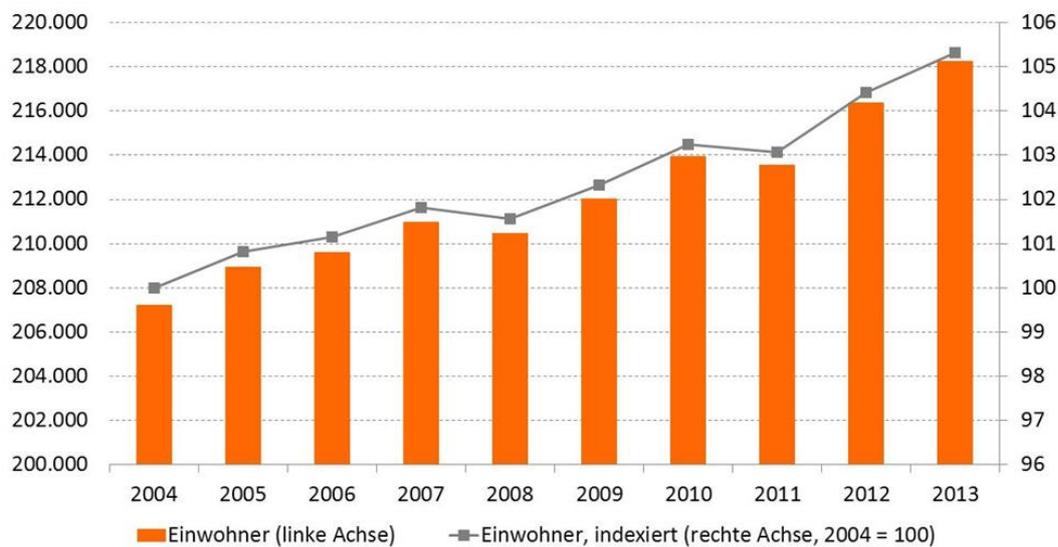
3. Wohnungsmarktanalyse

3.1 Nachfrageentwicklung in Freiburg

Freiburg gehört zu den wenigen Städten, in denen bereits seit Anfang der 1990er die Bevölkerung stetig gewachsen ist. Seit dem Jahr 2004 hat sich die Einwohnerzahl um rd. 5 % erhöht und erreichte 2013 gut 218.000 Einwohner (vgl. Abbildung 6). Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von rd. 0,9 % bzw. 1.100 Personen. Baden-Württemberg ist im gleichen Zeitraum jährlich nur um rd. 0,2 % gewachsen.

Freiburg wächst

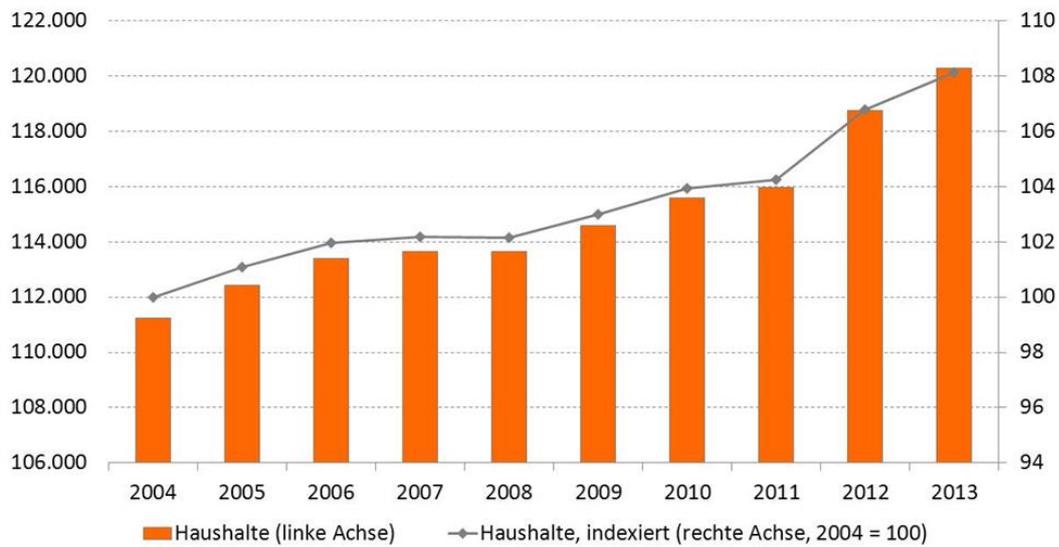
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Freiburg



Quelle: Stadt Freiburg, Melderegister

empirica

Parallel zur Zahl der Einwohner stieg auch die Zahl der Haushalte in Freiburg. Seit dem Jahr 2004 ist ihre Zahl um 8 % gestiegen – von rd. 111.000 auf mehr als 120.000 Haushalte im Jahr 2013.

Abbildung 7: Haushaltsentwicklung Freiburg

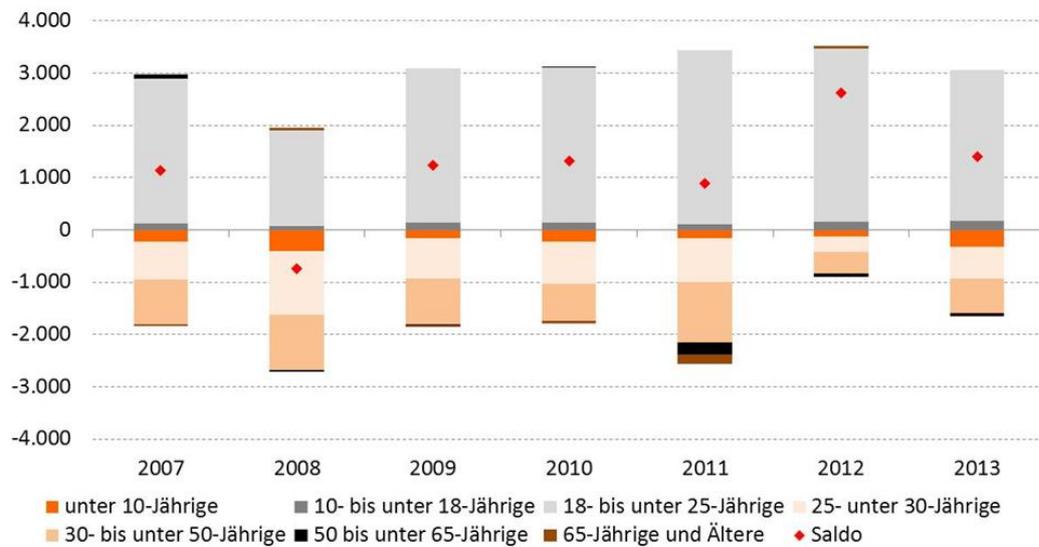
Quelle: Stadt Freiburg, Melderegister

empirica

Die positive Bevölkerungsentwicklung beruht vor allem auf Wanderungsgewinnen². Seit 2007 hat die Stadt mit Ausnahme vom Jahr 2008 jedes Jahr einen Wanderungsgewinn (vgl. Abbildung 8). 2013 lag der Wanderungssaldo in Freiburg bei +1.401 Personen und damit leicht über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Der Zuwachs ergibt sich fast ausschließlich durch die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, die zum Studium oder für eine Ausbildung in die Stadt kommen. In dieser Altersgruppe gewinnt die Stadt im Schnitt jährlich fast 2.900 Personen. Nach Ende der Ausbildung verlässt ein Teil der Zuwanderer Freiburg wieder. Sowohl bei den 25- bis unter 30-Jährigen als auch bei den 30- bis unter 50-Jährigen ist der Wanderungssaldo durchgehend negativ. Gleiches gilt – in weniger starkem Umfang – auch für Kinder unter 10 Jahren. Die Stadt verliert also vor allem auch Familien mit Kindern.

**Hauptursache
sind Wanderungs-
gewinne**

² Hinzu kommt, dass Freiburg in den Jahren seit 2010 auch bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung einen Geburtenüberschuss von mindestens 400 p.a. verzeichnen konnte.

Abbildung 8: Wanderungssaldo nach Altersklassen

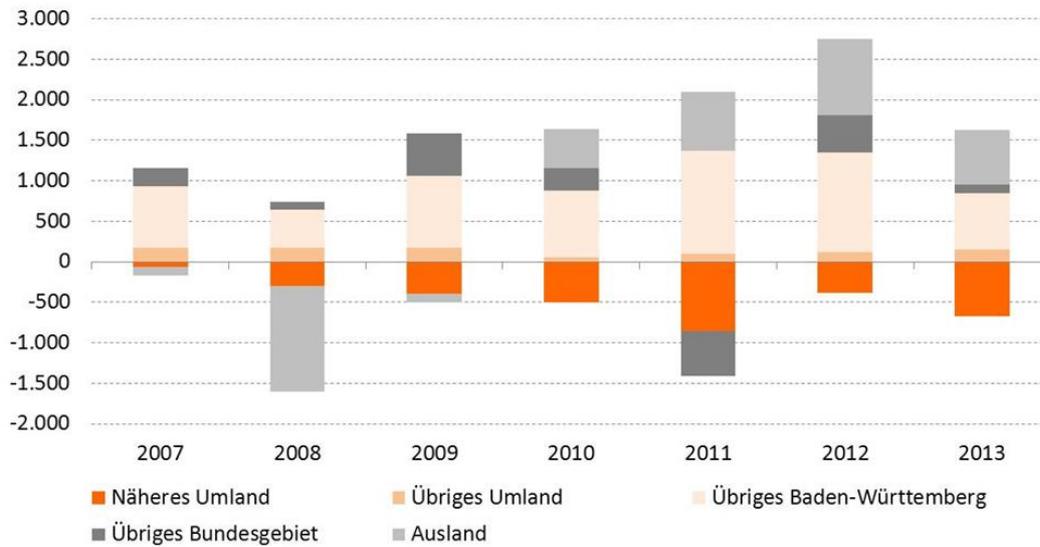
Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

Freiburg verliert vor allem gegenüber den Gemeinden im näheren Umland. Die höchsten Verluste gab es im Zeitraum 2007 bis 2013 gegenüber Bad Krozingen (-510), Gundelfingen (-485), March (-367), Merzhausen (-295) und Denzlingen (-271). Aus den weiter entfernten Gemeinden in den beiden Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen gewinnt die Stadt dagegen Einwohner durch Zuwanderung (z.B. +234 aus Titisee-Neustadt oder +99 aus Löffingen). Auch gegenüber dem restlichen Baden-Württemberg und dem übrigen Bundesgebiet ist der Wanderungssaldo durchgehend positiv. Der negative Wert für 2011 erklärt sich durch die Einführung der Zweitwohnungssteuer zum 1.1.2012. Auch aus dem Ausland gewinnt die Stadt seit 2010 Einwohner im Saldo. Der deutliche Verlust im Jahr 2008 ist ebenfalls ein Sondereffekt: Durch die Einführung der steuerlichen Identifikationsnummer kam es zu einer Bereinigung des Melderegisters.

**Wanderungs-
verluste ans
nähere Umland**

Abbildung 9: Wanderungssaldo nach Herkunft/Ziel



* 2008: Bereinigung des Melderegisters; ** 2011: Einführung der Zweitwohnungssteuer

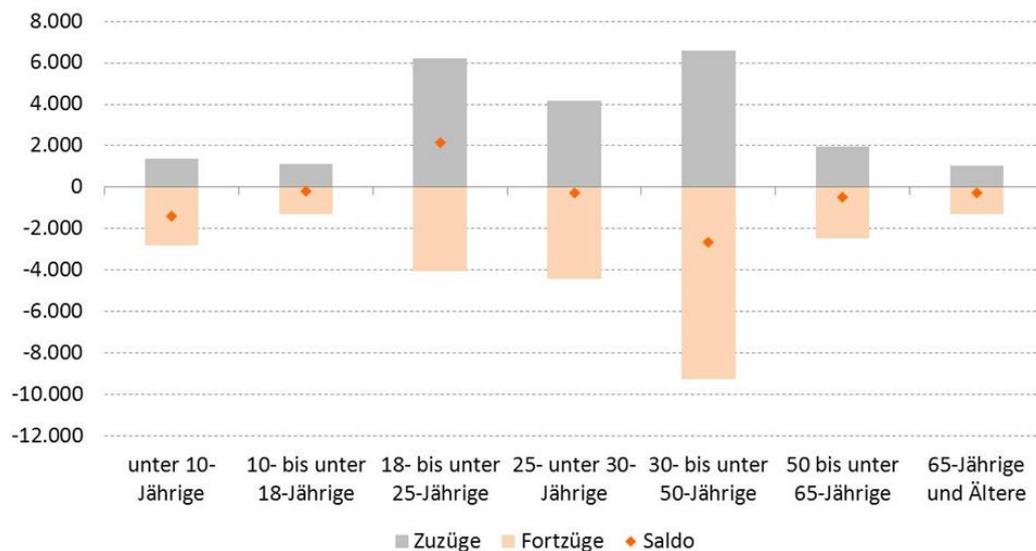
Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

Hauptursache für den Wanderungsverlust in die Umlandgemeinden ist, dass Familien mit Kindern sowie Paare ohne Kinder Freiburg verlassen. Sowohl in der Altersklasse der unter 10-Jährigen als auch bei den 30- bis unter 50-Jährigen sind von 2007 bis 2013 deutlich mehr Menschen aus Freiburg weg- als in die Stadt gezogen (vgl. Abbildung 10). Auch in den meisten anderen Altersgruppen verliert Freiburg leicht an das Umland und nur bei den 18- bis unter 25-Jährigen übersteigt die Zahl der Zuzüge die der Fortzüge.

Vor allem Familien und Paare ziehen ins Umland

Abbildung 10: Näheres Umland: Zu- und Fortzüge nach Altersklassen (2007-2013, summiert)



Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

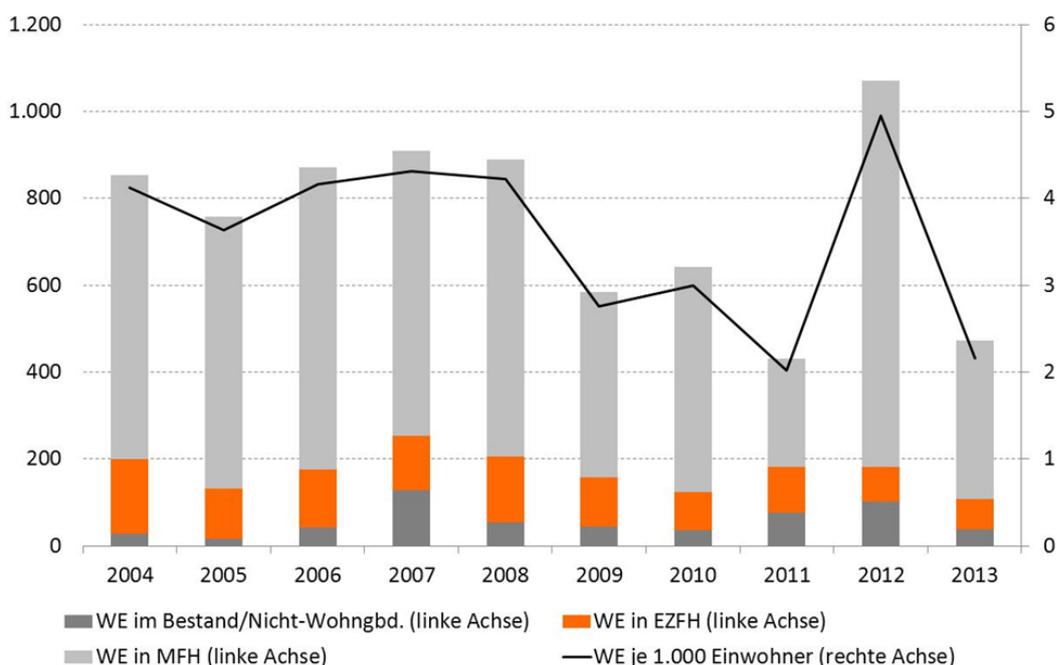
empirica

3.2 Bautätigkeit und Wohnfläche pro Person in Freiburg

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden betrug im Zeitraum von 2004 bis 2013 im Schnitt 750 pro Jahr. Von 2004 bis 2008 lagen die Fertigstellungswerte relativ konstant zwischen 760 und 910 (3,6 bis 4,3 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner). In den folgenden drei Jahren gab es einen deutlichen Rückgang, da die Neubaugebiete Rieselfeld und Vauban weitgehend entwickelt waren und keine größeren Bauflächen mehr zur Verfügung standen. 2012 erreichten die Fertigstellungszahlen mit 1.071 neuen Wohneinheiten den höchsten Wert seit 2000. Im Jahr 2012 wurden größere Wohnquartiere fertiggestellt (z.B. Quartier Berliner Allee mit rd. 300 Wohneinheiten in 2012, „Mehrgenerationenquartier am Turmcafé“ mit 200 Wohneinheiten). In 2013 ist die Bautätigkeit wieder stark gefallen. Es wurden lediglich 472 neue Wohneinheiten fertiggestellt.

Im Schnitt nur 750
Fertigstellungen p.a.

Abbildung 11: Fertiggestellte Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden

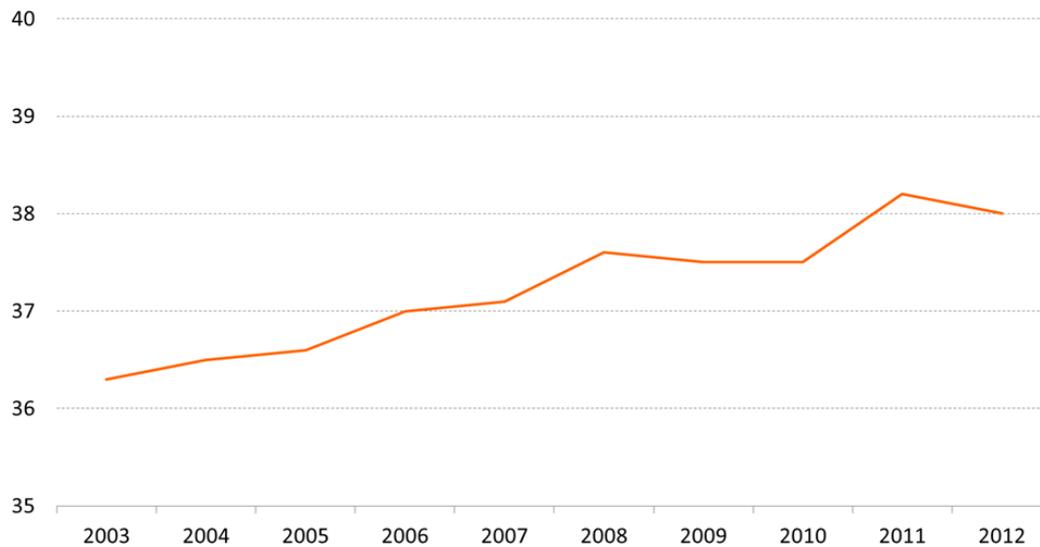


Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

Im Jahr 2012 lag die Wohnfläche pro Person in Freiburg bei 38 m², mit leicht steigender Tendenz seit 2003. Dennoch stehen jedem Freiburger pro Kopf 5 m² weniger Wohnfläche zur Verfügung als den Bewohner Deutschlands im Durchschnitt.

38 m² Wohnfläche
pro Person

Abbildung 12: Entwicklung der Wohnfläche pro Person (in m²)

Quelle: Stadt Freiburg

empirica

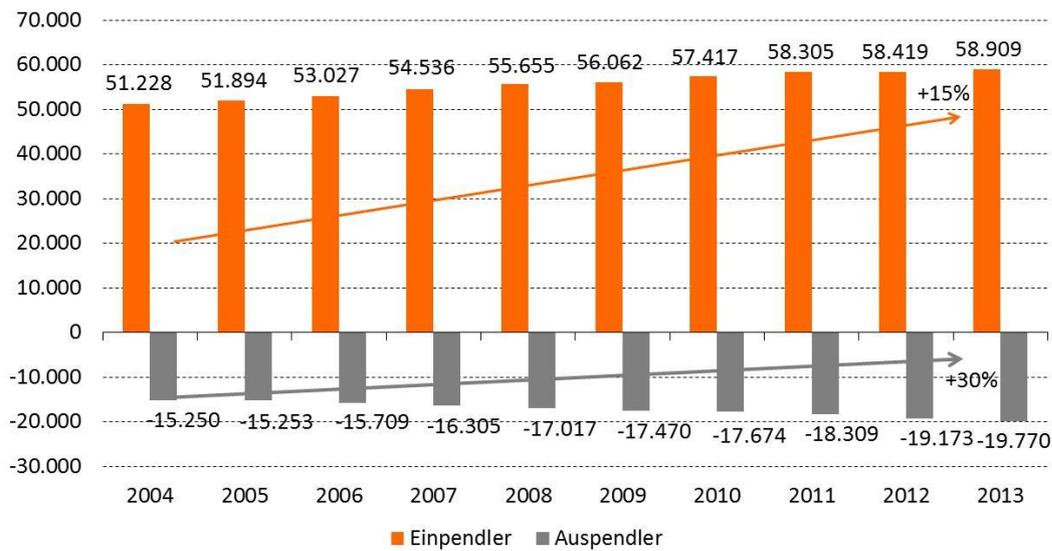
3.3 Zunahme der Einpendler und Auspendler

In Freiburg gibt es knapp 59.000 Einpendler. Die schon vor zehn Jahren hohe Zahl ist in den letzten Jahren noch angestiegen. Seit 2004 ist die Zahl der Einpendler um mehr als 7.500 (+15 %) gestiegen. Im Jahr 2013 überstieg die Zahl der Einpendler die Zahl der Auspendler um knapp 30.000 (vgl. Abbildung 13). Auch die Zahl der Auspendler ist gestiegen (um rd. 4.500 bzw. 30 % zwischen 2004 und 2013). Dies ist ein Indikator dafür, dass Freiburg als Wohnstandort sehr beliebt ist. Zum Beispiel wählen arbeitsplatzbedingte Zuzügler in die Region (mit einem Arbeitsplatz im Umland von Freiburg), wenn sie es sich finanziell leisten können, Freiburg als Wohnstandort, sie pendeln aus und nehmen die damit verbundenen Nachteile (z.B. hoher Zeitaufwand, um zum Arbeitsplatz zu gelangen) in Kauf. Das Gleiche gilt für Haushalte, die in Freiburg wohnen und einen Arbeitsplatz im Umland finden (z.B. Studierende nach Abschluss ihres Studiums). Viele von ihnen, die sich eine Wohnung in Freiburg finanziell leisten können, ziehen nicht in die Nähe des Arbeitsplatzes, sondern bleiben in Freiburg. Da parallel zur Zunahme der Einpendler die Zahl der Auspendler gestiegen ist, ist das Pendlersaldo von 2004-2013 nur um 3.000 Personen gestiegen.

Positives
Pendlersaldo

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsstandort Freiburg ist von 2004-2013 um ca. 15.200 Personen angestiegen im Vergleich zu einem Anstieg von rd. 12.000 bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnstandort Freiburg. Die Zahl der zusätzlich sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Freiburg ist mit 3.200 Personen „nur“ leicht höher als die Zahl des zusätzlichen Pendlerüberschusses (3.000 seit 2004).

Abbildung 13: Ein- und Auspendlerzahlen



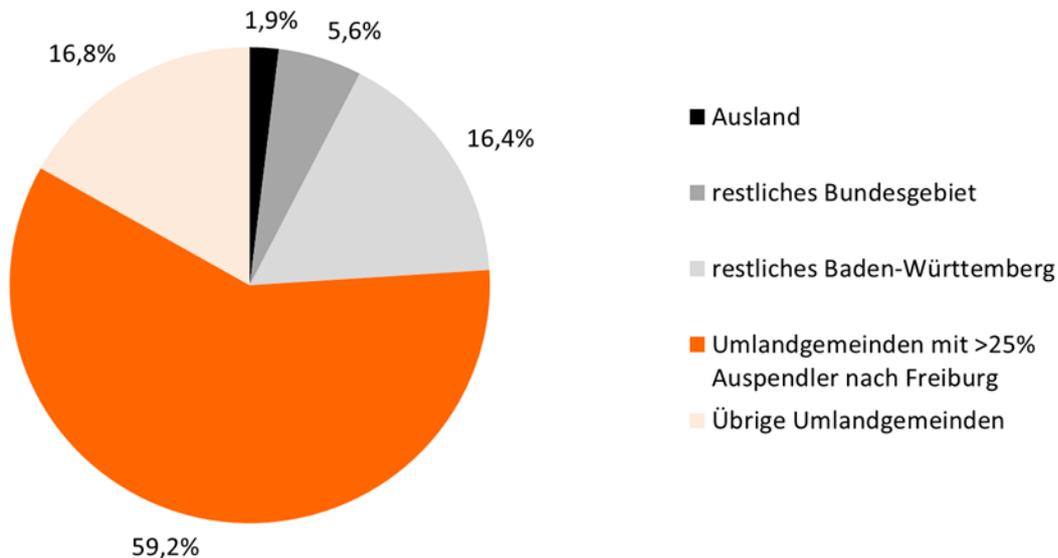
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Aus 40 Nachbargemeinden pendeln rd. 60 % aller Einpendler in die Stadt – knapp 35.000 Personen. Weitere 17 % kommen aus den übrigen Gemeinden der Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald. Damit stammen mehr als drei Viertel aller Einpendler Freiburgs aus diesen beiden Kreisen. Die übrigen Pendler verteilen sich überwiegend auf weiter entfernte Gemeinden in Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 14).

Viele Einpendler aus Nachbargemeinden

Abbildung 14: Herkunft der Einpendler nach Freiburg (30.06.2013)

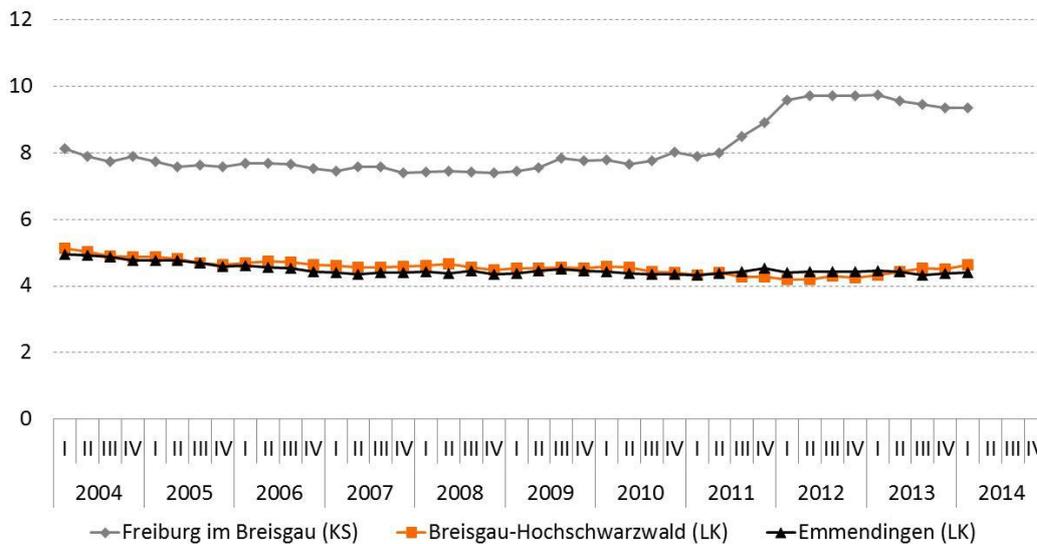


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

empirica

Ein Grund, warum es in Freiburg so viele Einpendler gibt, sind die im Umland im Verhältnis zum Einkommen günstigeren Kaufpreise (vgl. Abbildung 15) bzw. Mieten (vgl. Abbildung 16)³. In den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen liegt das Verhältnis Kaufpreis-Einkommen in den letzten Jahren überwiegend bei dem 4,5-fachen, in Freiburg dagegen bis 2010 bei dem 7,5- bis 8-fachen. Danach ist das Verhältnis von Kaufpreis zu Einkommen (2011-2013) auf fast das zehnfache angestiegen. Die Mietbelastung lag in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen in den letzten zehn Jahren bei 15 %, in Freiburg hingegen überwiegend bei 25 % und aktuell bei 27 %.

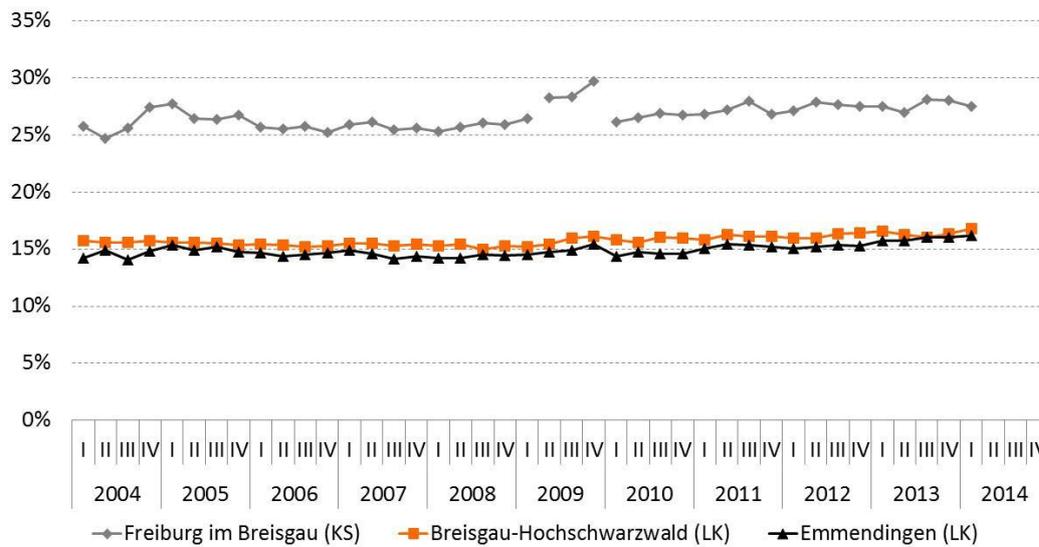
Abbildung 15: Verhältnis Kaufpreis-Einkommen (Eigentumswohnungen)



Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

³ Bei dem Vergleich Freiburg mit dem Umland handelt es sich um einen relativen Vergleich und es geht nicht um absolute Zahlen. Die von empirica berechnete Mietbelastung ist niedriger als die Wohnkostenbelastung, die das ABI berechnet hat (vgl. Tabelle 20 in Kapitel 7.5). Ursache sind die unterschiedlichen Berechnungswege: empirica hat die Angebotsmieten (nettokalt) und das Einkommen der privaten Haushalte nach der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung gewählt. Die Berechnungen des ABI basieren auf der Bürgerumfrage 2012 und stellen Bestandsmieten (warm, inklusive Strom und Gas) und Haushaltsnettoeinkommen gegenüber, wobei beide Werte auf der Selbstausskunft der Befragten basieren. Hierbei besteht nach Erfahrung von empirica die Tendenz, dass das Einkommen unterschätzt wird, da Leistungen wie Kindergeld beim Ausfüllen häufig vergessen werden. Dadurch ergibt sich bei den Berechnungen des ABI eine deutlich höhere Mietbelastungsquote von 38,5 % über alle Teilmärkte.

Abbildung 16: Mietbelastung

Quelle: empirica-Regionaldatenbank

empirica

3.4 Aktivitäten der Freiburger Wohnungsmarktakeure

Alle befragten Experten aus der Wohnungswirtschaft (Genossenschaften wie der Bauverein Breisgau, Wohnungsgesellschaften wie die Stadtbau und Bauträger wie STUCKERT Wohnbau) würden gerne in Freiburg Wohnungen bauen. Die deutliche Mehrheit der Bauträger/Investoren orientiert sich allerdings zurzeit auf das Umland. Aus Sicht der Akteure der Wohnungswirtschaft gibt es entweder keine passenden Flächen oder eine Entwicklung ist, bedingt durch die Rahmenbedingungen in Freiburg, unrentabel. Die Experten kritisieren preissteigernde Auflagen, wie z.B. besondere energetische Auflagen, die Höhe der Grundstückspreise bei kommunalen Flächen und die zu lange Dauer der Genehmigungsverfahren. Die Umorientierung der Akteure auf das Umland ist ohne Schwierigkeiten möglich, weil viele Umlandgemeinden eine aktive Siedlungspolitik betreiben und eine Steuerung durch den Regionalplan bisher keine Wirkung zeigte.

Es gibt einige wenige Freiburger Akteure am Wohnungsmarkt, die trotz hoher Grundstückspreise weiterhin in Freiburg aktiv sein möchte. Sie agieren überwiegend im oberen Preissegment und orientieren sich an der Zielgruppe Wohlhabende, vor allem an Älteren, die von verschiedenen Standorten aus Deutschland nach Freiburg ziehen.

Abgesehen von der Stadtbau engagiert sich keiner der befragten Vertreter der Wohnungswirtschaft „freiwillig“ für den sozialen Wohnungsbau. Allerdings, wenn es Bedingung bei der Grundstücksvergabe ist, dass ein gewisser Anteil von Sozialwohnungen realisiert wird, so würden einige Akteure aktiv werden. Sie würden das Delta zwischen der Miete für eine geförderte Wohnung und der Kostenmiete, die sie aus wirtschaftlichen Gründen nehmen müssen, über eine Erhöhung der Preise bei den frei finanzierten Wohnungen ausgleichen.

4. Entwicklung der Kauf- und Mietpreise

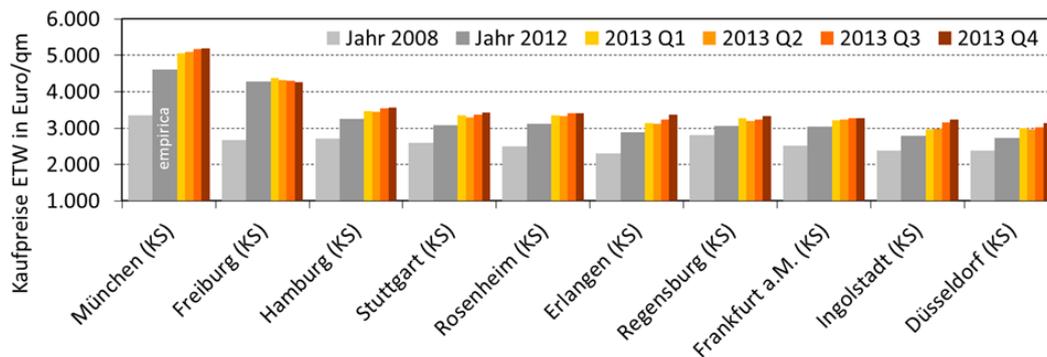
4.1 Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Im aktuellen Kaufpreis-Ranking rangiert Freiburg auf Platz 2 für neugebaute Eigentumswohnungen (ETW). Lediglich München ist noch teurer und zwar um gut 20 %. Besonders hoch war der Anstieg zwischen 2008 und 2012 (1.227 Euro pro m² bzw. 39 %). Dies ist eine Folge der weitgehenden Fertigstellung der Neubaugebiete Rieselfeld und Vauban.

**Kaufpreise ETW:
Freiburg auf Platz 2**

Die gesamte Bandbreite der inserierten neuen Eigentumswohnungen ist in Abbildung 18 angegeben. So wird 2013 ein Viertel aller inserierten Neubauwohnungen für höchstens 3.500 €/m² angeboten, die teuersten 25 % für mindestens 4.700 €/m². Die preisliche Staffelung verläuft in Freiburg verhältnismäßig flach, was auf einen homogenen Wohnungsmarkt hindeutet.

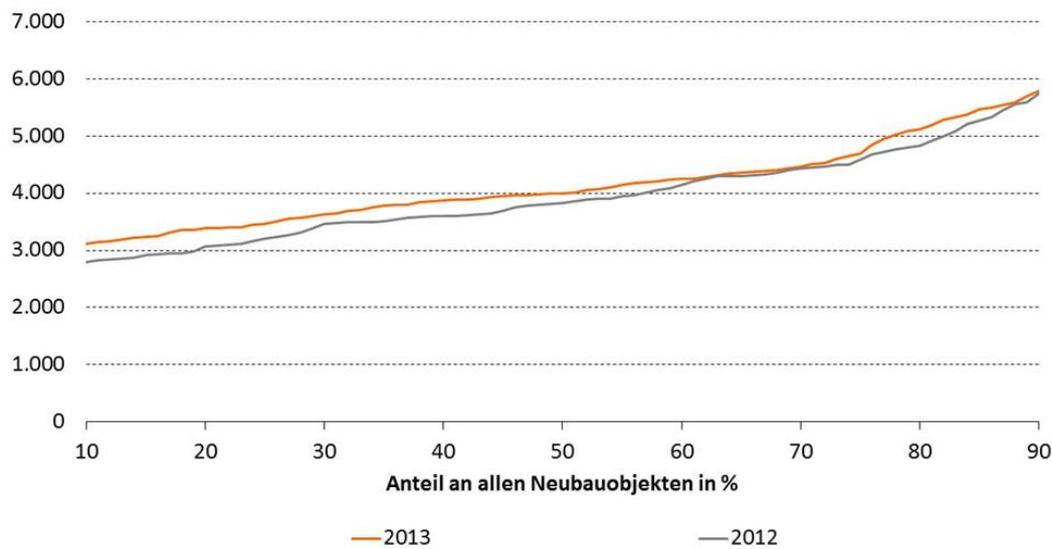
Abbildung 17: Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau*



* Hedonische Preise; alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau), 60-80 m², höherwertige Ausstattung.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, vor 2012 IDN Immodaten)

empirica

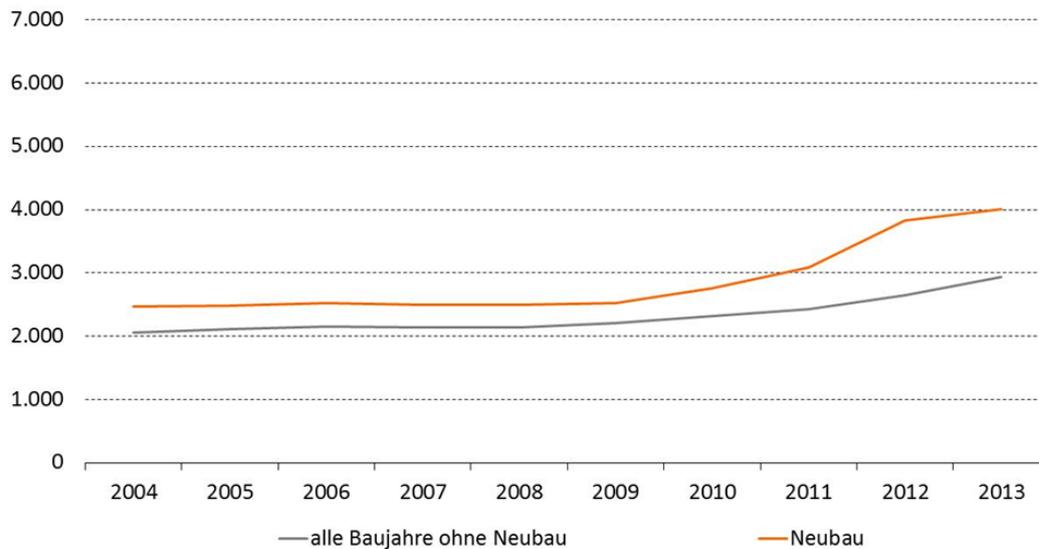
Abbildung 18: Verteilung der Kaufpreise ETW in €/m², nur Neubau

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Zwischen 2004 und 2013 sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stark gestiegen. Allerdings verlief der Anstieg nicht stetig. So sind die Kaufpreise neugebauter Eigentumswohnungen bis 2009 nahezu unverändert geblieben. Seither sind die Preise allerdings deutlich gestiegen (vgl. Abbildung 19). Im Jahr 2013 lag der Quadratmeterpreis mit rd. 4.000 €/m² mit knapp 60 % über dem Wert von 2009. Auch die Wiederverkaufspreise für bestehende Eigentumswohnungen (alle Baujahre ohne Neubau) haben sich von 2004 auf 2009 zunächst nur moderat entwickelt. Der Preis lag 2004 bei rd. 2.000 €/m², fünf Jahre später wurden die Wohnungen für rd. 2.200 €/m² angeboten. Anschließend haben die Kaufpreise ebenfalls einen deutlichen Sprung nach oben gemacht, wenngleich der Anstieg mit 33 % von 2009 auf 2013 geringer ausfällt als für neugebaute Eigentumswohnungen. Vor zehn Jahren zahlte man demnach für eine gebrauchte Eigentumswohnung etwa 17 % weniger als für eine neugebaute, inzwischen sind es fast 30 % weniger.

Preissteigerungen vor allem seit 2009

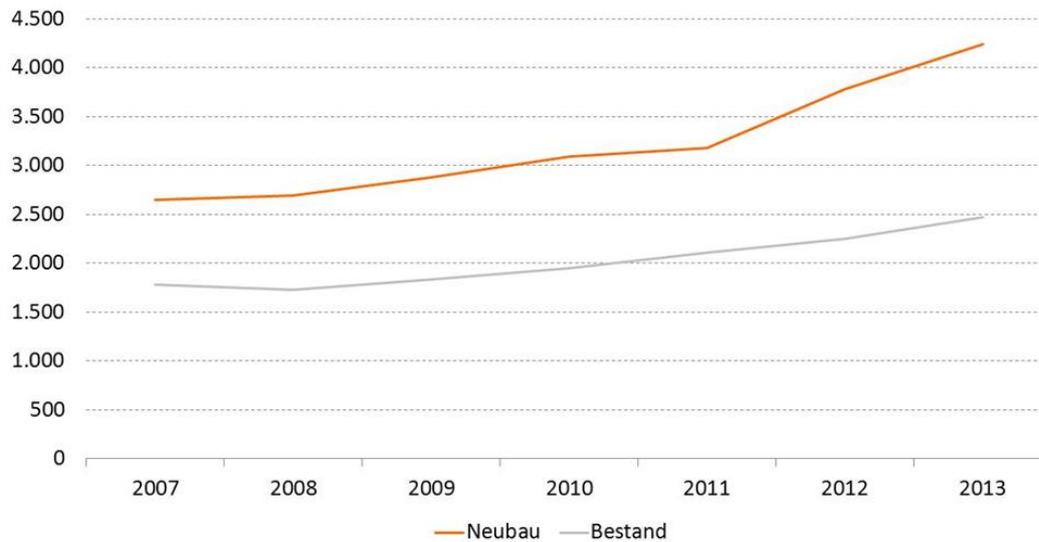
Abbildung 19: Entwicklung der Kaufpreise für ETW 2004 bis 2013, in €/m² (Median)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Nicht nur die Angebotspreise, auch die vom Gutachterausschuss beobachteten Transaktionspreise zeigen einen deutlichen Preisanstieg. Von 2007 bis 2013 stieg der durchschnittliche Kaufpreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung von 2.684 €/m² auf 4.245 €/m² – ein Zuwachs von 60 %. Dabei gab es vor allem 2012 und 2013 einen Preissprung von insgesamt 33 %, da in beiden Jahren vor allem neue Projekte in gehobenen Wohnlagen auf den Markt kamen. Für Bestandswohnung erhöhte sich der mittlere Wiederverkaufspreis von 2007 bis 2013 um 39 % – von 1.781 €/m² auf 2.473 €/m² Wohnfläche. Während der Preis 2008 zunächst leicht zurückging, stieg er seitdem um 6 bis 10 % jährlich. Die Preisdifferenz zwischen Neubau- und Bestandswohnungen erhöhte sich von 49 % im Jahr 2007 auf 72 % im Jahr 2013.

**Transaktionspreise
Gutachterausschuss**

Abbildung 20: Entwicklung der Transaktionspreise für ETW 2007 bis 2013, in €/m² (Mittelwert)

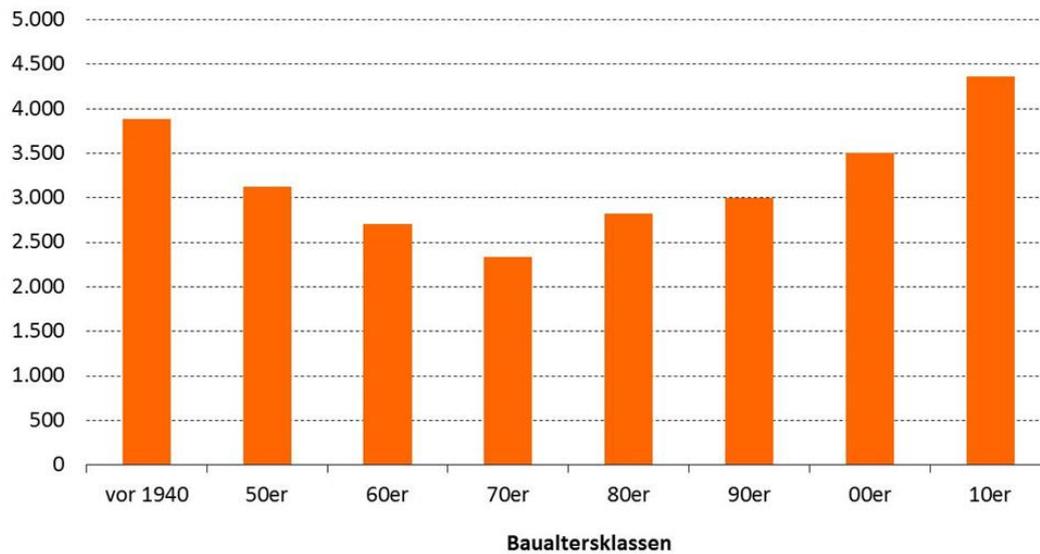
Quelle: Gutachterausschuss Freiburg, eigene Darstellung

empirica

Der tatsächlich erzielte mittlere Verkaufspreis für Neubauwohnungen wich in den Jahren 2007 bis 2013 höchstens 7 % vom mittleren Angebotspreis ab. Meist lag er etwas niedriger. Durch Sonderwünsche der Käufer, wie beispielsweise eine höherwertigere Ausstattung, kann der tatsächliche Verkaufspreis im Neubau allerdings auch höher als der Angebotspreis sein. Dagegen war der Durchschnittsverkaufspreis für Bestandswohnungen in jedem Jahr um mindestens 20 % niedriger als der durchschnittliche Angebotspreis. Diese Differenz ergibt sich durch den Verhandlungsspielraum zwischen Verkäufer und Käufer, der bei Bestandswohnungen offensichtlich deutlich größer ist als im Neubau.

Die angebotenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen unterscheiden sich zudem nach den Kategorien Baualtersklasse und Wohnungsgröße. Die Verteilung der Kaufpreise nach Baualtersklassen entspricht dem häufig zu beobachtenden u-förmigen Verlauf (vgl. Abbildung 21). Auffällig ist allenfalls, dass die Preise von Eigentumswohnungen aus den 1950er Jahren über dem Niveau von Wohnungen aus den 1990er Jahren liegen. Aus Sicht der Experten ist dies zum einen auf die sehr guten Lagen der 50er Jahre-Bestände und zum anderen auf den zumeist sehr guten Sanierungsstand zurückzuführen.

Wohnungen aus den 70er Jahren sind am günstigsten

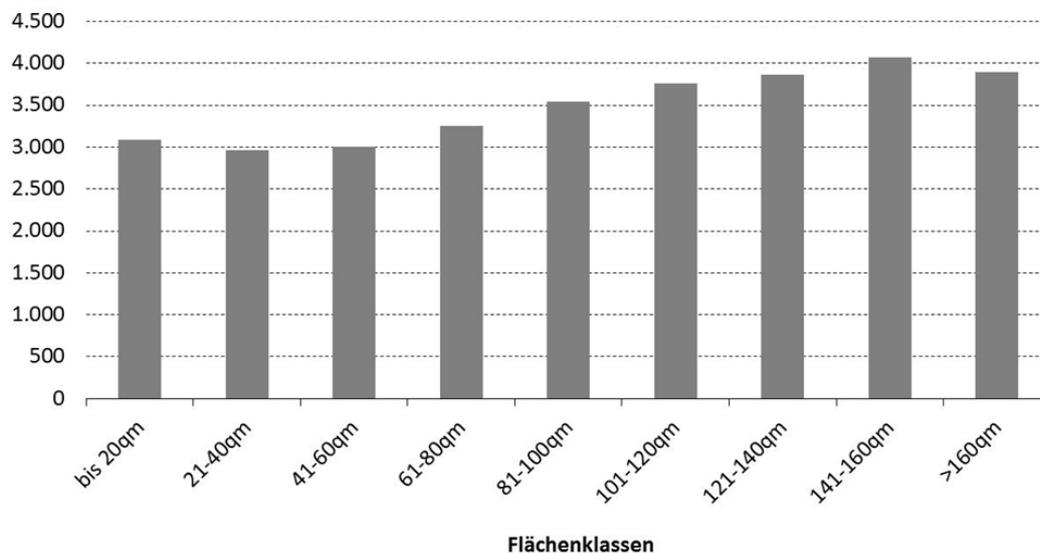
Abbildung 21: Kaufpreise ETW 2013 nach Baualter, in €/m² (Median)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Große Eigentumswohnungen werden erwartungsgemäß am teuersten angeboten. Die Hälfte aller Wohnungen über 100 m² Wohnfläche wird für mindestens 3.500 €/m² inseriert, Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche für rd. 3.000 €/m².

Große Wohnungen sind teurer

Abbildung 22: Kaufpreise ETW 2013 nach Größe, in €/m² (Median)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in Freiburg insbesondere in den letzten Jahren stark gestiegen. Das gilt jedoch nicht für alle Wohnungen und Preissegmente gleichermaßen (vgl. Tabelle 1):

Nachholeffekte im unteren Preissegment

- Die Kaufpreise günstiger Eigentumswohnungen sind stärker gestiegen als die entsprechenden Kaufpreise teurer Wohnungen.

- Besonders die Preise für Wohnungen aus den 1950er und 2000er Jahren sind überproportional gestiegen. Die Kaufpreise neugebauter Wohnungen sind hingegen nur moderat angestiegen.
- Der starke Anstieg betrifft alle Flächenklassen gleichermaßen.
- Kaufpreise für Wohnungen mit niedriger Ausstattung sind im Vergleich zu Wohnungen mit guter oder hochwertiger Ausstattung stärker gestiegen.

Tabelle 1: Entwicklung der Kaufpreise ETW 2010 bis 2013 ausgewählter Kategorien

	ETW		
	<i>unteres Segment</i>	Median	<i>oberes Segment</i>
insgesamt	+++	+++	++
Baujahr			
nur 50er	+	++	+++
ab 2000	+++	+++	+++
Neubau*	+	+	+
Fläche			
kleiner 40 m ²	++	+++	+++
60-79 m ²	+++	+++	+++
größer 100 m ²	+++	+++	++
Ausstattung			
niedrig	+++	+++	+++
gut und hochwertig	++	++	++

* Neubau: Baujahr innerhalb der jeweils letzten drei Jahre

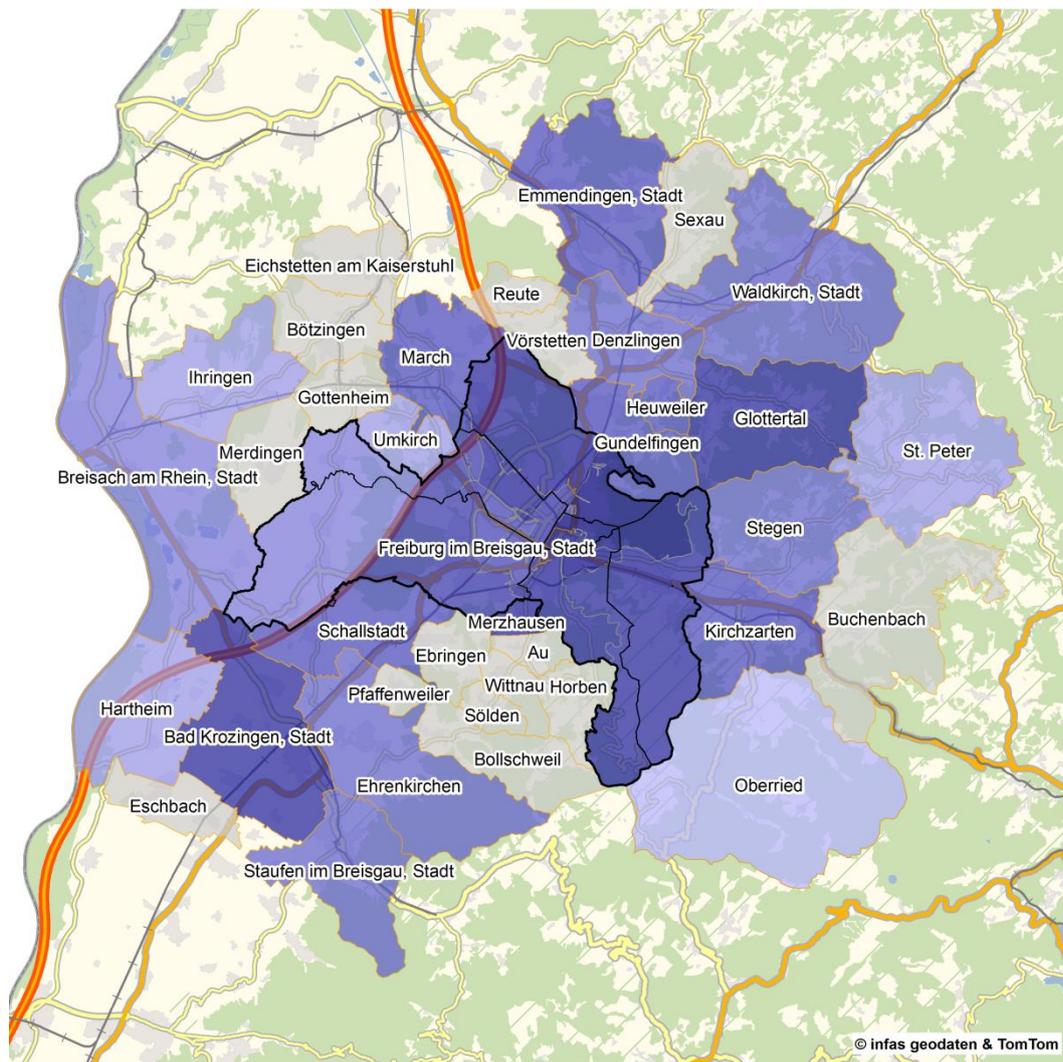
„+++“: >30 %; „++“: 15 – 30 %; „+“: <15 %; Dargestellt werden nur Kategorien mit aussagekräftigen Entwicklungen (ausreichende Fallzahl).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, vor 2012 IDN Immodaten) **empirica**

Die hohen Preise in Freiburg haben auch Auswirkungen auf die Region. In Abbildung 23 sind deutliche Überschwappeffekte aus Freiburg zu erkennen. Insbesondere entlang der Nord-Süd-Bahnverbindung (z.B. Gundelfingen, Emmendingen, Bad Krozingen) und der Ost-West-Verbindung (z.B. Kirchzarten, March) liegen die Preise für Eigentumswohnungen höher als in Umlandgemeinden mit weniger guter Bahnanbindung.⁴

Höchste Preise im Umland entlang der Bahnstrecken

⁴ Die Darstellung der Immobilien- und Mietpreise in der Region wird im Anhang in Kapitel 11.1.2 erläutert.

Abbildung 23: Kaufpreise ETW (Median) in Freiburg und Umland, 2013Kosten je m² Wohnfläche

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

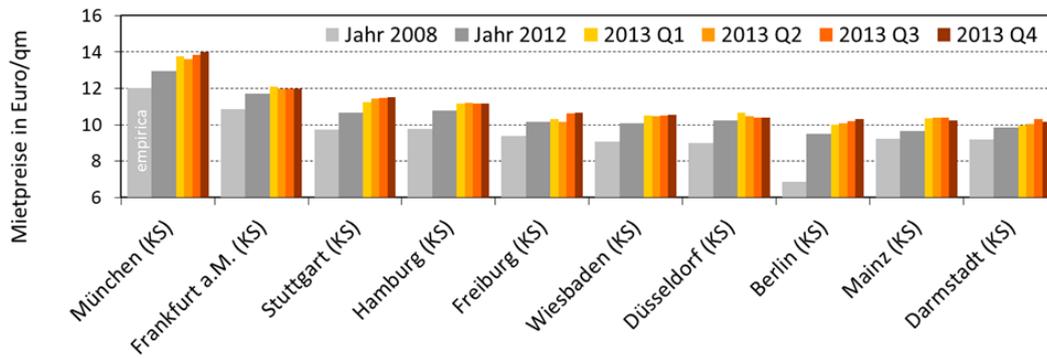
empirica

4.2 Mieten für Geschosswohnungen

Bei neu errichteten Mietwohnungen gehört Freiburg ebenfalls zu den teuersten Städten Deutschlands. Aktuell liegt die Stadt auf Platz 5 hinter München, Frankfurt, Stuttgart und Hamburg. Ein Haushalt in Freiburg muss für eine typische Neubauwohnung rd. 31 % weniger Miete kalkulieren als in München.

Mietpreise:
Freiburg auf Platz 5

Abbildung 24: Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau*



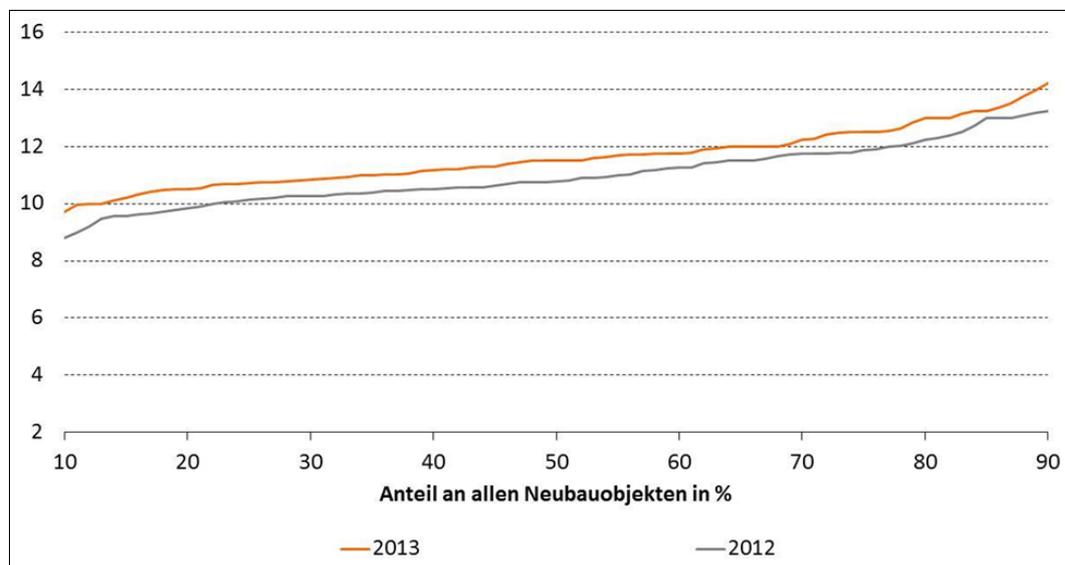
*Hedonische Preise; alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau), 60-80 m², höherwertige Ausstattung.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, vor 2012 IDN Immodaten) empirica

Das Spektrum der aktuellen Mietpreise für neugebaute Wohnungen ist in Abbildung 25 dargestellt. 90 % der angebotenen Wohnungen haben einen Mietpreis über 10 % pro m² nettokalt. Bei 25 % der Wohnungen liegen die Mietpreise unter 10,70 €/m² nettokalt, die teuersten 25 % werden für mindestens 12,50 €/m² angeboten. Analog zu den Kaufpreisen ist auch die Bandbreite der inserierten Mietpreise relativ klein – der Unterschied zwischen oberem und unterem Segment beträgt lediglich 17 %.

Relativ geringe Mietpreisspanne

Abbildung 25: Verteilung der Mietpreise 2012 und 2013 in €/m², nur Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, vor 2012 IDN Immodaten) empirica

Für Studierende ist das Wohnen in Freiburg auch im Vergleich mit anderen Universitätsstädten teuer. Im zweiten Halbjahr 2013 wurde die Hälfte aller unmöblierten Zimmer in einer Wohngemeinschaft für 350 € im Monat (warm) oder mehr angeboten. Lediglich ein Viertel der Angebote war günstiger als 305 €. Höher lag der Medianpreis nur in fünf Städten: München, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart und Köln.

**WG-Zimmer
im Schnitt
für 350 Euro**

Abbildung 26: empirica-Ranking „WGs in den 10 teuersten Unistädten“

empirica-Ranking "WGs in den 10 teuersten Unistädten" im zweiten Halbjahr 2013 - Mieten für unmöblierte Zimmer in Wohngemeinschaften -					
Stadt	warme Miete in Euro/Monat im Segment...			Streuung, Fallzahl	
	unteres (25%-Wert)	mittleres (50%-Wert)	oberes (75%-Wert)	Abstand oberes/unteres in %	n
München, Landeshauptstadt	400	470	550	38	1.156
Frankfurt am Main, Stadt	349	400	458	31	629
Hamburg, Freie und Hansestadt	345	393	450	31	1.462
Stuttgart, Landeshauptstadt	328	370	425	30	801
Köln, Stadt	320	360	415	30	1.368
Düsseldorf, Stadt	314	350	400	27	408
Heidelberg, Stadt	300	350	390	30	483
Freiburg im Breisgau, Stadt	305	350	393	29	597
Konstanz, Universitätsstadt	310	350	394	27	125
Ingolstadt, Stadt	310	350	407	31	36

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Auswahl: Zimmer in Wohngemeinschaften zwischen 10qm und 30qm in Geschosswohnungen, unmöbliert, warme Monatsmiete pro Zimmer
[.] eingeschränkte Aussagekraft wegen geringer Fallzahl (n<30)

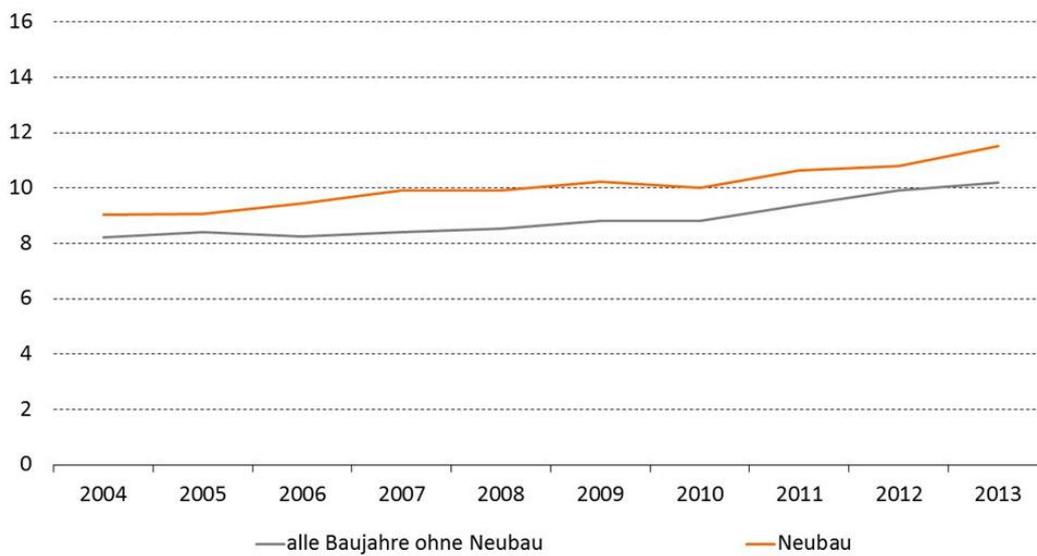
Lesbeispiel
unteres Segment "München": Für die günstigsten 25% aller inserierten Zimmer in Wohngemeinschaften werden höchstens 400 Euro verlangt.
mittleres Segment "München": Die Hälfte aller inserierten Zimmer in Wohngemeinschaften wird für mindestens/höchstens 470 Euro angeboten.
oberes Segment "München": Das obere Viertel aller Zimmer in Wohngemeinschaften wird für mindestens 550 Euro inseriert.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Die Entwicklung der Mietpreise neugebauter Wohnungen ist in Abbildung 27 abgebildet. Im Vergleich zur Entwicklung der Kaufpreise der Eigentumswohnungen verläuft der Anstieg der Mietpreise moderater. Auch hier ist allerdings – mit einer kleinen zeitlichen Verzögerung – ab 2010 ein deutlicherer Anstieg zu erkennen. Insgesamt liegen die Mietpreise neugebauter Wohnungen inzwischen rd. 2,50 €/m² oder 27 % über dem Ausgangsniveau aus dem Jahr 2004. Auch die Mietpreise bei Bestandswohnungen sind von 2004 auf 2009 mit 7 % noch verhältnismäßig moderat gestiegen. Ab 2010 kam es zu einem größeren Anstieg um weitere 16 %. Insgesamt liegen sie knapp 2 €/m² oder 24 % über dem 2004er Niveau.

**Gleichmäßigerer
Anstieg der
Mietpreise**

Abbildung 27: Entwicklung der Mietpreise 2004 bis 2013, in €/m² (Median)

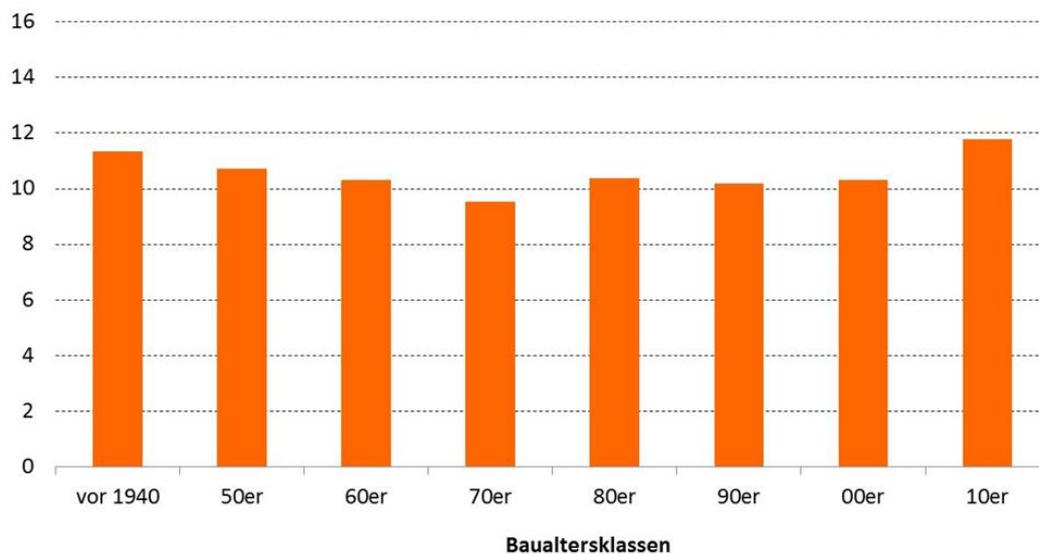
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, vor 2012 IDN Immodaten) **empirica**

Der Preisanstieg bei den Mietspiegelmieten verlief weniger stark als bei Angebotsmieten. Die mittlere monatliche Nettokaltmiete aller für den Mietspiegel untersuchten Wohnungen erhöhte sich von 2003 bis 2012 um 1,11 €/m² oder 17 % von 6,42 €/m² auf 7,53 €/m² Wohnfläche. Ab 2006 ist vor allem die Mietspiegelmiete für größere Wohnungen ab 90 m² teurer geworden. Während sich die mittlere monatliche Nettokaltmiete laut Mietspiegel von 2006 bis 2012 um 9 % erhöhte, wurden in der gleichen Zeit Wohnungen mit einer Größe von 100 m² um 14 % teurer und 120 m² große Wohnungen sogar um 19 %.

**Mietspiegelmiete
mit moderatem Plus**

Auch die Verteilung der Angebotsmietpreise nach Baualter und Größe der Wohnungen bestätigen die homogene Struktur des Freiburger Mietwohnungsmarktes. Wiederum ist der u-förmige Verlauf der Mietpreise nach Baualtersklasse zu erkennen (vgl. Abbildung 28): Die höchsten Mietpreise werden für Altbauwohnungen und neugebaute Wohnungen inseriert, die günstigsten für Wohnungen der 70er Jahre.

**Unterschiede nach
Baualtersklassen
gering**

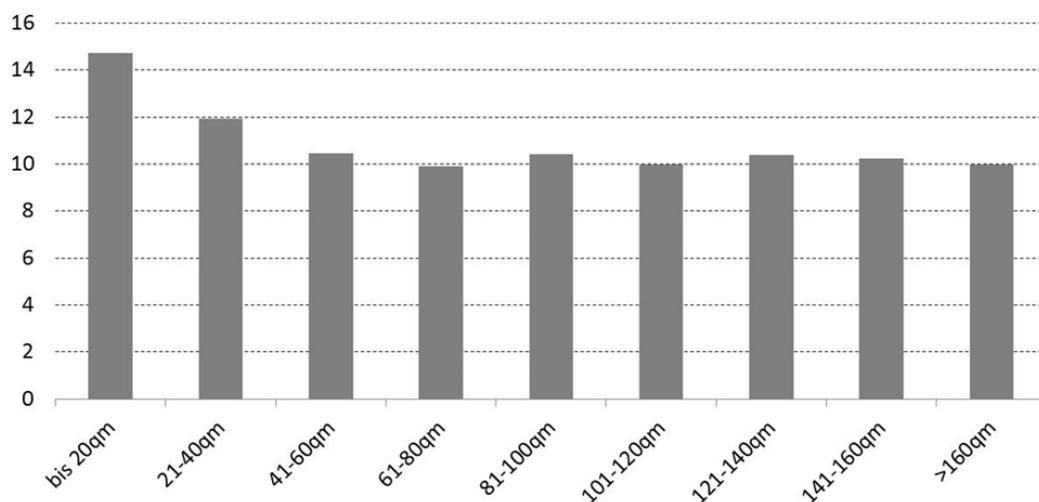
Abbildung 28: Mietpreise 2013 nach Baualter, in €/m² (Median)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Wohnungen unter 40 m² Wohnfläche sind besonders teuer (vgl. Abbildung 29). Die Hälfte aller Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 20 m² wird sogar für mindestens 14,4 €/m² angeboten. Wohnungen, die größer als 40 m² sind, werden hingegen allesamt für rd. 10 €/m² offeriert.

Mieten für kleine Wohnungen besonders teuer

Abbildung 29: Mietpreise 2013 nach Objektgröße, in €/m² (Median)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Tabelle 2 gibt die Entwicklung der Mietpreise nach ausgewählten Kategorien wider:

- Die Mietpreise aller Segmente sind in etwa gleich stark gestiegen.
- Insbesondere die Mietpreise für Wohnungen aus den 50er Jahren sind überproportional gestiegen. Mieten neuer Wohnungen sind nur moderat angezogen.
- Kleine Wohnungen sind besonders teuer; von dem Anstieg sind hingegen eher Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 79 m² betroffen.

Mieten in allen Preissegmenten steigen

- Mietpreise für Wohnungen mit niedriger Ausstattung sind im Vergleich zu Wohnungen mit guter oder hochwertiger Ausstattung stärker gestiegen (unteres Segment).

Tabelle 2: Entwicklung der Mietpreise 2010 bis 2013 ausgewählter Kategorien

	MIETE		
	<i>unteres Segment</i>	Median	<i>oberes Segment</i>
insgesamt	++	++	++
Baujahr			
nur 50er	++	+++	+++
ab 2000	+	+	+
Neubau*	+	+	+
Fläche			
kleiner 40 m ²	+	+	+
60-79 m ²	++	++	++
größer 100 m ²	++	+	+
Ausstattung			
niedrig	+++	++	++
gut und hochwertig	+	++	++

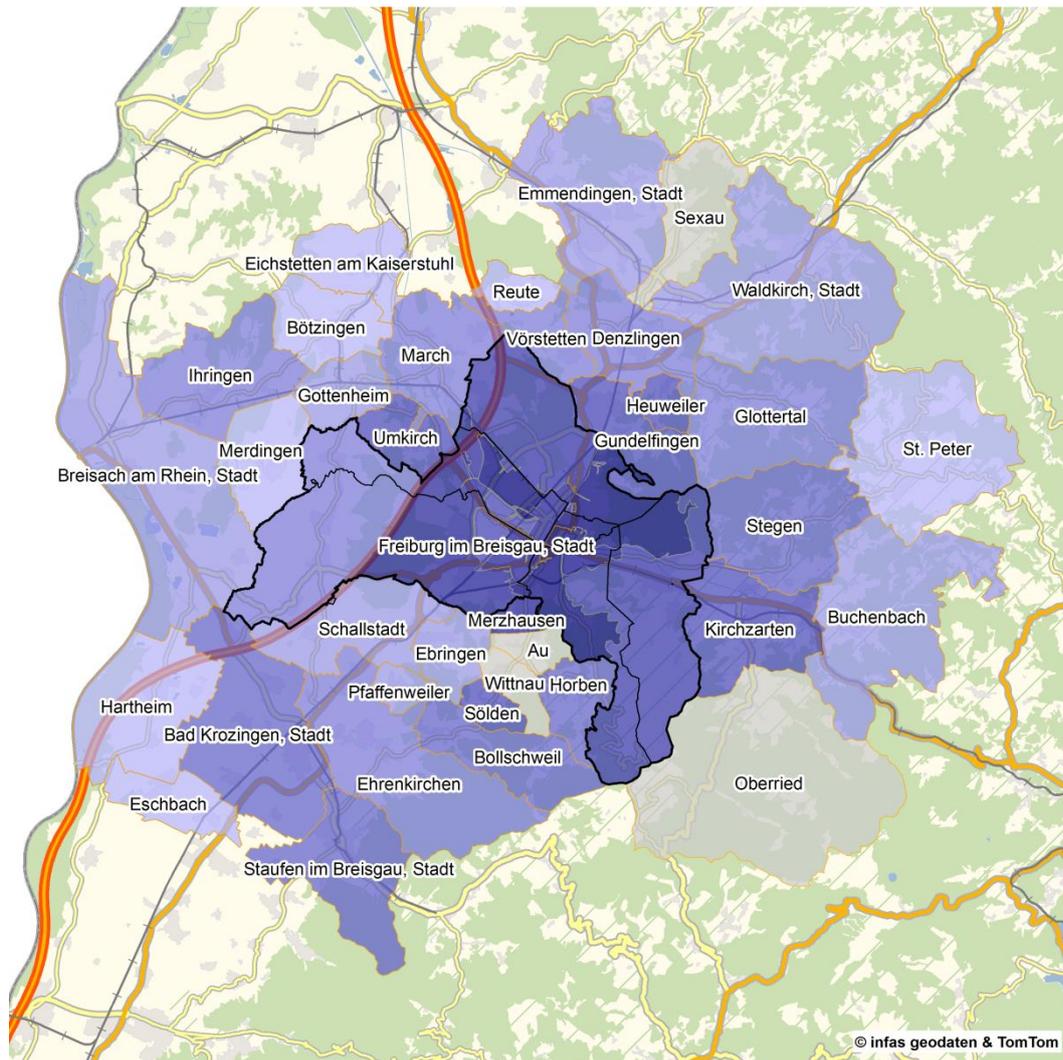
* Neubau: Baujahr innerhalb der jeweils letzten drei Jahre

„+++“: >30%; „++“: 15 – 30%; „+“: <15%; Dargestellt werden nur Kategorien mit aussagekräftigen Entwicklungen (ausreichende Fallzahl).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, vor 2012 IDN Immodaten) **empirica**

Wie bei den Preisen für Eigentumswohnungen kommt es auch bei den Mietpreisen zu Überschwappeffekten aus Freiburg ins Umland (vgl. Abbildung 30). Direkt an die Stadt grenzende Gemeinden wie Merzhausen oder Gundelfingen erreichen beinahe das Preisniveau der benachbarten Freiburger Stadtteile. Entscheidend ist weniger die Luftlinienentfernung als die Verkehrsverbindung nach Freiburg. In weiter entfernten Orten wie Bad Krozingen, Breisach oder Ihringen, die von Freiburg aus vergleichsweise gut mit der Bahn erreichbar sind, liegen die Mietpreise höher als in wenig gut angebundenen Gemeinden, die näher an Freiburg liegen (z.B. Ebringen oder Merdingen).

Umlandmieten entlang der Bahnstrecken höher

Abbildung 30: Mietpreise (Median) in Freiburg und Umland, 2013 in €/m²Kosten je m² Wohnfläche

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

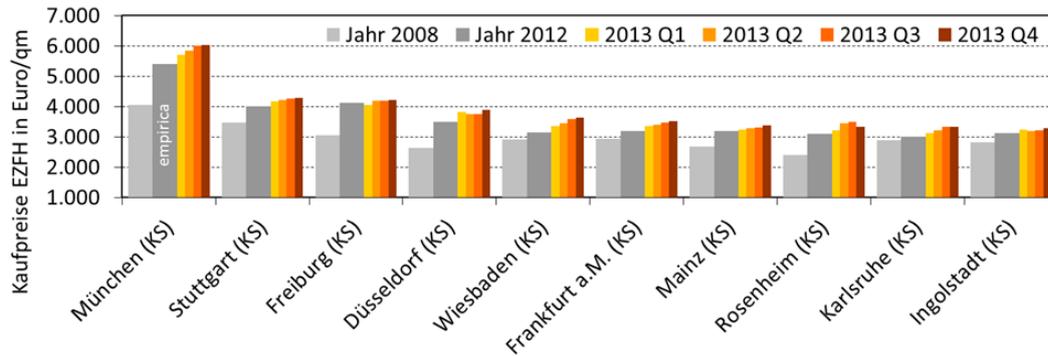
empirica

4.3 Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein typisches neues Ein- oder Zweifamilienhaus (EZFH) kostete in Freiburg 4.218 €/m² Wohnfläche (4. Quartal 2013). Damit war Freiburg die drittteuerste Stadt Deutschlands hinter München (+43 %) und Stuttgart (+2 %) und vor Düsseldorf und Wiesbaden.

Preise EZFH:
Freiburg auf Platz 3

Abbildung 31: Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (EZFH), Neubau*



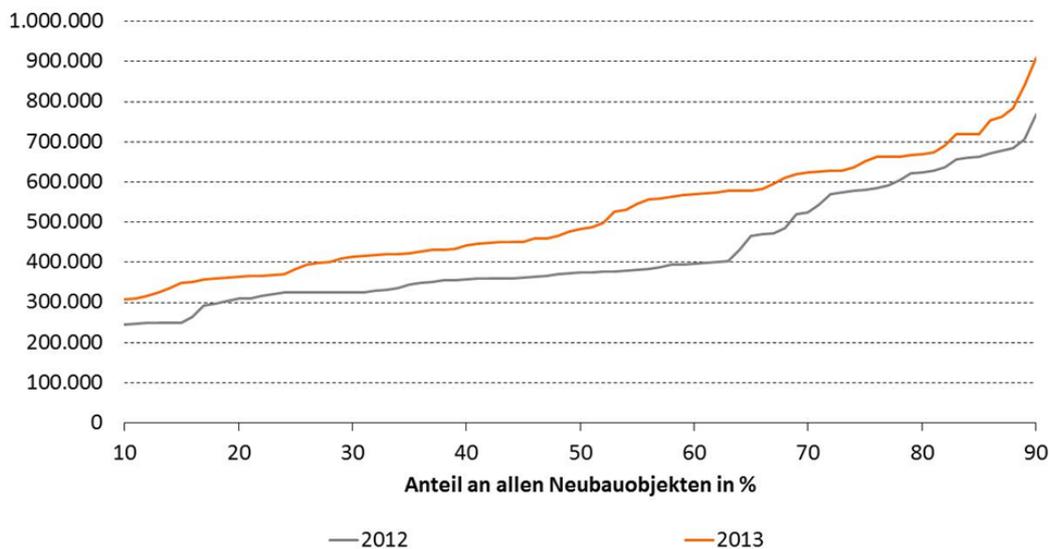
* Hedonische Preise; alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau), 100-150 m², höherwertige Ausstattung.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, vor 2012 IDN Immodaten) **empirica**

Der Wohnungsmarkt für Ein- oder Zweifamilienhäuser ist deutlich heterogener als der für Miet- oder Eigentumswohnungen (vgl. Abbildung 32). Ein Viertel aller inserierten Häuser wird bereits für bis zu 400.000 € pro Objekt inseriert, die teuersten 25 % aller Häuser für mindestens 650.000 € pro Objekt. Der Unterschied zwischen oberem und unterem Segment liegt demnach bei knapp 80 % bzw. 63 % bezogen auf den Quadratmeterpreisen und somit deutlich über der entsprechenden Spanne bei Mietwohnungen (17 %) oder Eigentumswohnungen (35 %).

Markt für EZFH heterogener

Abbildung 32: Verteilung der Kaufpreise (EZFH) 2012 und 2013 in €/Objekt, nur Neubau



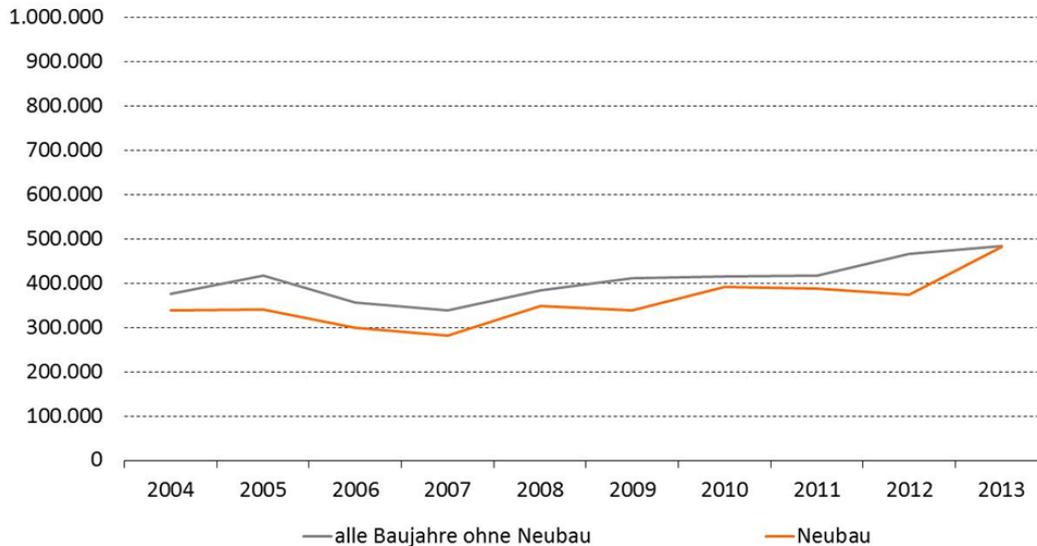
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) **empirica**

Unterschiedliche Grundstücke und Häusertypen führen dazu, dass die Preisentwicklung von neuen Ein- und Zweifamilienhäusern mehrere Sprünge aufweisen (vgl. Abbildung 19). Der Trend ist dennoch eindeutig: Seit 2004 sind die Kaufpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser deutlich gestiegen, für neugebaute Häuser um 43 %

Kaufpreise für EZFH steigen

stärker als bei allen anderen Häusern (29 %, ohne Neubau). Beide Haustypen werden aktuell für knapp eine halbe Millionen Euro pro Objekt inseriert.

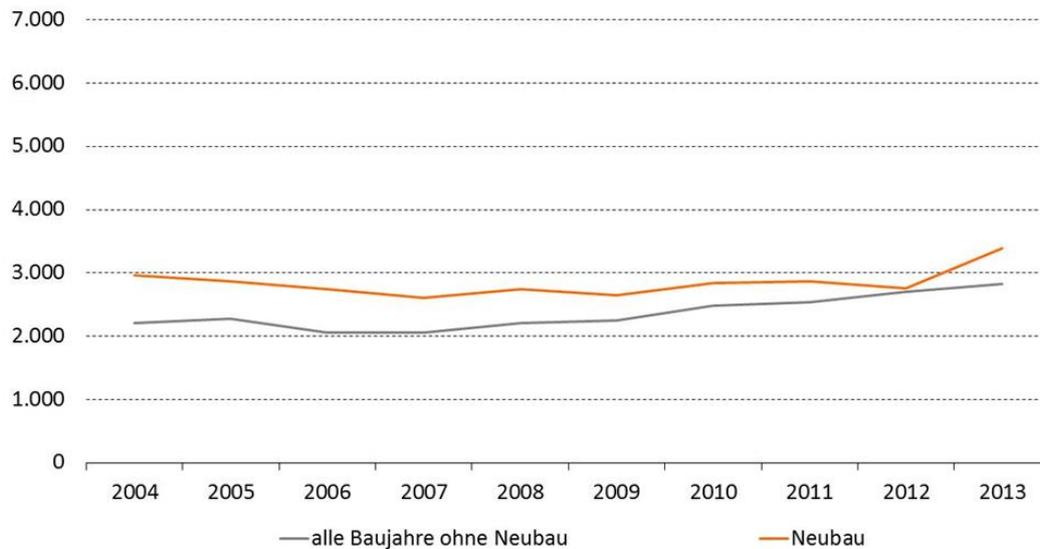
Abbildung 33: Entwicklung der Kaufpreise (EZFH) 2004 bis 2013, in €/Objekt (Median)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, vor 2012 IDN Immodaten) **empirica**

Neugebaute Ein- oder Zweifamilienhäuser werden fast ausschließlich günstiger als Häuser älterer Baujahre angeboten (vgl. Abbildung 33). Bezieht man die Preise auf den Quadratmeter, dreht sich das Preisverhältnis um – die Quadratmeterpreise neugebauter Häuser liegen über den entsprechenden Kaufpreisen aller anderen Häuser. Neu gebaute Häuser sind demnach kleiner als Häuser anderer Baujahrgänge und werden pro Objekt günstiger angeboten. Bezogen auf den Quadratmeterpreis liegen die Inserate für neugebaute Häuser jedoch höher.

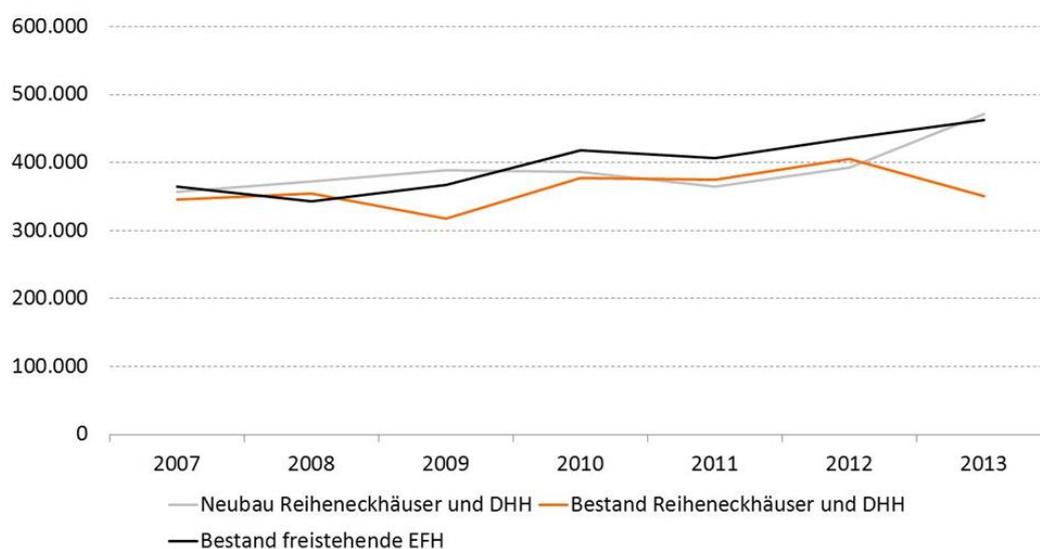
Neubau bezogen auf Größe teurer

Abbildung 34: Entwicklung der Kaufpreise (EZFH) 2004 bis 2013, in €/m² (Median)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de, vor 2012 IDN Immodaten) **empirica**

Die Daten des Gutachterausschusses zeigen ebenfalls keine einheitliche Preisentwicklung. Der durchschnittliche Kaufpreis für neu erbaute Reihenendhäuser und Doppelhaushälften stieg im Zeitraum von 2007 bis 2013 insgesamt um 32 % von 357.000 € auf 471.000 €, wobei die Preise zwischenzeitlich leicht zurückgingen. Der Durchschnittspreis für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nahm um 27 % zu. Reihenendhäuser und Doppelhaushälften im Bestand waren dagegen 2013 mit 351.000 € nur rd. 1 % teurer als 2007, während 2012 der Durchschnittspreis noch bei 406.000 € gelegen lag (vgl. Abbildung 35).

**Transaktionspreise
Gutachterausschuss**

Abbildung 35: Entwicklung der Transaktionspreise (EZFH) 2007 bis 2013, in €/Objekt (Mittelwert)

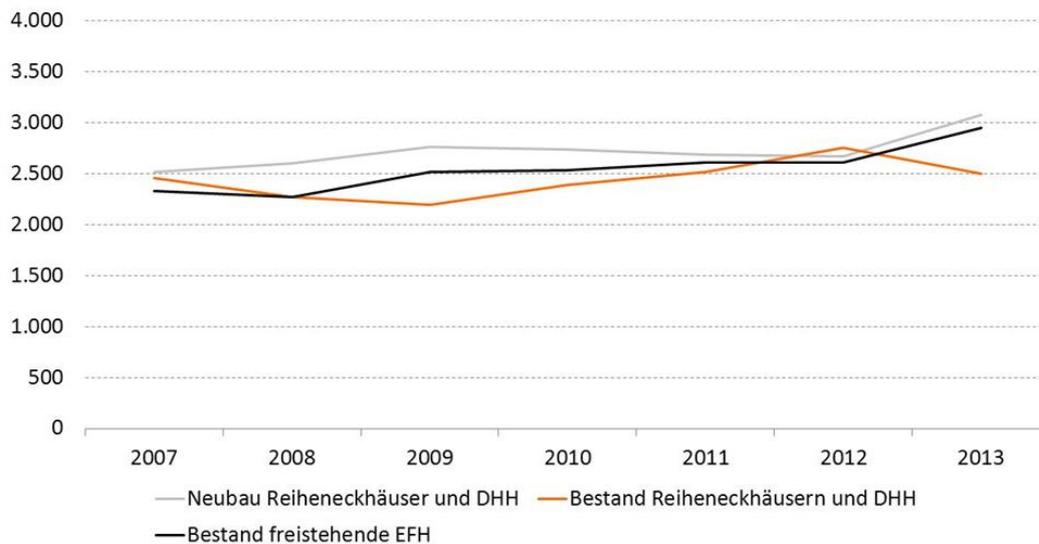
Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Freiburg

empirica

Betrachtet man die Quadratmeterpreise, zeigt sich, dass neu erbaute Doppelhaushälften und Reihenendhäuser im gesamten Zeitraum von 2007 bis 2013 etwas teurer waren als freistehende Einfamilienhäuser aus dem Bestand. Für erstere erhöhte sich der Durchschnittspreis in der betrachteten Zeitspanne um 22 % von 2.520 €/m² auf 3.080 €/m², während der Preis für bestehende Einfamilienhäuser um knapp 27 % von 2.330 €/m² auf 2.950 €/m² stieg. Bei den Doppelhaushälften und Reihenendhäusern im Bestand lag der Anstieg in diesem Zeitraum dagegen nur bei knapp 2 %.

Neubau ist teurer als Altbau

Abbildung 36: Entwicklung der Transaktionspreise (EZFH) 2007 bis 2013, in €/m² (Mittelwert)



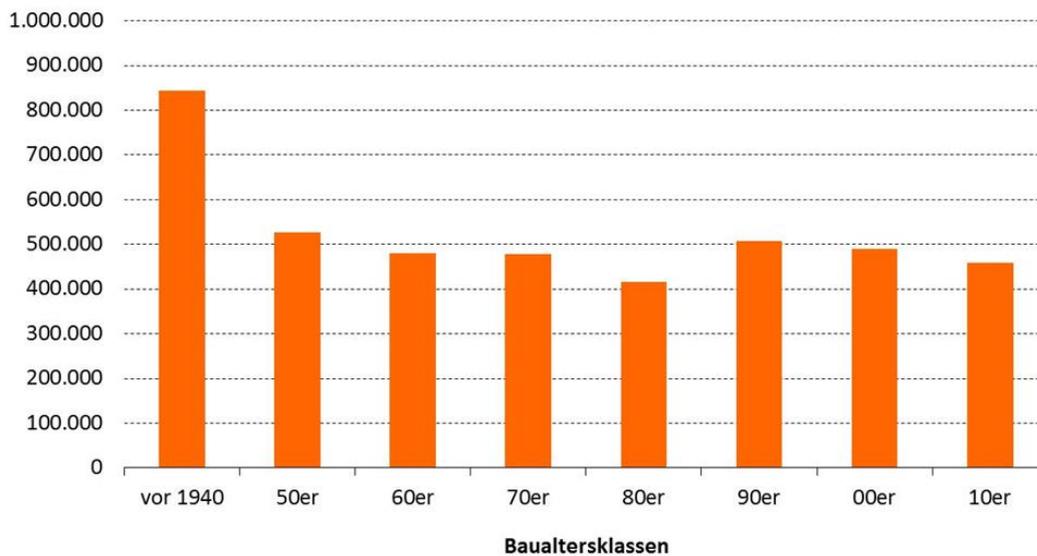
Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Freiburg

empirica

Vergleicht man die absoluten Angebots- und Transaktionspreise, so lagen die tatsächlich gezahlten Preise bei den Neubauten von 2007 bis 2013 im Schnitt 26 % unter den Angebotspreisen. Die Abschläge im Bestand waren mit durchschnittlich 28 % noch etwas höher.

In Abbildung 37 sind die Angebotskaufpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser differenziert nach Baualter ausgewiesen. Die vergleichsweise hohen Objektpreise von Häusern älterer Baujahrgänge (vgl. Abbildung 33) entstehen demnach insbesondere durch die besonders hohen Objektpreise von Altbauhäusern. Sie liegen über 800.000 €/Objekt und somit rd. 300.000 € über den inserierten Objektpreisen aller anderen Baujahrgänge.

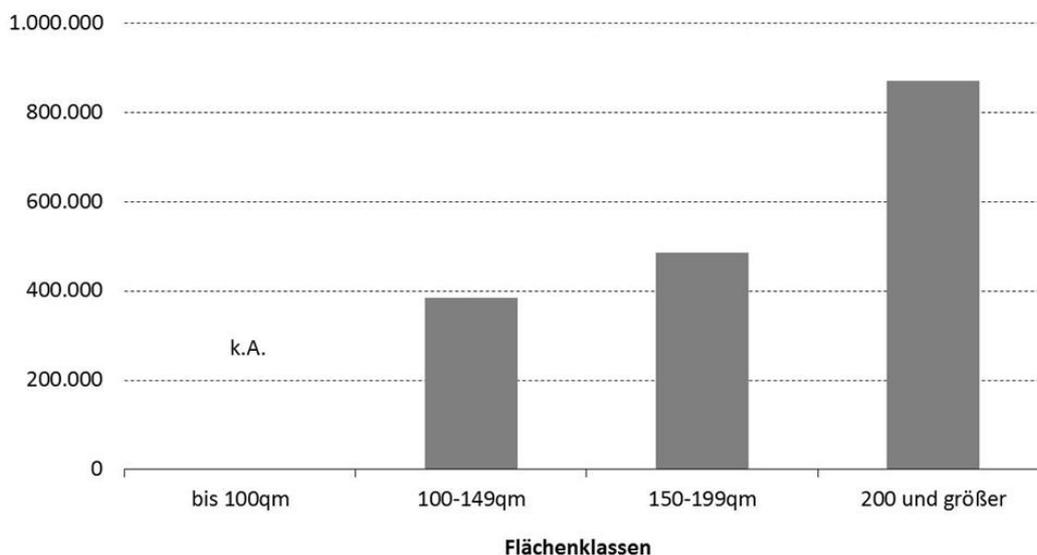
Objektpreise im Altbau höher

Abbildung 37: Kaufpreise (EZFH) 2013 nach Baualter, in €/Objekt (Median)

Quelle: empirica-Preisdatenbank

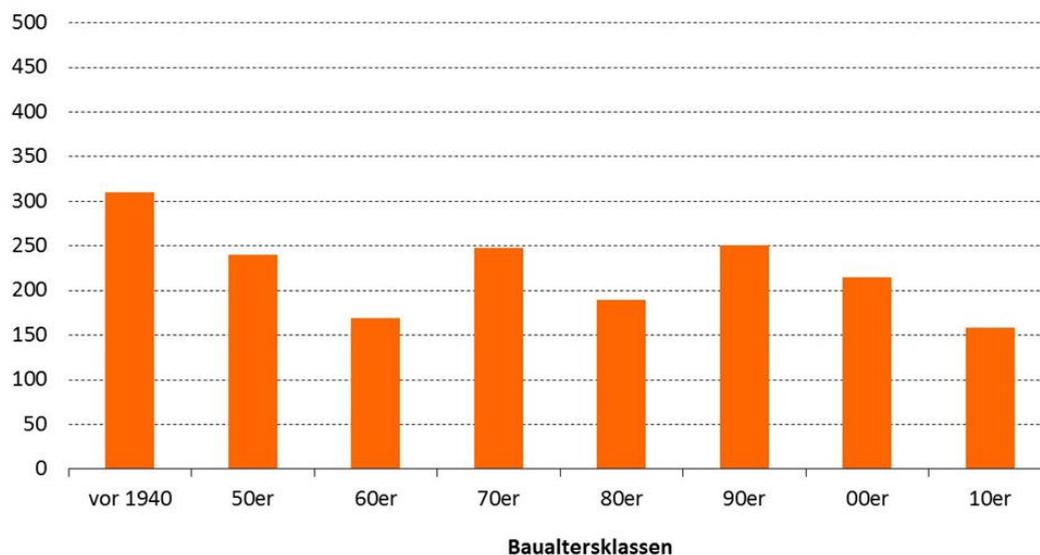
empirica

Berücksichtigt man zusätzlich die Verteilung der Objektpreise nach Größenklasse, (vgl. Abbildung 38), wird deutlich, dass der Objektpreis vorrangig durch die Größe der Häuser bestimmt ist. Hinzu kommt, dass Altbauhäuser vergleichsweise größer sind als Häuser anderer Baualterklassen (vgl. Abbildung 39).

Abbildung 38: Kaufpreise (EZFH) 2013 nach Objektgröße, in €/Objekt (Median)

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Abbildung 39: mittlere Wohnfläche (EZFH) 2013 nach Baualter, in m²

Quelle: empirica-Preisdatenbank

empirica

Eine Analyse der Kaufpreisentwicklung von Ein- oder Zweifamilienhäusern getrennt für Baualter, Flächenklassen, Ausstattung und Marktsegment liefert aufgrund der wenigen Beobachtungen keine aussagekräftigen Ergebnisse. Dennoch lassen sich aus den vorgestellten Berechnungen die folgenden zentralen Erkenntnisse hinsichtlich des Freiburger Wohnungsmarktes für Ein- oder Zweifamilienhäuser ableiten:

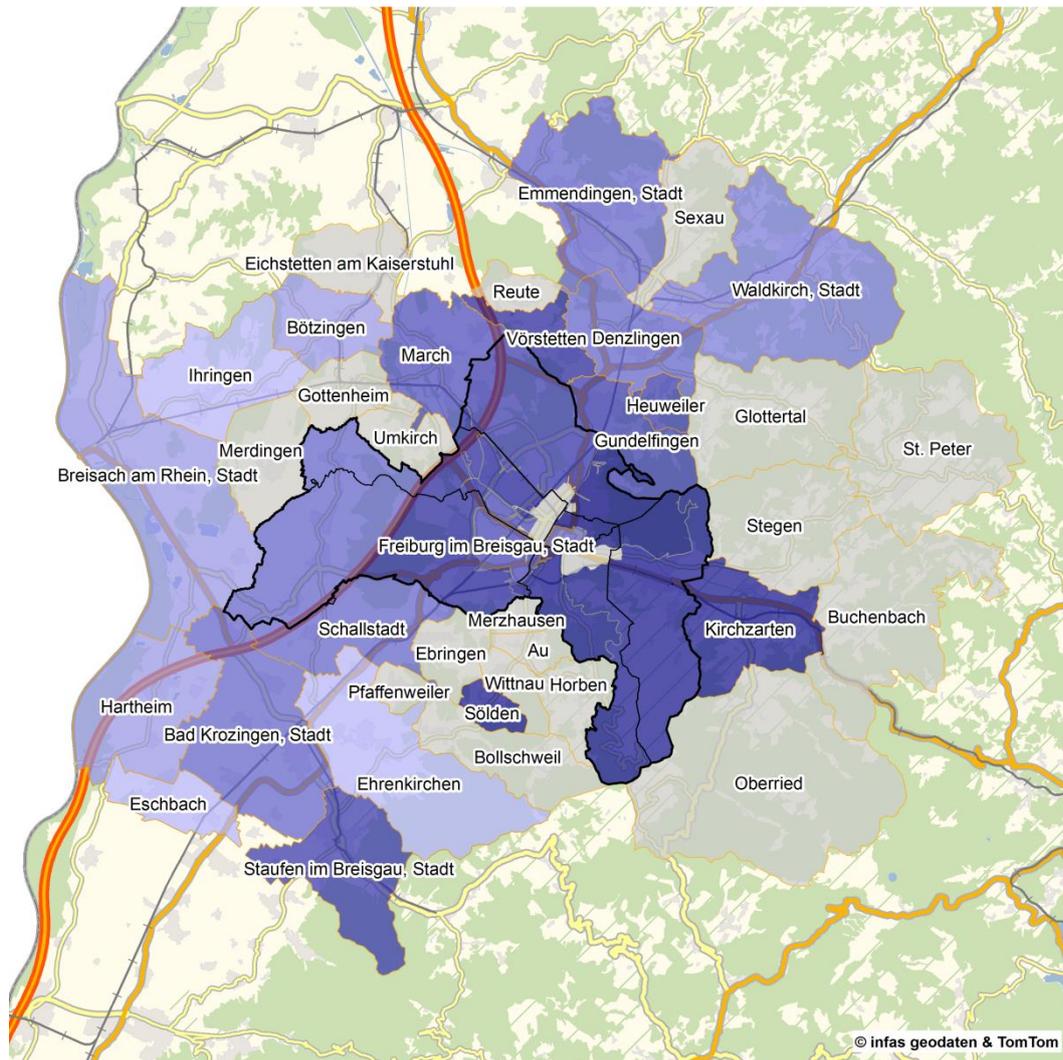
- Seit 2004 sind die Kaufpreise für Ein- oder Zweifamilienhäuser zwar uneinheitlich, aber deutlich gestiegen.
- Der Markt für Ein- oder Zweifamilienhäuser ist in Freiburg ausdifferenzierter als der Markt für Miet- oder Eigentumswohnungen, die Preisspanne der inserierten Objekte ist größer. Das gilt für Objekt- wie auch für Quadratmeterpreise gleichermaßen.
- Die hohen Objektpreise älterer Baujahrgänge, insbesondere Altbauten, entstehen vor allem durch die relativ hohe Wohnfläche dieser Objekte. Neugebaute Häuser sind zwar kleiner, dennoch sind sie hinsichtlich des Quadratmeterpreises die teuersten Objekte.

Die bei Eigentums- und Mietwohnungen zu beobachtenden Überschwappeneffekte von Freiburg ins Umland lassen sich auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern beobachten. Die geringe Zahl lässt keine Aussage über die Kaufpreise in vielen Gemeinden im Süden und Westen der Stadt zu. Dennoch sind räumliche Muster erkennbar: Insbesondere in Gemeinden, die direkt östlich und nördlich an Freiburg grenzen (u.a. Kirchzarten und Gundelfingen), liegen die Kaufpreise auf Freiburger Niveau, während im westlichen Umland Ein- und Zweifamilienhäuser günstiger sind.

Uneinheitlicher, aber deutlicher Anstieg der Kaufpreise

Im Umland höchste Preise im Osten und Norden

Abbildung 40: Kaufpreise EZFH (Median) in Freiburg und Umland, 2013 in €/m²



Kosten je m² Wohnfläche



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

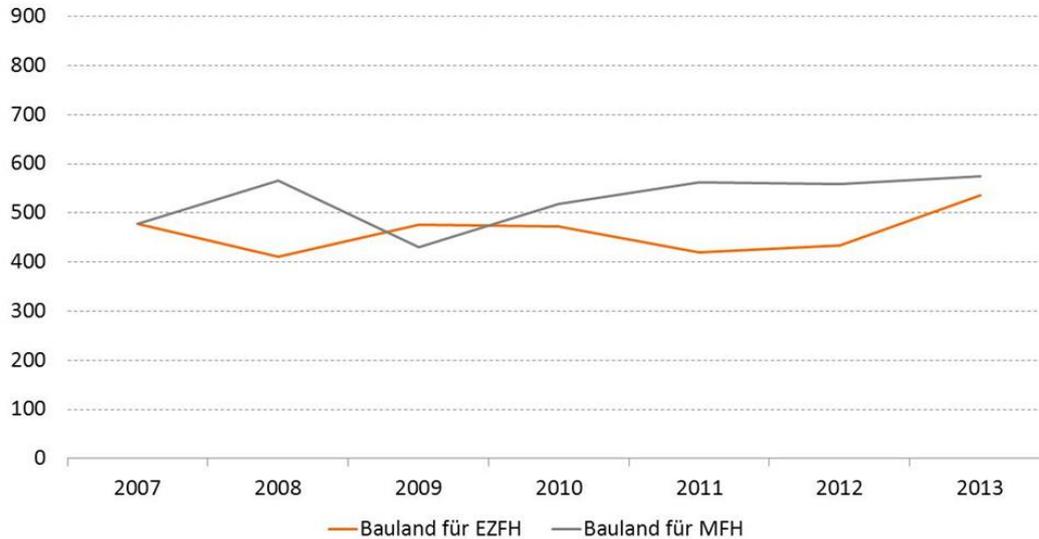
4.4 Grundstückspreise

Bei den Preisen für Wohnbauland für Mehrfamilienhäuser ist nach Angaben des Gutachterausschusses seit 2009 ein Aufwärtstrend zu beobachten, beim Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser steigen die Preise seit 2011. Insbesondere beim Bauland für Mehrfamilienhäuser ist das Angebot insgesamt gering. So wurden 2013 nur fünf Verkaufsfälle registriert, in den Jahren 2007 bis 2013 waren es im Schnitt jährlich 14 Grundstücke. Der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland für Mehrfamilienhäuser stieg dabei um rd. 20 % von 477 €/m² auf 574 €/m². Das Angebot für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ist größer, von 2007 bis 2013 im Schnitt wurden 58 Verkaufsfälle pro Jahr registriert. Seit 2010 ist die Zahl allerdings von 92 auf 30

Preisanstieg und
weniger Verkäufe

gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis für Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg um 12 % von 478 €/m² (2007) auf 535 €/m² (2013).

Abbildung 41: Entwicklung Kaufpreise für Bauland 2007 bis 2013, in €/m² (Mittelwert)



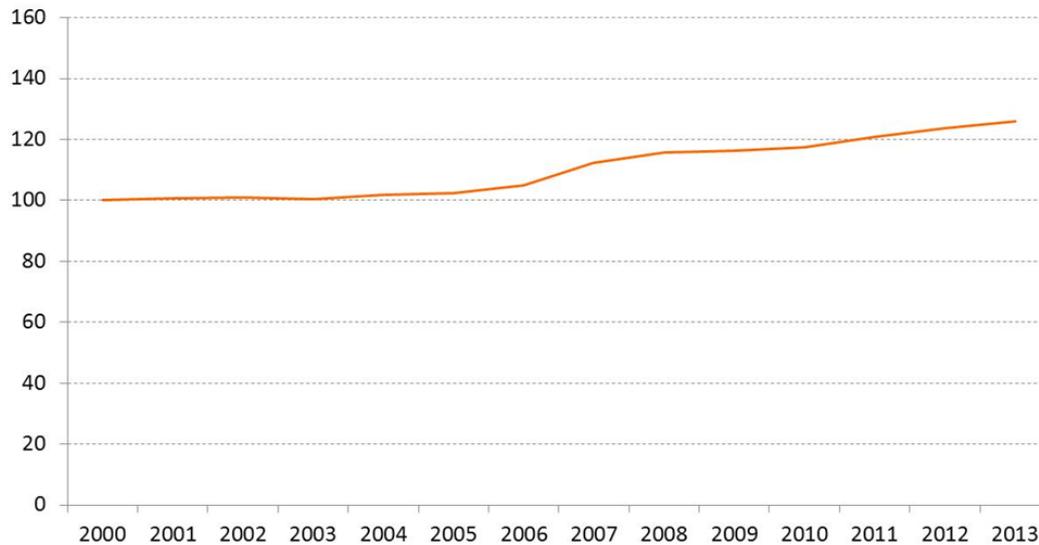
Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Freiburg

empirica

4.5 Entwicklung der Baukosten

Die Kosten für Bauleistungen an Wohngebäuden sind in Baden-Württemberg seit 2010 um rd. 7 % angestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2000 beträgt der Kostenzuwachs sogar 26 %. Die deutlichsten Anstiege gab es 2007 mit 7 % (u.a. aufgrund der Erhöhung der Umsatzsteuer) und 2011 mit 3 %. Seitdem hat sich der Preisanstieg wieder etwas verlangsamt und lag 2013 bei 1,8 %. Nichtsdestotrotz haben sich die Baukosten seit 2007 um 12 % erhöht. Nach Ansicht der in Freiburg befragten Experten aus der Wohnungswirtschaft haben sich die Baukosten in Freiburg zusätzlich durch die hohen Auflagen der Stadt erhöht (z.B. höhere energetische Anforderungen, Fahrradstellplatzverordnung etc.).

**Baukosten
steigen ebenfalls**

Abbildung 42: Entwicklung der Baukosten in Baden-Württemberg (indexiert, 2000 = 100)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

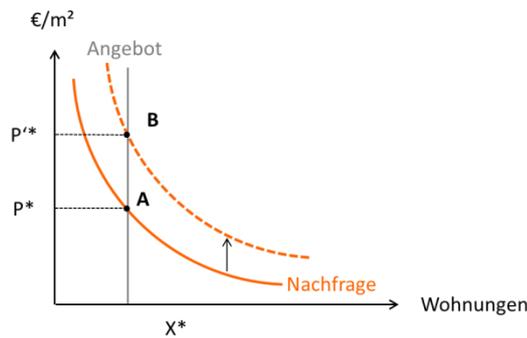
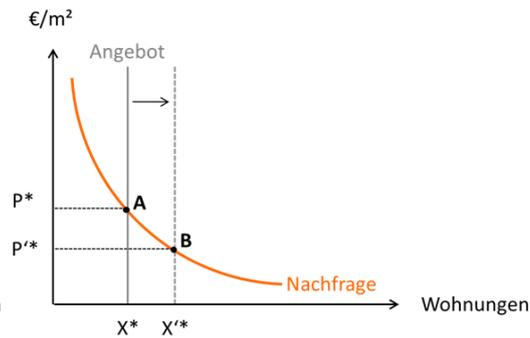
empirica

4.6 Exkurs: Zusammenhang zwischen verfügbarem Wohnraum und Quadratmeterpreis

Der Preis ist ein Knappheitsindikator und ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Nachfrage nach einem bestimmten Gut – in diesem Fall Wohnungen – und dem Angebot an Wohnungen. Obwohl der Wohnungsmarkt hochkomplex ist, reagiert er im Prinzip wie jeder andere Markt. Deshalb werden die grundlegenden Marktmechanismen anhand des nachfolgenden (stark vereinfachten) Angebots- und Nachfragemodells (vgl. Abbildung 43) kurz erläutert. Die Nachfragekurve ergibt sich aus der Zahlungsbereitschaft der Nachfrager. Je höher der Preis, desto weniger Haushalte werden bereit sein, die Wohnung zu mieten. Damit ergibt sich ein negativer Zusammenhang zwischen nachgefragter Menge und Preis (fallende Kurve). Das Wohnungsangebot wird hingegen als vertikale Linie dargestellt, da es in der kurzen Frist als fix angenommen wird.⁵

Das klassische
Angebot-Nachfrage-
Modell

⁵ Neubau- und Sanierungsmaßnahmen benötigen Zeit und können nicht kurzfristig auf eine Nachfrageveränderung reagieren. Zwar könnten evtl. noch vorhandene Leerstandsreserven sinken oder das Angebot durch Teilung von Wohnungen (und damit Verkleinerung) oder Umwandlung zur Wohnung steigen. Diese Angebotsausweitung ist aber stark begrenzt bzw. ebenfalls nicht kurzfristig realisierbar.

Abbildung 43: Angebot-Nachfrage-Modell**Erhöhung der Nachfrage****Erhöhung des Angebots**

Quelle: eigene Darstellung

empirica

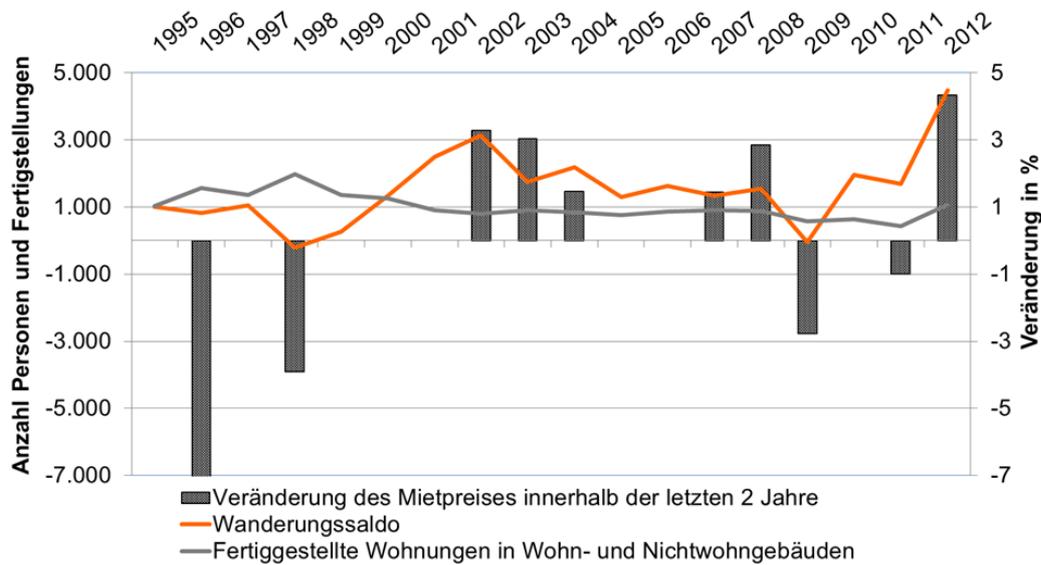
Der Gleichgewichtspreis ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen Angebots- und Nachfragekurve (Punkt A). Zwei mögliche Szenarien sind nun vorstellbar: Eine Erhöhung der Nachfrage oder eine Erhöhung des Angebots (et vice versa). Steigt beispielsweise die Nachfrage (z.B. starke Zuwanderung), steigt der Mietpreis in der kurzen Frist von p^* auf p'^* (Punkt B in der linken Abbildung). Steigt hingegen das Angebot (z.B. Ausweisung einer neuen Siedlungsfläche), sinkt der Mietpreis von p^* auf p'^* (Punkt B in der rechten Abbildung). Diese idealisierte Darstellung entspricht natürlich nicht exakt der Realität.⁶ Deshalb wird oft angezweifelt, ob dieser Marktmechanismus auch tatsächlich funktioniert. Im Folgenden wird daher versucht, den Zusammenhang zwischen dem Wohnungsangebot, -nachfrage und Mietpreis empirisch zu überprüfen.

Erklärung für steigende und sinkende Preise

Zunächst kann man den Marktmechanismus für Freiburg annäherungsweise in Abbildung 44 nachvollziehen. In den 90er Jahren liegen die Fertigstellungen durchgehend über dem Wanderungssaldo. Daher kann von einem Angebotsüberschuss bzw. entspannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden, der zur negativen Veränderung des Mietpreises beiträgt. Zwischen 2000 und 2008 dreht sich die Beziehung um und auch der Mietpreis steigt an. Ab 2010 steigt die Nachfrage – angenähert durch das steigende Wanderungssaldo – noch einmal deutlich an. Die Fertigstellungen hingegen sinken weiter – der Mietpreis steigt. Natürlich ist diese Darstellung stark vereinfacht, gibt aber einen ersten Hinweis darauf, dass das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage den Mietpreis bestimmt. Zudem lässt sich erkennen, dass die Zahl der Baufertigstellungen und die Einwohnerentwicklung (und damit die Wohnungsnachfrage) zusammenhängen. Das Bevölkerungswachstum Freiburgs in den vergangenen Jahren war nur möglich, weil das Wohnungsangebot ebenfalls wuchs.

Angebot, Nachfrage und Mietpreis in Freiburg

⁶ Wohnungen sind z.B. immobile und heterogene Güter, auf dem Wohnungsmarkt gibt es Informationsasymmetrien und ein Wohnungswechsel ist mit beachtlichen Transaktionskosten verbunden.

Abbildung 44: Wanderungssaldo, Fertigstellungen und Mietpreisänderung in Freiburg

Quelle: Statistisches Bundesamt, IVD, eigene Berechnungen

empirica

Zur Validierung des Zusammenhangs wurde ein Regressionsmodell geschätzt. Um die Variable Mietpreis zu erklären, wurden drei Faktoren berücksichtigt – die Fertigstellungszahlen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern (als Hilfsvariable für das Wohnungsangebot) und die Bevölkerungszahl (als Proxy für die Wohnungsnachfrage).⁷ Da die Zeitreihe für eine Stadt zu kurz für eine Regressionsanalyse ist, wurden zusätzlich Daten aus 15 weiteren, vergleichbaren Städten verwendet⁸. Zudem wurden für den Mietpreis Daten des Immobilienverbands Deutschland (IVD) herangezogen, die für einen längeren Zeitraum (1995-2012) als die empirica-Daten vorliegen.

Schätzung eines Regressionsmodells

Eine Regressionsanalyse ist ein Verfahren, um den Zusammenhang zwischen einer abhängigen und einer oder mehreren unabhängigen Variablen zu schätzen. Außerdem können damit Aussagen über die statistische Signifikanz getroffen werden. Ein Zusammenhang ist signifikant, wenn die Wahrscheinlichkeit, dass der Zusammenhang auch durch Zufall so zustande gekommen sein könnte, nicht über einer gewissen Schwelle bzw. Irrtumswahrscheinlichkeit liegt.

Beschreibung der Methodik

Ein Vorteil dieser Analysemethode besteht darin, dass der Beitrag bestimmter Faktoren rechnerisch voneinander getrennt werden kann. So gibt der Regressionskoeff-

⁷ Genauer wurde zum einen die Mietpreisänderung der letzten 3 Jahre zugrunde gelegt. Zum anderen die Summe der Fertigstellungen innerhalb der letzten 3 Jahre pro 10.000 Bestandswohnungen im jeweiligen Segment sowie die Veränderung der Einwohnerzahl zu vor drei Jahren mal 1.000. Hintergrund ist, dass nicht kurzfristige Schwankungen, sondern längerfristige Trends analysiert werden sollen.

⁸ Neben der Stadt Freiburg wurden die kreisfreien Städte Darmstadt, Erlangen, Heidelberg, Jena, Karlsruhe, Kassel, Kiel, Mainz, Münster, Osnabrück, Regensburg, Rostock, Trier, Ulm und Würzburg ausgewählt. Diese Städte sind ähnlich groß wie Freiburg (Einwohnerzahl nach Zensus 2011 zwischen 100.000 und 300.000) und weisen zudem einen vergleichbaren Anteil der 18- bis 20-Jährigen an der Bevölkerung (18 % bis 26 %) auf.

fizient β an, wie der Zusammenhang zwischen der zu erklärenden und der unabhängigen Variablen ist, wenn alle anderen Variablen konstant gehalten werden, d.h. unverändert bleiben. Nur so kann der Angebots- vom Nachfrageeffekt getrennt werden.⁹ Im vorliegenden Fall wird außerdem ein Modell mit „individual fixed effects“ berechnet. Dabei wird berücksichtigt, dass jede Stadt unterschiedliche Charakteristika aufweisen kann, die die Ergebnisse verzerren könnten (z.B. geografische Begrenzung des Angebotes). Im Rahmen der „Fixed-Effects-Regression“ werden deshalb stadtspezifische Achsenabschnitte geschätzt, die es ermöglichen, für nicht direkt beobachtbare Variablen zu kontrollieren, die zwar von Stadt zu Stadt verschieden sind, sich aber über die Zeit nicht verändern.

Tabelle 3: Zusammenhang zwischen Mietpreis und Fertigstellungen bzw. Bevölkerungswachstum

	β	Signifikanz	Erwarteter Zusammenhang
Fertigstellungen in EZFH innerhalb der letzten 3 Jahre pro 10.000 EZFH	-0,0036	62 %	negativ
Fertigstellungen in MFH innerhalb der letzten 3 Jahre pro 10.000 MFH	-0,0173	2 %	negativ
Veränderung der Einwohner zu vor 3 Jahren *1.000	0,1036	12 %	positiv

Abhängige Variable: Veränderung des Mietpreises innerhalb der letzten 3 Jahre in %

Quelle: Statistisches Bundesamt, IVD, eigene Berechnungen

empirica

Die Ergebnisse der Regression sind in Tabelle 3 dargestellt. Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern führen zu einer Senkung des Mietpreises¹⁰. Nehmen die Fertigstellungen der letzten drei Jahre pro 10.000 Mehrfamilienhäuser um eine Wohneinheit zu, dann sinkt der Mietpreis innerhalb dieser drei Jahre zusätzlich um 0,0173 %. Der Zusammenhang ist statistisch hochsignifikant (Irrtumswahrscheinlichkeit < 5 %). Steigt die Veränderung der Einwohnerzahl in den letzten drei Jahren um 10 %, steigt auch der Mietpreis um 0,1 %.¹¹ Dieses Ergebnis ist (gerade) noch signifikant bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 12 %. Die Variable Fertigstellungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist wie erwartet ebenfalls negativ, allerdings nicht signifikant und wird deshalb nicht weiter interpretiert. Dies bedeutet aber nicht, dass Ein- und Zweifamilienhäuser nicht zu einer Entspannung des Wohnungsmarkts beitragen können.

Angebots- und Nachfrageeffekt wird unterstützt

⁹ In der Praxis überlagern sich diese Effekte oftmals, sodass eine Ausweitung des Angebots nicht zur tatsächlichen Senkung des Preises führt, sondern durch eine Ausweitung der Nachfrage kompensiert wird.

¹⁰ Unter Konstanthaltung der Fertigstellungszahlen in EZFH und der Bevölkerung.

¹¹ Unter Konstanthaltung der Fertigstellungen.

Obwohl die Ergebnisse mit Vorsicht interpretiert werden müssen (Ergebnisse abhängig von Modellspezifikation, Datenauswahl etc.), unterstützen sie doch die oben geschilderte Theorie von Angebot und Nachfrage. Wird also das Angebot an Mehrfamilienhäusern ausgeweitet (Rechtsverschiebung der Angebotskurve), sinkt der gleichgewichtige Mietpreis. Steigt die Nachfrage nach Wohnungen (Rechtsverschiebung der Nachfragekurve) – angenähert durch die wachsende Einwohnerzahl – steigt der Mietpreis. Dies bedeutet für Freiburg: Die Miet- und Kaufpreise werden infolge der gestiegenen und weiter steigenden Einwohnerzahl auch in Zukunft deutlich ansteigen, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt wird.

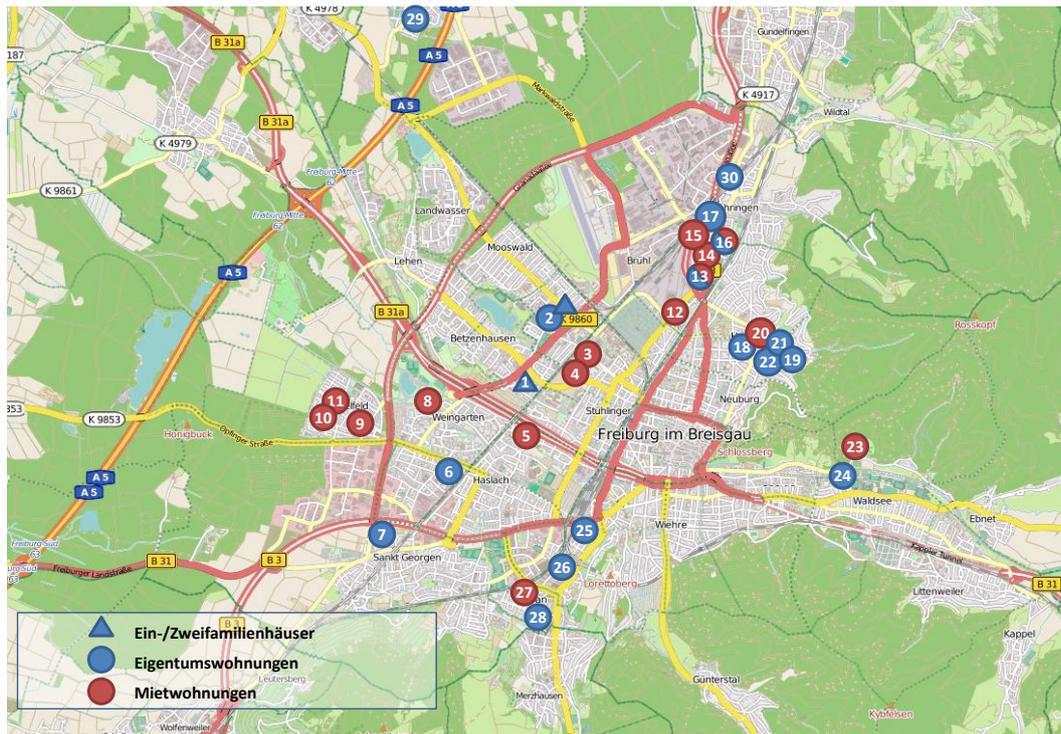
**Steigt das Angebot,
sinkt der Preis
steigt die Nachfrage,
steigt der Preis**

5. Neubauprojekte in Freiburg und im Umland

5.1 Überblick über Neubauprojekte in Freiburg und im Umland

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in Freiburg und im Umland Neubauprojekte, die in den letzten drei bis vier Jahren realisiert bzw. aktuell in Planung sind, untersucht (vgl. Abbildung 45 und Abbildung 46). Insgesamt wurden 49 Neubauprojekte recherchiert (vgl. Kapitel 11.2 im Anhang). Nur bei 13 der untersuchten Neubauprojekte handelt es sich ausschließlich um Mietwohnungsangebote zzgl. zwei Angebote für Studierende. Der überwiegende Teil der Eigentumswohnungen wird selbst genutzt, allerdings nimmt der Anteil der „neuen“ Kapitalanleger, die eine oder zwei Wohnungen kaufen und vermieten, zu. Den neuen Kapitalanlegern geht es weniger um eine hohe Rendite, sondern mehr um die Wertbeständigkeit ihrer Geldanlage. Weil Freiburg als sehr attraktive Stadt gilt, kommen sie nicht nur aus der Region, sondern aus ganz Deutschland.

**Analyse aktueller
Neubauprojekte in
Freiburg und im
Umland**

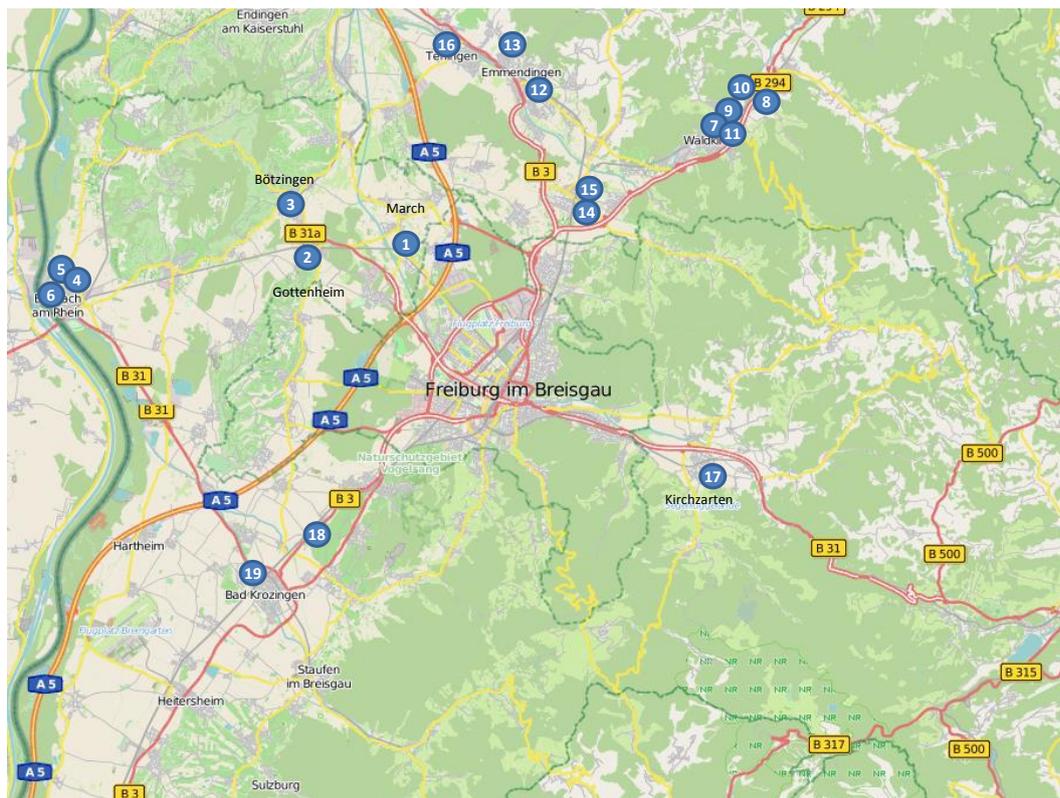
Abbildung 45: Überblick über recherchierte Neubauprojekte in Freiburg

Quelle: empirica-Recherche, eigene Darstellung

empirica

Nur bei sieben der 49 recherchierten Neubauprojekte handelt es sich ausschließlich um Einfamilienhäuser. Bei elf Neubauprojekten werden neben Geschosswohnungen auch Einfamilienhäuser bzw. Grundstücke für diese Wohnform angeboten. Von den 30 in Freiburg recherchierten Neubauprojekten gibt es nur in zwei Wohngebieten Einfamilienhäuser. Dabei handelt es sich insgesamt um 42 Wohneinheiten. In 13 von den 19 im Umland recherchierten Neubaugebieten gibt es Einfamilienhäuser, wobei sieben dieser Gebiete reine Einfamilienhausquartiere sind.

**In Freiburg fast nur
Geschoss-
wohnungen,
im Umland
gemischer**

Abbildung 46: Überblick über recherchierte Neubauprojekte im Umland

Quelle: empirica-Recherche, eigene Darstellung

empirica

5.2 Typische Neubauprojekte in Freiburg

5.2.1 Sozialer Wohnungsbau in Freiburg

Die kommunale Wohnungsgesellschaft Stadtbau hat zwischen der Uferstraße und der Haslacher Straße auf einer Brache, direkt an den Autobahnzubringer angrenzend, ein Neubauprojekt realisiert. Das Besondere an diesem Projekt ist die Kombination von Neu- und Altbau, Eigentum, Miete und sozialer Wohnungsbau für junge Familien und ältere Menschen. Fünf Gebäude sind um einen Innenhof angeordnet: 34 Eigentumswohnungen und 47 Mietwohnungen. Mit LAKRA-Mitteln wurde ein Passivhaus realisiert. Für dieses Neubauprojekt hat die Stadtbau den Deutschen Bauherrenpreis für „Hohe Qualität und tragbare Kosten im Wohnungsbau“ erhalten. Ein Grund, warum die Stadtbau den Preis erhalten hat, ist u.a. die optimale Nutzung des sehr ungünstig geschnittenen Grundstücks, den die Stadtbau optimal genutzt hat.

Gebäude zur Straßenseite



Gebäude zur Hofseite



5.2.2 Erfolgreiches Mehrgenerationenquartier

Der Bauverein Breisgau eG hat mit der TreuBau Freiburg AG das Neubauprojekt „Mehrgenerationenquartier am Torcafé“ im Stadtteil Zähringen errichtet. Hier sind auf dem ehemaligen Gelände eines Autohauses neben rd. 100 Genossenschaftswohnungen Eigentums- und Mietwohnungen sowie Gewerbeeinheiten entstanden. Das Besondere an diesem Projekt ist die bauliche und konzeptionelle Ausrichtung auf „Alt und Jung“ und eine soziale Mischung. Neben Wohnungen für Ältere (Service-Wohnen) gibt es Wohnungen für Familien und Studierende. Eine Sozialstation und drei Kitas sind integriert, zusätzlich findet ein Wochenmarkt für den täglichen Bedarf auf dem Gelände statt. Damit das Mehrgenerationenwohnen nicht nur auf dem Papier steht, gibt es Gemeinschaftsräume. Der Bauverein Breisgau eG hat zudem einen Verein gegründet (über 300 Mietglieder). Neben einem hauptamtlichen Geschäftsführer gibt es Teilzeitbeschäftigte und Ehrenamtliche. Der gemeinnützige Verein engagiert sich für das Zusammenleben der Bewohner. Unter den älteren Bewohnern kommt es zu vielfältigen Kontakten und sozialen Netzwerken.

Auch baulich ist das Quartier sozialräumlich so ausgestaltet, dass sich alle Altersgruppen gleichzeitig im Hof aufhalten können, ohne dass z.B. das Spielen der Kinder Ältere, die sich ausruhen, stört. Die Wohnungen für Familien und für Ältere sind mit wenigen Ausnahmen bewusst in getrennten Häusern untergebracht, weil die Lebensweisen sehr unterschiedlich sind. Im dem Mehrgenerationenquartier funktioniert das Miteinander als „Nähe auf Distanz“.

**Erfolgreiche
Mehrgenerationen-
nachbarschaft
in Freiburg**

Abbildung 47: Mehrgenerationenwohnen in der Zähringer Straße

Straßenseite



Autofreier Innenhof



Halböffentliche Spielstraße mit Sitzmöglichkeiten



Integriertes Café



Integrierte Kitas

**5.2.3 Familienfreundliches Wohnquartier**

Auf dem ehemaligen VAG-Betriebshof ist ein Wohnquartier entstanden, das durch das Siedlungswerk entwickelt wurde. Das Wohnquartier umfasst etwa 200 Wohnungen für ungefähr 400 Bewohner. Es gibt eine gemeinsame Tiefgarage und Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen. Das Wohnquartier ist in sich geschlossen und umfasst kleine Quartiersplätze und Kinderspielflächen. Das Quartier ist sehr familienfreundlich. Die Wohnungen wurden verkauft, überwiegend an Selbstnutzer. Die Wohnungen, die an Kapitalanleger verkauft wurden, werden aktuell für Mietpreise von 10,20 bis 11,30 Euro angeboten.

Abbildung 48: Wohnquartier in der Komturstraße

Halböffentlicher Bereich im Innenhof



Abgrenzung privater Freiflächen



Abstellräume im Hofinneren



Großzügige Spielflächen

**5.2.4 Erfolgreiche Einzelobjekte**

Unter den aktuell (2013/2014) realisierten Projekten gibt es „grundstückssparende“ Projekte beispielsweise in der Habsburgerstraße und Zähringer Straße (vgl. Abbildung 49 und

**Besonders
flächensparende
Beispiele in Freiburg**

Abbildung 50). Bei der Habsburger Straße handelt es sich um ein ehemaliges BMW-Autohandelsgelände und bei der Zähringer Straße um das Tröscher-Areal. In der Habsburger Straße sind 16 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen und 17 Studentenwohnungen entstanden. Die Studenten haben einen eigenen Eingang. In der Zähringer Straße gibt es 22 Ein- bis Vierzimmerwohnungen und zusätzlich 500 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss. Die Neubauprojekte in diesen beiden Straßen sind als „Scheibenhäuser“ auf sehr kleinen Grundstücken errichtet. Obwohl beide Gebäude an stark befahrenen Straßen liegen, waren sie sehr schnell vermarktet. Das hat zum einen mit der geschickten Bauweise zu tun. Die Erschließung ist in dem zur Straßenseite gewandten Gebäudeteil untergebracht und die Wohnungen sind nach hinten zum Grünen orientiert. Zum anderen spielt der Preis eine Rolle. Die Wohnungen kosten im Durchschnitt 3.300 Euro/m². Dies ist relativ günstig für Freiburg. Im Jahr 2013 lag die Bandbreite der Preise für neue Eigentumswohnungen zwischen gut

3.000 und knapp 6.000 Euro ohne das Luxussegment.¹² Im Falle der Habsburger Straße gibt es neben Selbstnutzern auch Wohnungen von Kapitalanlegern, die an Wohngemeinschaften vermietet sind. Die Bewohner der Wohngemeinschaft schätzen den zentralen Standort und die geeigneten Grundrisse (ähnlich große Zimmer, keine Durchgangszimmer u.Ä.).

Abbildung 49: Scheibenbauweise in der Habsburger Straße

Straßenseite



Garage im Erdgeschoss



Orientierung des Wohnens zum Grünen



Angrenzender Bach und grünes Umfeld



¹² 10 % der neu gebauten Wohnungen werden mit einem m²-Preis von über 6.000 Euro angeboten.

Abbildung 50: Scheibenbauweise in der Zähringer Straße

Zähringer Straße



Orientierung des Wohnens zum Grünen



Gewerbe im Erdgeschoss



Gestaltung des angrenzenden Freiraums

**5.3 Typische Neubaugebiete im Umland****5.3.1 Aktive Ansiedlungspolitik in Bad Krozingen**

Viele Gemeinden im Umland sind aktiv und arbeiten mit für Freiburg relevanten Bauträgern/Investoren zusammen. So betreibt z.B. die Stadt Bad Krozingen aktuell eine gezielte Ansiedlungspolitik. Sie weist in großem Umfang Bauland aus und führt die Erschließung, die Gestaltung von Plätzen und die Bepflanzung schon vor Baubeginn durch. Das Projekt ist sehr erfolgreich, der überwiegende Teil der Wohnungen und Häuser war noch vor Bezugfertigstellung vermarktet. Das Projekt ist auch in hohem Maße für Freiburger Haushalte attraktiv, die aufgrund der günstigeren Preise bei gleichzeitig guter Anbindung eine Alternative zum Wohnstandort Freiburg suchen.

Das Umland baut

Abbildung 51: Neubaugebiet in Bad KrozingenNeue Ausweisung
in großem Stil

Gestaltung von Plätzen und Bepflanzung Großzügiges Einfamilienhaus

**5.3.2 Individuelle Einfamilienhäuser in March**

Im Umland werden z.T. frei stehende Einfamilienhäuser angeboten. In March gibt es ein Neubaugebiet mit frei stehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und überschaubaren Geschosswohnungen (wenige Einheiten pro Gebäude). Die Grundstücke sind z.T. sehr groß und die Gestaltungsvorschriften sehr gering. Unter den Nachfragern sind zahlreiche Freiburger Haushalte oder solche, die auch in Freiburg gesucht haben. Sie haben hier bei sehr guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur im Ort eine preiswertere Alternative zum Wohnen in der Stadt gefunden.

Abbildung 52: Neubaugebiet in MarchAttraktive Angebote
im Umland

Unterschiedliche Wohnmilieus



Hühnerstall statt Garagenanbau



Überschaubare Mehrfamilienhäuser



5.3.3 Quartiersentwicklung in Emmendingen

Ein Bauträger hat in der Stadt Emmendingen ein großes Grundstück direkt von Bauern erworben. Mit der Stadt wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Insgesamt entstehen hier 180 Wohneinheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau. Das Wohnquartier wurde 2013/14 realisiert und weist im Unterschied zu dem Baugebiet in March ein einheitliches Erscheinungsbild auf.

Auch weniger nachgefragte Standorte im Umland gewinnen

Die Wohnungen wurden sehr schnell vermarktet. Bisher hatten viele Freiburger immer sehr große Vorbehalte gegen Emmendingen. „Nach Emmendingen zieht man nicht.“ In dieses Wohnquartier sind allerdings Freiburger gezogen. Dies hat u.a. damit zu tun, dass im Neubauquartier ein relativ einheitliches Erscheinungsbild entwickelt wurde. Auch sind die Wohnungen barrierefrei gestaltet und durch die (autofreie) Gestaltung im Grundstücksinnen u.a. für Familien mit kleinen Kindern geeignet.

Abbildung 53: Wohngebiet in Emmendingen

Gestalteter Innenbereich



Privat zugeordnete Freiräume im EG



Puffer zum halböffentlichen Raum**Barrierefreiheit**

Es gibt in Emmendingen auch Neubaugebiete mit ausschließlich Einfamilienhäusern. Beispielhaft hierfür ist ein kleines Projekt am Kirchweg mit freistehenden Objekten, Doppelhaushälften und Reihenhäusern. In dieses Gebiet sind auch Haushalte gezogen, die zuvor in Freiburg gewohnt haben bzw. in Freiburg nach einem Einfamilienhaus gesucht haben. Die Bewohnerschatzen die attraktive Mikrolage und die Anbindung an ein gewachsenes Wohnquartier.

**Einfamilienhäuser
in Emmendingen**

Abbildung 54: Wohngebiet in Emmendingen**Anbindung an gewachsenes Quartier****Überschaubare Nachbarschaft****5.3.4 Hohe Attraktivität von Kirchzarten**

Kirchzarten zählt zu den Gemeinden im Umland, die neben einer sehr attraktiven landschaftlichen Lage auch ein intaktes Ortszentrum und eine umfassende Infrastruktur bieten. Im Baugebiet Lerchenfeld werden sowohl Ein-/Zweifamilienhäuser als auch Geschosswohnungen realisiert. Das Besondere an den Geschosswohnungen in Kirchzarten ist die überschaubare Größe. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Geschoss liegen zwischen zwei und sechs. Bei den meisten Bewohnern handelt es sich um Selbstnutzer, es gibt aber auch Einheiten zur Miete. Das Baugebiet verfügt durch die Lage an der Siedlungskante bei gleichzeitiger Nähe zum Ortskern und zum Bahnhof innerhalb von Kirchzarten über hohe Lagequalitäten. Das Preisniveau ist (bezogen auf die Wohnungsgrößen) mit Freiburg vergleichbar, jedoch sind aus Sicht der Bewohner die Objektqualitäten höher und das Gebiet ist weitaus weniger dicht

**Hohe Qualität als
Wohnstandort**

bebaut als Freiburger Neubaustandorte. Rund ein Drittel der Bewohner kommen aus Freiburg.

Abbildung 55: Wohngebiet in Kirchzarten

Anbindung an ein gewachsenes Quartier



Vielfältige Wohnangebote



Überschaubare Mehrfamilienhäuser



Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten



5.3.5 Geschosswohnungen und Einfamilienhäuser in Waldkirch

In Waldkirch gibt es verschiedene Projekte mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen. Bei beiden Bautypologien gibt es auch Freiburger Haushalte (rd. ein Drittel). Ausschlaggebend für die Standortwahl ist das niedrigere Preisniveau in Waldkirch, während gleichzeitig eine gute Bahnanbindung und Infrastruktur gegeben ist. Waldkirch ist auch ein Beispiel dafür, dass innovative Wohnprojekte mittlerweile auch im Umland realisiert werden. Die Regiowerk GmbH hat verschiedene Wohnungsbauprojekte als Baugemeinschaften umgesetzt.

Preisvorteile und innovative Wohnungsbauprojekte im Umland

Abbildung 56: Wohngebiete in Waldkirch

Einfamilienhaussiedlung



Familiengerechtes Umfeld



Baugemeinschaft

Private Freiflächen beim
Bausträgerprojekt**5.3.6 Besondere Qualitäten bei Neubaugebieten im Umland**

Viele der Projekte im Umland befinden sich in landschaftlich attraktiven Lagen. Es entstehen Zentren mit Funktionen für ein erweitertes Einzugsgebiet. Intakte Ortszentren bieten städtisch geprägte Strukturen. Die Abwanderung auch einkommensstärkerer und urban orientierter Haushalte ins Umland führt dazu, dass auch dort urbane Wohnformen entstehen. Oftmals handelt es sich um städtebaulich attraktive Wohnquartiere mit einer eigenen Identität (z.B. in Emmendingen). An vielen Stellen etablieren sich eine vielseitige Infrastruktur (z.B. Bioladen-Kultur) und kulturelle Angebote.

5.3.7 Nachfragegruppen für Neubauangebote im Umland

Die Nachfragegruppen in Neubauprojekten des Freiburger Umlandes variieren. Je größer die Nähe zu Freiburg und je besser die Verkehrsanbindung (v.a. Bahn) und die infrastrukturelle Ausstattung, umso höher ist der Anteil an ehemals Freiburger Haushalten.

Eine kleinere Gruppe der ehemals Freiburger Haushalte (laut Bewohnerbefragungen ein Drittel) hat gezielt einen Standort im Umland gesucht. Die Familien, die die größte Gruppe dieser freiwilligen Abwanderer bilden, suchen einen in hohem Maße

**Mehrheit
„unfreiwillige“
Abwanderer**

kind- und familiengerechten Wohnstandort. Hierzu zählen sowohl die Objektqualitäten als auch die Rahmenbedingungen in der Gemeinde. Sie wünschen in der Regel ein Einfamilienhaus mit Garten, in dessen Umfeld die Kinder gefahrlos spielen können. Die Nähe zu Grün und Freiflächen ist ebenso wichtig wie die Nähe zu Schulen und sonstiger Kinder- und Jugendinfrastruktur. Zumindest für die Zeit der Familienphase ziehen sie daher einen Standort außerhalb des Stadtgebietes vor. Neben den Familien gibt es auch bei allen anderen Haushaltstypen solche, die einen Wohnstandort außerhalb der Stadt bevorzugen. Wichtigste Gründe sind Ruhe, die Nähe zu Grün und Naherholung, eine geringere Dichte und kurze Wege.

Die meisten der ehemals Freiburger Haushalte haben jedoch zunächst in der Stadt nach einem geeigneten Objekt gesucht. Die Suche erstreckt sich vielfach über lange Zeiträume, bis zu mehreren Jahren. Nachdem ihnen klar wird, dass sie in der Stadt entweder keine geeigneten Wohnungen finden oder die Preise für ihr Budget zu hoch sind, weichen sie auf das Umland aus. Gleiches gilt für Haushalte, die berufsbedingt in die Region ziehen oder teils auch im Alter zurückkehren. Da bei den Haushalten, die im Umland wohnen (ausgenommen die Älteren), meist mindestens ein Haushaltsmitglied in Freiburg berufstätig ist, ist eine gute Erreichbarkeit ausschlaggebend für die Standortwahl. Die gut angebundenen Gemeinden, wie Denzlingen, Kirchzarten oder Gundelfingen, erlauben es, mit einem Pkw pro Haushalt auszukommen.

Mit steigender Entfernung zur Stadt nimmt der Anteil an „Freiburg orientierten“ Haushalten etwas ab. Dort bilden lokale Nachfrager aus den Gemeinden selbst und deren Umfeld den Großteil der Bewohner. Aber auch in diesen Gemeinden beschränkt sich die Nachfrage der Freiburger Haushalte nicht nur auf den Einfamilienhausbau. So sind Freiburger Haushalte in Geschosswohnungen nach Emmendingen oder Waldkirch gezogen, weil die Wohnungen eine preiswerte Alternative sind. Der relative Preisvorteil erlaubt, die gewünschten Objektqualitäten (u.a. geringere Dichte der Neubauprojekte, Größe der Wohnung, größere private Freiflächen, familien-gerechte Gestaltung) zu finanzieren.

Erst in noch weiterer Entfernung zum Stadtgebiet, wie z.B. Breisach, sind Freiburger Haushalte in den Neubauprojekten noch Einzelfälle. Die Anbindung an Freiburg ist aufwendiger und die Gemeinden sind weniger urban geprägt. Das gilt sowohl für die infrastrukturelle Ausstattung als auch für die Milieus und Lebensstile. Für Haushalte mit dem Wunsch nach Vielfalt und der Nähe zu städtischen Angeboten kommen diese Standorte (noch) nicht in Betracht.

Eine Sonderstellung nehmen zahlreiche kleine Gemeinden im Umland ein, bei denen die Vergabe von Baugrundstücken reglementiert ist (z.B. Bötzingen, Ehrenkirchen). Dort haben Nachfrager Vorrang, die aus der Gemeinde selbst stammen oder dort bereits über mehrere Jahre arbeiten. Entsprechend sind kaum Freiburger Haushalte vorhanden.

Anders als in weniger angespannten Wohnungsmarktregionen dient das Umland für beinahe alle Altersgruppen und Haushaltstypen als „Aderlass“. Die mit Abstand größte Gruppe bilden Familien, vor allem solche in der Expansionsphase. Auf der

Je näher an Freiburg, umso mehr Freiburger Zuzüge

Umland: „Aderlass“ für fast alle Haushaltstypen

Suche nach einem familiengerechten Objekt finden sie in Freiburg keine Angebote zu einem für sie bezahlbaren Preis. Selbst Haushalte, die sich im Umland ein Einfamilienhaus leisten könnten, würden oftmals auch eine Etagenwohnung in Kauf nehmen, um in der Stadt zu bleiben. Da sie dort jedoch nicht fündig werden (bzw. die Kompromisse hinsichtlich Objekt und/oder Standort zu groß wären), weichen sie auf das Umland aus. Sofern sie es finanzieren können, erwerben sie dort ein Eigenheim, andernfalls beziehen sie eine Wohnung zur Miete.

Neben Familien sind in den Neubauprojekten im Umland aber auch fast alle anderen Altersgruppen und Haushaltstypen zu finden, ausgenommen junge Erwachsene vor dem Erwerbsleben (z.B. Studierende). Auch bei ihnen überwiegt der Preis als Grund für die Standortwahl. In der überwiegenden Zahl der Fälle beziehen sie im Umland eine Geschosswohnung, teils aber auch ein Einfamilienhaus (inkl. Mietangebote). Durch die rege Umlandabwanderung bilden sich in vielen Neubauprojekten Nachbarschaften mit vergleichbaren (auch städtisch geprägten) Lebensstilen. Oft handelt es sich um mittlere Einkommensgruppen und vergleichbare Bildungs- und Lebensstandards. Die Nachfrager finden daher zunehmend Gleichgesinnte vor Ort. Mittlerweile gibt es erste innovative Wohnprojekte in den Umlandgemeinden, die nicht zuletzt auf eine kreative (urbane) Mittelstandsklientel ausgerichtet sind (z.B. in March, Waldkirch).

Abwanderung bei praktisch allen Alters- und Haushaltstypen

6. Nachfragegruppen für Freiburg und ihre Anforderungen an Preis, Standort und Objekt der Wohnungen

6.1 Alle Nachfragegruppen mit Ausnahme der Studierenden: Nachfrage und Angebot

Basierend auf Experten- und Bewohnergesprächen vor Ort in den verschiedenen Neubaugebieten lassen sich Anforderungen an Standort und Objekt ableiten.¹³

Bezieher kleiner Einkommen

Bezahlbarer Wohnraum ist ein Kernthema in Freiburg. Für Haushalte mit kleineren Einkommen ist es schwierig, auf dem Freiburger Wohnungsmarkt Wohnungen zu günstigen Mieten zu finden. Dies gilt insbesondere für Niedrigeinkommensbezieher (vgl. Kapitel 9.1). So konnten im Jahr 2013 die Niedrigeinkommensbezieher je nach Haushaltsgröße nur zwischen 1,7 % und 4,6 % der öffentlich angebotenen Wohnun-

Wenig preiswerter Wohnraum in der Stadt

¹³ empirica kann zusätzlich auf jahrelange Erfahrungen bei der Untersuchung von Neubaugebieten und Repräsentativbefragungen verschiedener Altersgruppen zurückgreifen:
empirica-Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung, 2008
empirica-Studie „Stadt als Wohnort für Familien“ – Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2008.

gen finanzieren¹⁴. Aus diesem Grund hat die Freiburger Stadtbau aktuell Sozialwohnungen gebaut (vgl. Kapitel 5.2.1). Sie plant auch für die Zukunft sozialen Wohnungsbau. Die anderen Akteure des Freiburger Wohnungsmarktes (Expertengespräche) wollen „freiwillig“ keine sozialen Wohnungen bauen (Hinderungsgrund: Belegungsrecht und keine Rentabilität). Allerdings sind einige bereit, sozialen Wohnungsbau zu bauen, wenn sich ihnen damit die Möglichkeit bietet, auch frei finanziert bauen zu können (vgl. Kapitel 3.4).

Bezieher mittlerer Einkommen

Für Haushalte mit mittleren Einkommen sind frei finanzierte Neubauwohnungen zu teuer. Die Mieten in diesem Segment liegen bei 11,50 €/m² nettokalt im Median. Allerdings gibt es in Freiburg bei den Genossenschaften und bei der Stadtbau Bestandswohnungen, deren Mieten relativ niedrig sind. Die Wohnungsgenossenschaften bieten auch Wohnungen, deren Mieten unter den Mieten für den sozialen Wohnungsbau liegen (4,50 bis 6,60 Euro). Experten berichten, dass speziell bei den Beziehern mittlerer Einkommen die Fluktuation in den letzten Jahren stark abgenommen hat, weil bei Neuvermietung die Mieten seit 2009 stark gestiegen sind (vgl. Kapitel 4.2).

Auch mittlere Einkommen können Neubau oft nicht finanzieren

Bezieher höherer Einkommen

Haushalte mit hohem Einkommen können sich auf dem Freiburger Wohnungsmarkt bedienen. Ein Indikator dafür ist die Tatsache, dass sich qualitativ hochwertig Wohnungen im Hochpreissegment schnell vermarkten lassen.

Neubau zurzeit v.a. für höhere Einkommen

In den letzten Jahren kamen überwiegend Wohnungen für Haushalte mit höherem Einkommen auf den Markt. Von 2009 bis 2013 sind die Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen um rd. 60 % angestiegen und bei Bestandswohnungen um rd. 33 % (vgl. Kapitel 4.1). Die Preise für Mietwohnungen sind auch seit 2009 mit einem deutlichen Sprung gestiegen. Die teuersten 25 % der Wohnungen werden für mindestens 12,50 Euro/m² nettokalt angeboten.

Familien

Den größten Verlust an das nähere Umland hat Freiburg bei den Familien (30 bis unter 50-Jährige und Kinder unter 10 Jahre). Will man Familien halten bzw. gewinnen, so sind deren Präferenzen zu berücksichtigen. Familien haben – unabhängig von der Milieuzugehörigkeit – ähnliche Wünsche an die Wohnung/das Haus und das Wohnumfeld. Diese Präferenzen ergeben sich aus der Familiensituation und der Alltagspraktikabilität. Laut Vor-Ort-Recherchen in Freiburg und im Umland (Bewohnergespräche) sowie aus bundesweiten empirica-Erfahrungen sind die Anforderungen von Familien sehr differenziert.

Freiburg verliert v.a. Familien an das Umland

¹⁴ Die Verfügbarkeit geeigneter und finanzierbarer Wohnobjekte wird anhand der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) überprüft. Grundlage der Analyse sind alle inserierten Wohnungsangeboten unter Angabe einer Nettokaltmiete. Günstige Angebote der Stadtbau und der Genossenschaften fehlen in dieser Analyse, wenn sie nicht öffentlich inseriert werden.

In der Regel bevorzugen Familien das klassische Einfamilienhaus mit hausnahen Freiflächen für kleine Kinder und großzügige Abstellmöglichkeiten. Es werden allerdings auch einfamilienhausähnliche Wohnformen im Geschosswohnungsbau (überschaubare Wohngebäude mit nicht zu vielen Wohneinheiten, kindersicheres direktes Umfeld) als Alternative akzeptiert. Damit Geschosswohnungen familienfreundlich sind, müssen die Standort- und Objektpräferenzen von Familien (wie in der Abbildung 57 dargestellt) berücksichtigt werden. Bisher hat Freiburg relativ viele familienfreundliche Wohnungen bei vergleichsweise hoher Bebauungsdichte angeboten, z.B. in Vauban, im Rieselfeld und bei dem aktuellen Neubauprojekt „Mehrgenerationenwohnen“ in der Zähringer Straße und dem Wohnquartier in der Komturstraße. Für die Zukunft ist jedoch zu bedenken, dass sich familienfreundliche Wohnquartiere nur bei größeren Baugrundstücken realisieren lassen. Bei Einzelobjekten ist es schwierig, die familienfreundlichen Aspekte des Umfeldes zu berücksichtigen.

Abbildung 57: Standort- und Objektpräferenzen von Familien

Standort / Wohnumfeld

- Hausnahe sichere Aufenthaltsmöglichkeiten für kleinere Kinder mit Sichtbeziehung zu den Wohnungen
- Spielmöglichkeiten (Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen) zur eigenen Eroberung der Wohnumgebung
- Verkehrssichere, verkehrsarme und gut beleuchtete Wege im Quartier: Radwege, Einbahnstraßen, Spielstraßen, Straßenbeleuchtung, keine Angsträume
- Fußläufige Nähe zu Kindertagesstätten und Grundschulen mit einem „guten Ruf“ und guten pädagogischen Konzepten
- Akzeptable Erreichbarkeit (zu Fuß, Rad, ÖPNV) weiterführender Schulen
- Sichere, (halb-)öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche im Quartier/Stadtteil als Treffpunkte
- Sportflächen: Bolzplätze, Sportplätze, Freiflächen
- ÖPNV-Haltestelle mit regelmäßiger Taktung tagsüber und bei Jugendlichen auch abends
- Aufenthaltsqualitäten und Kommunikationsorte im Quartier für Eltern
- Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte (u.a. Kinderarzt) in akzeptabler Entfernung vom Wohnstandort

Wohnraum

- Einfamilienhaus (im städtischen Umfeld als Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte, Geschosswohnung in kleineren Gebäuden, sofern unten genannte Kriterien erfüllt sind)
- Mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr Zimmer
- Wohn-/Lebensbereich mit Anbindung an private Freifläche (z.B. Küche oder Wohnzimmer direkt angrenzend an den eigenen Garten oder große kindersichere Terrasse)
- Hohes Maß an Privatheit im Haus/in der Wohnung, z.B. durch das Wohnen auf mehreren Etagen, lärmdämmende Wände und Decken
- Abstellmöglichkeiten im Haus/der Wohnung und im hausnahen Bereich (z.B.

Standort / Wohnumfeld

für Spielsachen, Kinderwagen, Fahrräder)

- Privatheit am Haus, z.B. durch sichtgeschützte Eingangsbereiche und nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen
- Blick von der Küche auf den für Spielzwecke genutzten Straßenraum
- Möglichkeit der Anfahrt mit dem Auto an das Haus (zum Ausladen) und hausnaher Stellplatz

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

Ein-/Zweipersonenhaushalte

Die jungen und mittelalten Singlehaushalte bzw. Paare ohne Kinder legen bei der Standortwahl großen Wert auf Nähe zu Arbeits-/Ausbildungsstätten. Mittelalte Haushalte, aber vor allem junge Haushalte, die noch keine Familie gründen, bevorzugen einen Wohnstandort mit vielseitiger Infrastruktur im Umfeld. Sie wollen i.d.R. (noch) keine Wohnung kaufen, weil sie möglicherweise noch einmal arbeitsplatzbedingt umziehen.

Laut Expertengesprächen gibt es nicht genug (bezahlbare) Mietwohnungen für junge Haushalte, die arbeitsplatzbedingt nach Freiburg ziehen. Allerdings gibt es vereinzelt in Freiburg für wohlhabende Ein-/Zweipersonenhaushalte, die Eigentum erwerben wollen, relativ günstige Angebote, z.B. die 2013/14 realisierten Neubauprojekte in der Habsburgerstraße und Zähringer Straße (vgl. Kapitel 5.2).

Ältere

Freiburg verliert auch ältere Haushalte an das Umland (vgl. Kapitel 3.1). Allerdings ist der Verlust an Älteren an das Umland bei weitem nicht so hoch wie der Verlust an Familien. Insbesondere finanziell gut gestellte Ältere suchen Wohnungen in der Freiburger Innenstadt zum Kauf. Zunehmend spürbar ist laut Experten der Trend, dass Ältere aus dem Umland nach Freiburg ziehen, ihre Familienhäuser verkaufen und Etagenwohnungen mit Aufzug im Haus suchen. In jüngster Zeit nimmt auch der Anteil der wohlhabenden Älteren, die von weiter weg nach Freiburg ziehen, zu. Seit einigen Jahren sind die Zuzüge der Älteren, die nicht aus dem Umland kommen, deutlich höher als die Zuzüge aus dem Umland. Wohlhabende Ältere finden passende Angebote in Freiburg. Dies gilt nicht für Ältere mit niedrigem Einkommen und auch nur beschränkt für die mit mittlerem Einkommen.

Wenn man ältere Haushalte in Freiburg halten bzw. gewinnen möchte, so sind deren Präferenzen zu berücksichtigen. Laut Experten- und Bewohnerbefragungen ist für Ältere von zentraler Bedeutung, dass sie ein selbständiges Leben führen können, auch für den Fall, wenn die Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit zunehmen sollte. In Freiburg werden Standorte in zentralen Lagen mit vielseitigen Infrastrukturen (Güter des täglichen Bedarfs, ÖPNV, medizinische Dienste) in fußläufiger Entfernung gesucht. Zwar werden Standorte mit guter Erreichbarkeit der Angebote für die Alltagsversorgung gesucht, aber gleichzeitig legen Ältere Wert auf eine grüne und ruhi-

Ein-/Zweipersonenhaushalte suchen die Nähe zum Arbeitsplatz

Ältere: Sowohl Rückkehrer als auch Umlandabwanderer

ge Lage. Auf keinen Fall sollten die Wohnangebote abseits liegen, vielmehr ist eine Integration in Wohnquartiere im Sinne eines Mehrgenerationenwohnens in der Nachbarschaft erstrebenswert. Dabei spielt der Wunsch, nicht im Alter alleine zu wohnen (Einsamkeit) und die gegenseitige Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit eine Rolle. Des Weiteren wird bei der Auswahl des Standortes auf Abstellmöglichkeiten im hausnahen Bereich z.B. für Fahrrad, Rollator) sowie direkte Zufahrtsmöglichkeiten mit dem Auto bis vor die Haustür geachtet.

Weitere Präferenzen:

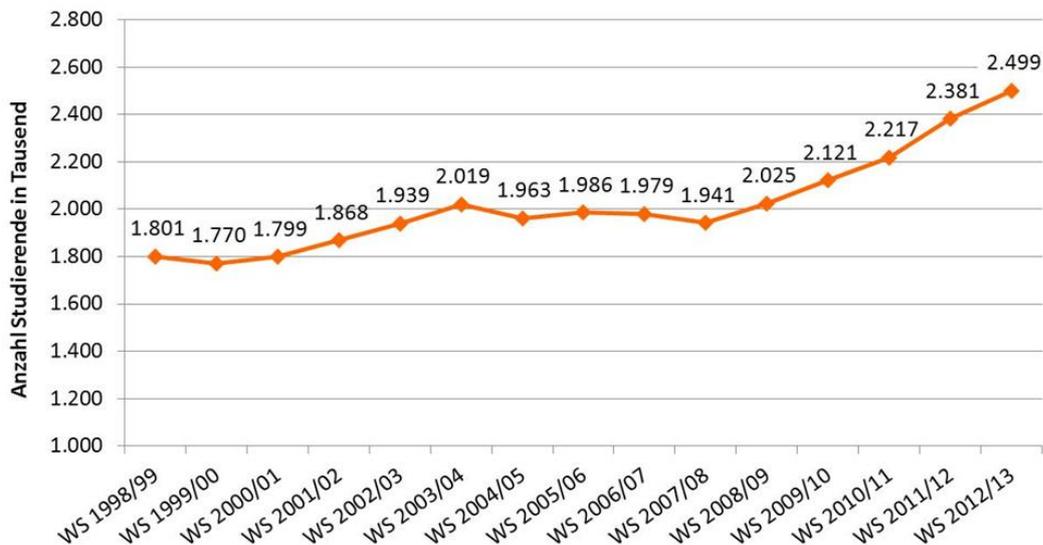
- Ältere suchen überwiegend Wohnungen in Gebäuden mit Aufzug.
- Die Wohnungen müssen mindestens zwei Zimmer haben (1-Personen Haushalt) und drei Zimmer oder mehr für Paare.
- Es wird großen Wert darauf gelegt, dass die Wohnungen einen Balkon haben.
- Die Wohnungen sollten möglichst barrierefrei bzw. -arm sein. Dies gilt auch für das Wohnumfeld, sodass die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Angeboten im Wohnumfeld gegeben ist (z.B. auch mit einem Rollator).

6.2 Studierende: Nachfrage und Angebot

Die Entwicklung der Zahl der Studierenden hat in den letzten Jahren rapide zugenommen (vgl. Abbildung 58). Auch wenn die Wohnwünsche von Studierenden häufiger als bei anderen Nachfragegruppen i.d.R. von einem knappen Budget abhängen, zeigen verschiedene empirica-Befragungen ein differenziertes Bild im Hinblick auf die Anforderungen an den Wohnstandort und den Wohnraum (vgl. Abbildung 60).

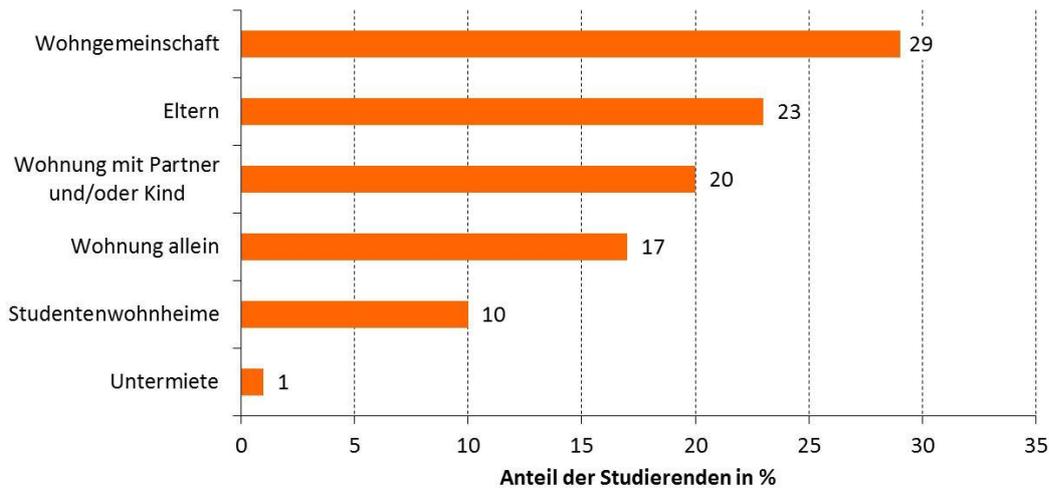
**Studierende:
Kompensation
hoher Preise durch
geringe Wohnfläche**

Abbildung 58: Entwicklung der Zahl der Studierenden in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 59: Anteil der Studierenden nach Wohnform (2012)

Quelle: Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2012, Bundesministerium für Bildung und Forschung 2013, eigene Darstellung **empirica**

Laut einer Befragung des Deutschen Studentenwerks wohnt gut ein Drittel der Studierenden in einer eigenen Wohnung – entweder alleine (17 %) oder mit Partner und/oder Kind (20 %)¹⁵ (vgl. Abbildung 60). Die am häufigsten vorherrschende Wohnform ist die Wohngemeinschaft mit 29 % aller Studierenden. Studierende, die in Wohngemeinschaften leben, akzeptieren eine kleine persönliche Wohnfläche, um das vorhandene Gesamtbudget für das Wohnen nicht zu überschreiten. Bei den Eltern wohnen 23 % der Studierenden und etwa 10 % leben in Studentenwohnheimen. Die Bedeutung der Untermiete ist mit 1 % sehr gering. In Freiburg liegt der Anteil der Studierenden, die in Studentenwohnheimen leben, höher als 10 %, dafür sind die Anteile der anderen Wohnformen etwas geringer. Studierende finden in Freiburg Angebote. Auch in Freiburg ist der Trend, in Wohngemeinschaften zu leben, hoch. Dies führt vor allem in einigen Innenstadtlagen zu einer Belastung des Wohnungsmarkts, da Wohngemeinschaften oft zahlungskräftiger sind als Familien und bei der Vermietung großer, familieneigneter Wohnungen den Vorrang erhalten. Darüber hinaus werden auch Projekte von Kapitalanlegern entwickelt, die gezielt an Wohngemeinschaften mit einem relativ hohen Quadratmeterpreis vermieten, z.B. in der Habsburger Straße.

¹⁵ In der Kategorie „Wohnen mit Partnern“ sind auch das Wohnen mit Partnern und/oder Kind inbegriffen.

Abbildung 60: Standort- und Objektpräferenzen von Studierenden**Standort / Wohnumfeld**

- Verkehrsgünstige Lage mit schneller Erreichbarkeit der Hochschule (zu Fuß, mit dem Fahrrad, ÖPNV)
- Lage in gewünschtem Stadtteil / Quartier (u.a. typische Studentenviertel)
- Urbanes, innerstädtisches Flair
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten
- Nähe zu Grünflächen (Sport, Erholung)

Wohnraum

- Günstiger Preis bzw. kalkulierbarer Gesamtpreis
- Reine Wohnfläche weniger ein Kriterium als vielmehr die Möglichkeit, alles unterzubringen
- Angemessene Ausstattungsqualität mit tlw. hoher Kompromissbereitschaft

Quelle: Eigene Darstellung

empirica

7. Charakteristika des Wohnungsmarkts (Autor: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung)**7.1 Wohnungsteilmärkte****7.1.1 Abgrenzung von Wohnungsteilmärkten**

Der erste Baustein der Analyse ist die Spezifikation des Angebots auf dem Wohnungsmarkt. Die Grundlage bildet hierbei der Gebäudebestand in Freiburg. Es wurden zunächst diejenigen Faktoren identifiziert, die die größte Bedeutung für den Wohnungsmarkt haben. Im zweiten Schritt wurden die Gebäude anhand dieser Kriterien in verschiedene Teilmärkte einsortiert. Datenbasis war die seit den 1970er Jahren von der Statistikstelle der Stadt Freiburg eingerichtete statistische Gebäude-datei. Diese – auf der Grundlage von früheren Gebäudezählungen entstandene Datei – wird mit Hilfe der Bautätigkeitsstatistik laufend aktualisiert. Insgesamt wurden für die Erstellung der Teilmärkte vier Hauptkriterien herangezogen: die Gebäudegröße, das Baualter sowie Daten zur Förderung und zum selbstgenutzten Wohneigentum. Die Gebäude der größten Genossenschaften in Freiburg (Bauverein Breisgau eG, Familienheim Freiburg eG und Heimbau Breisgau eG) und der Freiburger Stadtbau GmbH bilden eigene Teilmärkte. Dabei sind die geförderten Wohnungen der Stadtbau sowie Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern nicht berücksichtigt, so dass der Teilmarkt „Stadtbau“ nur nicht geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäuser im Besitz der Stadtbau umfasst. Ebenso die Studierendenwohnheime und sonstige Wohnheime (Alten- und Pflegeheime, Asylbewerberheime, Kinderheime etc.).

Datengrundlage und Vorgehensweise

Bei der Gebäudegröße wurde zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) differenziert. Alle Gebäude, für die maximal zwei Wohneinheiten¹⁶ ausgewiesen sind, wurden als Ein- und Zweifamilienhäuser klassifiziert, alle anderen Gebäude folglich als Mehrfamilienhäuser. Beim Baualter wurden insgesamt vier Kategorien gebildet¹⁷: Errichtung des Gebäudes vor dem Jahr 1949, zwischen 1949 und 1985, zwischen 1986 und 2002 und zuletzt alle, die ab dem Jahr 2003 errichtet wurden. Bei mehreren Gebäuden an einer Adresse war dasjenige mit den meisten Wohneinheiten ausschlaggebend. Außerdem wurden alle Gebäude, die nach 2002 grundlegend umgebaut wurden, ebenfalls in die Baualtersklasse ab 2003 eingeordnet. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass sich bei einem genehmigungspflichtigen Umbau häufig entscheidende Merkmale eines Gebäudes wie Barrierefreiheit oder Wärmedämmung verändern können. Im Verlauf der Analyse stellte sich die Bedeutung des Baualters bei Ein- und Zweifamilienhäusern als sehr gering heraus, weshalb hier auf eine Differenzierung verzichtet wurde.

Als weiteres Merkmal der Unterscheidung wurde die Anzahl der selbstgenutzten Wohneinheiten herangezogen. Dafür wurde auf die Daten zur Grundsteuer zurückgegriffen. So konnten Gebäude, die mehrheitlich Eigentumswohnungen umfassen, von Mietshäusern getrennt werden. Allerdings wurden Gebäude, bei denen genau eine Wohneinheit selbstgenutzt ist, als Mietshäuser klassifiziert. In der Regel sind dies Gebäude, in denen der Eigentümer¹⁸ zwar wohnt, der Rest der Wohneinheiten jedoch vermietet ist. Auf dem Wohnungsmarkt präsentieren sich diese Häuser eher als klassische Mietshäuser. Für Einfamilienhäuser wurde diese Einschränkung logischerweise nicht gemacht. Sobald zwei oder mehr Wohneinheiten in einem Gebäude von ihren Eigentümern bewohnt werden, gilt das gesamte Gebäude als Mehrfamilienhaus mit selbstgenutztem Wohneigentum.

¹⁶ In der statistischen Gebäudedatei wird zwischen Wohnungen und sonstigen Wohneinheiten unterschieden. Wohnungen müssen immer eine Küche haben, während dies bei sonstigen Wohneinheiten nicht der Fall sein muss. In der Analyse wurden alle bewohnbaren Räumlichkeiten (Wohnungen und sonstige Wohneinheiten) mit berücksichtigt und unter dem Begriff „Wohneinheiten“ subsumiert. Der Verständlichkeit wegen wurde im weiteren Text jedoch auch häufig der Begriff „Wohnungen“ synonym verwendet.

¹⁷ Die Kategorien wurden bereits für die Erstellung des Mietspiegels verwendet und können damit als geprüft gelten. Eine Anpassung gab es jedoch gegenüber dem Mietspiegel: Die Kategorien 1986-1994 und 1995-2002 wurden zusammengelegt. Hintergrund war das Bestreben, so wenige Teilmärkte wie möglich zu bilden.

¹⁸ Im Folgenden wird der besseren Lesbarkeit wegen immer nur die männliche Form genannt. Wenn es nicht explizit anders benannt ist, sind jedoch immer beide Geschlechter gemeint.

Tabelle 4: Bedingungsliste der Teilmärkte

Teilmarkt	Gebäudegröße	Gebäudealter	Wohneigentum	Förderung	Genossenschaft	Stadtbau	Studierendenwohnheim	Sonstiges Wohnheim
EFH mit Wohneigentum	1-2 WE	alle	alle WE	möglich	möglich	möglich	nein	nein
EFH ohne Wohneigentum	1-2 WE	alle	max. 1 WE*	möglich	möglich	möglich	nein	nein
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	mehr als 2 WE	vor 1949	min. 2 WE	nein	nein	nein	nein	nein
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	mehr als 2 WE	vor 1949	max. 1 WE	nein	nein	nein	nein	nein
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	mehr als 2 WE	1949-1985	min. 2 WE	nein	nein	nein	nein	nein
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	mehr als 2 WE	1949-1985	max. 1 WE	nein	nein	nein	nein	nein
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	mehr als 2 WE	1986-2002	min. 2 WE	nein	nein	nein	nein	nein
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	mehr als 2 WE	1986-2002	max. 1 WE	nein	nein	nein	nein	nein
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	mehr als 2 WE	ab 2003**	min. 2 WE	nein	nein	nein	nein	nein
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	mehr als 2 WE	ab 2003**	max. 1 WE	nein	nein	nein	nein	nein
MFH mit geförderten Wohnungen	mehr als 2 WE	alle	möglich	min. 1 WE	nein	nein	nein	nein
Genossenschaften	mehr als 2 WE	alle	nein	nein	ja	nein	nein	nein
Stadtbau	mehr als 2 WE	alle	nein	nein	nein	ja	nein	nein
Studierendenwohnheim	-	alle	-	möglich	nein	nein	ja	nein
sonstige Wohnheime	-	alle	-	möglich	nein	nein	nein	ja

* Außer bei Einfamilienhäusern, die nur eine Wohneinheit besitzen

** Alle Gebäude die ab 2003 gebaut wurden oder die nach 2002 grundlegend umgebaut wurden

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Die vom Amt für Wohnraumversorgung (AWV) bereitgestellten Daten zur Förderung bildeten ein weiteres Kriterium der Unterscheidung. Aufgrund einer finanziellen Förderung durch das Land gelten für diesen Wohnraum Mietpreis- und Belegungsbindungen. Als gefördert gilt ein Gebäude, sobald für mindestens eine Wohneinheit eine Förderung in Anspruch genommen wird – unabhängig vom Eigentümer und von der Anzahl selbstgenutzten Wohneigentums. In diesem Teilmarkt sind demnach auch Gebäude der Freiburger Stadtbau und der Genossenschaften vertreten. In Tabelle 4 sind nochmals alle Kriterien aufgeführt.

Nach Auswertung aller Merkmale ergaben sich insgesamt 15 Teilmärkte. Da sich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowohl die Baualtersklasse als auch die Angaben zur Förderung als nicht relevant erwiesen, ergaben sich nur die beiden Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser mit und ohne Wohneigentum. Bei den Mehrfamilienhäusern ergaben sich insgesamt 11 Teilmärkte. Für die einzelnen Baualtersklassen wurde jeweils nach Wohneigentum unterschieden. Alle Gebäude, bei denen mindestens eine Wohneinheit gefördert ist, unabhängig von Wohneigentum oder Eigentümer, bildeten einen eigenen Teilmarkt (Mehrfamilienhäuser mit geförderten Wohnungen). Und zuletzt sind alle Mehrfamilienhäuser, die entweder der Freiburger Stadtbau oder den Genossenschaften gehören, als eigene Teilmärkte ausgewiesen. Ein- und Zweifamilienhäuser dieser Eigentümer wurden in die entsprechenden Teilmärkte einsortiert und tauchen hier nicht auf. In Tabelle 5 sind die Teilmärkte

**Insgesamt
15 abgegrenzte
Teilmärkte**

mit der Anzahl der Adressen, Haushalte, Wohnberechtigten, Wohneinheiten sowie Zahl der Gebäude aufgeschlüsselt (Stichtag: 30.06.2012).

Tabelle 5: Teilmärkte

Stichtag: 30.06.2012	Adressen	Haushalte	Wohnberechtigte	Wohneinheiten	Gebäude mit Wohneinheiten
	Anzahl	Summe	Summe	Summe	Summe
EFH mit Wohneigentum	10482	15585	35448	14095	10547
EFH ohne Wohneigentum	4660	7295	14482	6094	4687
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	500	2681	4837	2543	547
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	2249	10363	17134	10385	2415
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	1163	13064	21511	13365	1197
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	2762	17590	29481	18315	2863
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	786	6478	11130	6667	824
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	1167	8968	14683	9584	1243
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	292	2667	5519	2916	307
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	452	3340	6105	4161	487
MFH mit geförderten Wohnungen	651	7989	18530	8168*	656
Genossenschaften	608	5611	9574	5673	610
Stadtbau	730	6076	12521	6228	733
Studierendenwohnheime	130	4168	6206	4974	139
sonstige Wohnheime	179	4200	6063	5699	199
Gesamt	26811	116075	213224	118867	27454

* Dies entspricht nicht der Gesamtzahl aller geförderten Wohneinheiten, sondern der Anzahl aller Wohneinheiten, die sich in geförderten Gebäuden befinden. Die tatsächliche Anzahl der geförderten Wohnungen liegt niedriger.

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Da sich aufgrund der Menge der Kriterien gewisse Überschneidungen nicht ausschließen ließen, haben einige Merkmale eine stärkere Gewichtung erhalten als andere. Diese Überschneidungen betreffen vor allem die Gebäude der Freiburger Stadtbau und der Genossenschaften. Das größte Gewicht hat die Gebäudegröße, danach die Frage, ob Förderung vorliegt oder nicht und zuletzt die Angaben zum selbstgenutzten Wohneigentum sowie zum Eigentümer. So sind knapp 3,5 % aller Wohneinheiten der Stadtbau Ein- und Zweifamilienhäuser und wurden diesen Teilmärkten zugeordnet. Bei den Genossenschaften beträgt der Anteil 5 %. Wesentlich größer ist der Anteil der geförderten Wohnungen. So sind 32 % aller Wohneinheiten (das entspricht 2.964 WE) der Stadtbau gefördert. Bei den Genossenschaften liegt dieser Wert bei knapp 15 %. Diese Gebäude wurden dem Teilmarkt Mehrfamilienhäuser mit geförderten Wohnungen zugeordnet.

Vorgehen bei Überschneidungen

Der Teilmarkt Mehrfamilienhäuser mit geförderten Wohnungen ist in gewisser Hinsicht als Spezialfall zu betrachten. Da ein Gebäude bereits bei einer einzigen geförderten Wohneinheit diesem Teilmarkt zugeordnet wurde, liegt der Anteil der tatsächlich geförderten Wohneinheiten niedriger als der Wert in Tabelle 5. Im Schnitt sind in geförderten Gebäuden rd. 54 % aller Wohneinheiten gefördert. Das entspricht 4.485 Wohneinheiten. Dazu kommen nochmal 603 geförderte Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 758 in Wohnheimen. So ergibt sich eine

Sonderfall Förderung

Gesamtzahl von 5.846 geförderten Wohneinheiten in Freiburg zum Stichtag 30.06.2012.

Die räumliche Verteilung der Teilmärkte auf das Freiburger Stadtgebiet kann den Karten in Kapitel 11.3.1 (Anhang) entnommen werden.

7.1.2 Entwicklung und Struktur der Teilmärkte

In Tabelle 6 ist die Veränderung der Teilmärkte zwischen 2003 und 2012 dargestellt. Folgende Erkenntnisse lassen sich ableiten:

Vergleich der
Teilmärkte 2003
und 2012

- In der Gebäudedatei sind im Jahr 2012 insgesamt 7.916 Wohneinheiten mehr als 2003 verzeichnet.
- Alle Teilmärkte mit Gebäuden ohne Wohneigentum sind kleiner geworden. Im Gegenzug dazu sind die Teilmärkte mit Wohneigentum allesamt größer geworden – teilweise sogar sehr deutlich.
- Der Anteil der geförderten Wohnungen ist stark gesunken. Damit einhergehend ist die Anzahl der Wohnungen im Teilmarkt Stadtbau stark gestiegen. Dies weist darauf hin, dass eine große Zahl von Wohnungen der Stadtbau in den letzten Jahren aus den Förderungsmaßnahmen herausgefallen ist. Diese Entwicklung folgt dem allgemeinen bundesweiten Trend, dass mehr Wohnungen aus der Förderung fallen als neue geförderte Wohnungen entstehen.
- Einen Anstieg von 525 Wohneinheiten gab es ebenfalls bei den Studierendenwohnheimen.
- Bei den sonstigen Wohnheimen wurde ein Rückgang von 1.141 Wohneinheiten verzeichnet. Da Einrichtungen für betreutes Wohnen nicht unter die Kategorie sonstige Wohnheime fallen, kann hieraus allerdings nicht auf eine schlechtere Versorgung der älteren Bevölkerung geschlossen werden.

Tabelle 6: Veränderungen der Teilmärkte 2003 bis 2012

	2012	2003	Veränderung 2003 - 2012	Prozentuale Veränderung
	Summe Wohneinheiten	Summe Wohneinheiten	Summe Wohneinheiten	%
EFH mit Wohneigentum	14095	11952	2143	17,9%
EFH ohne Wohneigentum	6094	6958	-864	-12,4%
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	2543	1871	672	35,9%
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	10385	11386	-1001	-8,8%
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	13365	10508	2857	27,2%
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	18315	20689	-2374	-11,5%
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	6667	4599	2068	45,0%
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	9584	10938	-1354	-12,4%
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	2916	-	-	-
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	4161	-	-	-
MFH mit geförderten Wohnungen	8168	15505	-7337	-47,3%
Genossenschaften	5673	5145	528	10,3%
Stadtbau	6228	111*	6117	5510,8%
Studierendenwohnheime	4974	4449	525	11,8%
sonstige Wohnheime	5699	6840	-1141	-16,7%
Gesamt	118867	110951	7916	7,1%

* Der deutliche Anstieg der Wohneinheiten der Stadtbau von 2003 bis 2012 ergibt sich dadurch, dass geförderte Wohnungen zwischenzeitlich aus der Belegungsbindung gefallen sind und damit nicht mehr dem Teilmarkt „MFH mit geförderten Wohnungen“, sondern dem Teilmarkt „Stadtbau“ zugeordnet werden.

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Die Teilmärkte unterscheiden sich nach der Gebäudegröße und Struktur der Wohnungen. Bei der Verteilung der einzelnen Gebäudegrößen in den Teilmärkten lässt sich auf den ersten Blick eine Tendenz feststellen (vgl. Tabelle 7). Je jünger die Gebäude, desto größer sind sie bzw. desto mehr Wohneinheiten haben sie. Besonders bei Mehrfamilienhäusern ohne Wohneigentum lässt sich dieser Trend sehr gut ablesen. Der Anteil der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude sinkt von etwa 49 % bei den Gebäuden, die vor 1949 erbaut wurden, kontinuierlich auf knapp 14 % bei Mehrfamilienhäusern, die ab 2003 erbaut wurden. Umgekehrt wächst der Anteil von Gebäuden mit mehr als neun Wohneinheiten von 11 % auf fast 62 %. Bei Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum ist dieser Trend nicht ganz so eindeutig. Zwar ist auch hier bei Gebäuden, die vor 1949 gebaut wurden, der Anteil der kleineren Häuser höher; die Entwicklung im weiteren Zeitverlauf ist jedoch uneinheitlich. Insbesondere die Mehrfamilienhäuser von 1949 bis 1985 fallen heraus. Bei diesen ist der Anteil der größeren Gebäude mit 66,6 % bereits relativ hoch. Dieser Anteil fällt danach auf knapp 56 %, um dann wieder anzusteigen. Analog dazu verhält sich der Anteil der kleineren Gebäude mit drei bis vier Wohneinheiten. Betrachtet man die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern ohne die Unterteilung in Wohneigentum, ist der Zusammenhang jedoch wieder deutlich. Je jünger die Gebäude sind, desto mehr Wohneinheiten haben sie (vgl. Tabelle 41 im Anhang).

Je jünger das vermietete Gebäude, desto mehr Geschosse

Mehrfamilienhäuser mit geförderten Wohnungen sind in der Regel relativ große Gebäude. 74,4 % aller Gebäude in diesem Teilmarkt haben neun und mehr Wohneinheiten. Der Anteil der Gebäude mit drei bis vier Wohneinheiten liegt bei unter 5 %. Die Verteilung des Gebäudebestandes der Genossenschaften und der Stadtbau ist vergleichbar. In beiden Teilmärkten ist der Anteil der mittelgroßen Gebäude mit fünf bis neun Wohneinheiten etwa 50 %. Bei der Freiburger Stadtbau ist der Anteil der kleineren Gebäude mit 10 %, im Gegensatz zu 2,3 % bei den Genossenschaften, höher. Es ist aber bei den Genossenschaften und insbesondere bei der Stadtbau darauf hinzuweisen, dass die geförderten Wohnungen einem anderen Teilmarkt zugeordnet wurden.

**Geförderte Wohnungen
überwiegend in
großen Gebäuden**

Tabelle 7: Gebäudegrößen nach Teilmärkten

Stichtag: 30.06.2012	Gebäudegröße nach Wohneinheiten									
	1 bis 2 WE		3 bis 4 WE		5 bis 9 WE		mehr als 9 WE		Gesamt	
	WE		WE		WE		WE		WE	
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%
EFH mit Wohneigentum	14095	100%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	14095	100%
EFH ohne Wohneigentum	6094	100%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	6094	100%
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	0	0,0%	1045	41,1%	1182	46,5%	316	12,4%	2543	100%
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	0	0,0%	5101	49,1%	4140	39,9%	1144	11,0%	10385	100%
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	0	0,0%	715	5,3%	3752	28,1%	8898	66,6%	13365	100%
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	0	0,0%	4252	23,2%	7229	39,5%	6834	37,3%	18315	100%
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	0	0,0%	814	12,2%	2139	32,1%	3714	55,7%	6667	100%
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	0	0,0%	1547	16,1%	2762	28,8%	5275	55,0%	9584	100%
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	0	0,0%	181	6,2%	969	33,2%	1766	60,6%	2916	100%
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	0	0,0%	579	13,9%	1011	24,3%	2571	61,8%	4161	100%
MFH mit geförderten Wohnungen	0	0,0%	346	4,2%	1719	21,0%	6103	74,7%	8168	100%
Genossenschaften	0	0,0%	128	2,3%	3054	53,8%	2491	43,9%	5673	100%
Stadtbau	0	0,0%	625	10,0%	3277	52,6%	2326	37,3%	6228	100%
Studierendenwohnheime	17	0,3%	36	0,7%	81	1,6%	4840	97,3%	4974	100%
sonstige Wohnheime	22	0,4%	40	0,7%	124	2,2%	5513	96,7%	5699	100%
Gesamt	20228	17,0%	15409	13,0%	31439	26,4%	51791	43,6%	118867	100%

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Beim Vergleich der Wohnungsgrößen konnte auf zwei Datenquellen zurückgegriffen werden. Erstens auf die statistische Gebäudedatei, anhand derer sich die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Gebäude errechnen lässt. Hier bleibt jedoch die Anzahl der Zimmer in den Wohnungen unberücksichtigt. Ein wesentlich genaueres Bild bekommt man durch die Auswertung der 2011 während des Zensus erhobenen Daten. Da hier die Daten für jede einzelne Wohnung abgefragt wurden, lassen sich die durchschnittlichen Wohnungsgrößen sogar nach der Anzahl der Zimmer spezifizieren.

**Datenquellen für
Wohnungsgrößen**

Bei der Auswertung der Wohnungsgrößen aus der Gebäudedatei zeigt sich, dass die Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern erwartungsgemäß am größten sind (vgl. Tabelle 42 im Anhang). Bei Wohneigentum stehen im Schnitt 118,5 m² zur Ver-

**Die Wohnungen
werden größer**

fügung – ohne Wohneigentum 103,8 m². Bei Mehrfamilienhäusern sind Wohneinheiten mit Wohneigentum im Schnitt größer als Wohneinheiten ohne Wohneigentum. Klassische Altbauwohnungen, die vor 1949 errichtet wurden, sind durchschnittlich 83,7 m² (mit Wohneigentum) bzw. 75 m² (ohne Wohneigentum) groß. In der nächsten Baualtersklasse sinken die Wohnungsgrößen zunächst wieder, da viele der Gebäude aus dieser Zeit noch in der Aufbauphase nach dem Krieg errichtet wurden, in der schnell viel Wohnraum geschaffen werden musste. Danach steigt die durchschnittliche Wohnungsgröße wieder an. Gebäude, die ab 2003 erbaut wurden, haben mit 89,6 m² bzw. 77,2 m² im Schnitt die größten Wohnungen. Alles in allem sind die Wohnungen in Freiburg seit 1949 stetig größer geworden.

Beim Blick auf die Zensusdaten bestätigt sich dieser Trend (vgl. Tabelle 43 im Anhang). Einzimmerwohnungen sind in Freiburg im Schnitt 32,65 m² groß. In großen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern stehen durchschnittlich 132,92 m² zur Verfügung. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum sind die großen Wohnungen etwa 7 % größer als der Durchschnitt. Mit 142,3 m² sind hier auch absolut die größten Fünfstückwohnungen zu finden.¹⁹ Bei den Mehrfamilienhäusern findet sich wieder der bereits bekannte Unterschied zwischen Gebäuden mit und ohne Wohneigentum. Den – prozentual gesehen – höchsten Unterschied gibt es mit etwa 20 % bei den Einzimmerwohnungen in der Baualtersklasse 1949 bis 1985. Auch die Abweichungen vom Mittelwert bei Zwei- und Dreizimmerwohnungen in der derselben Kategorie liegen mit 11 % bzw. 9,5 % relativ hoch. Ebenfalls eine starke Diskrepanz zwischen den Teilmärkten mit und ohne Wohneigentum gibt es bei den Fünfstückwohnungen in den Mehrfamilienhäusern ab 2003. Tendenziell wird die Spanne bei der durchschnittlichen Wohnungsgröße zwischen Ein- und Fünfstückwohnungen größer, je jünger die Gebäude sind. Im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ab 2003 ohne Wohneigentum liegt diese bei über 100 m². Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass der Unterschied in der durchschnittlichen Wohnungsgröße zwischen großen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern und kleinen Wohnungen steigt. Außerdem kehrt sich das Verhältnis zwischen mit und ohne Wohneigentum bei den großen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern um: während bei kleineren Wohnungen im Normalfall ohne Wohneigentum weniger Wohnfläche zur Verfügung steht als mit Wohneigentum, liegt die Mittelwerte bei 5 und mehr Zimmerwohnungen ohne Wohneigentum höher als bei Wohnungen mit Wohneigentum.

**Einzimmer-
wohnungen im
Schnitt 33 m²**

¹⁹ Abgesehen von den Studierendenwohnheimen.

7.2 Haushaltstypen

7.2.1 Abgrenzung der Haushaltstypen

Der zweite Baustein in der Analyse ist die Nachfrageseite. Da die entscheidenden Akteure auf dem Wohnungsmarkt Haushalte und nicht Einzelpersonen sind, wurden hierbei aus dem Melderegister zunächst Haushaltstypen gebildet. Dies geschieht mittels eines Haushaltsgenerierungsverfahrens, das nach bestimmten Indizien Personen zusammenführt. Indizien, die von einem Personendatensatz auf den Datensatz einer anderen Person hinweisen, ergeben sich beispielsweise aus Namensgleichheiten, früherer identischen Adressen und weiteren sogenannten Verzeigerungen innerhalb des Melderegisters, die Informationen darüber enthalten, ob eine Person einen Ehe- oder Lebenspartner oder einen gesetzlichen Vertreter hat und ob sie Vater oder Mutter eines minderjährigen Kindes ist. Dieses, allgemein anerkannte, Haushaltsgenerierungsverfahren wird bundesweit von Statistikern angewandt. Für die Wohnungsmarktanalyse wurden die so erzeugten Haushaltstypen der Einwohnerdatei zunächst auf Haushalte aggregiert und einem zweiten Schritt mit den Daten der Gebäudedatei verknüpft.

Haushalts-
generierung

Zu den Haushaltstypen gehören unterschiedliche Einpersonenhaushalte und Paar-Haushalte mit und ohne Kind(er) in differenten Lebensphasen. Weiterhin Haushalte mit Alleinerziehenden und sonstige Haushalte. Im Folgenden wird erläutert, welche Personenkonstellationen in den Haushaltstypen definiert sind:

Definition der
Haushaltstypen

Einpersonenhaushalte

- **Unter 30 Jahre alt:** In diesem Haushaltstyp bildet *eine* Person im Alter von 18 bis unter 30 Jahren einen eigenen Haushalt. In den Einpersonenhaushalten leben somit keine weiteren Personen.
- **30 bis unter 60 Jahre alt:** In diesem Haushaltstyp bildet eine Person im Alter von 30 bis unter 60 Jahren einen eigenen Haushalt.
- **60 Jahre alt oder älter:** Im dritten Einpersonenhaushalts-Typ führt jeweils eine Person einen eigenen Haushalt, die älter als 59 Jahre ist.

Paare ohne Kinder und weitere Personen

- **Jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Phase der Gründung):** Dieser Typ definiert Haushalte, in dem sich Paare ohne Kinder oder weitere Personen befinden. Die Paare müssen nicht verheiratet sein (was für alle Paar-Haushalte gilt) und mindestens ein Partner muss unter 30 Jahre alt (und mindestens 18 Jahre alt) sein. Dieser Haushaltstyp wird als „Phase der Gründung“ bezeichnet.
- **Jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt:** In diesem Haushaltstyp befinden sich Paare ohne Kinder oder weitere Personen. Der jüngere Partner ist über 30 Jahre aber nicht älter als 59 Jahre. Der andere Partner muss somit ebenfalls über 30 Jahre alt sein, kann die Altersgrenze von 59 aber auch überschreiten.

- **Jüngerer Partner 60 Jahre oder älter:** Der dritte Haushaltstyp ohne Kinder und ohne weitere Personen ist dadurch gekennzeichnet, dass beide Partner über 59 Jahre alt sind.

Paare mit Kind(ern)

- **In der Phase der Expansion:** In diesen Haushalten werden Paare zusammengefasst, die Kinder in jeglichen Altersphasen bis unter 18 Jahren haben. Entscheidendes Kriterium des Haushaltstyps ist das Vorhandensein von mindestens einem Kind unter sechs Jahren. Diese bilden letztlich auch den Schwerpunkt der Altersverteilung bei den hier zugehörigen Kindern. Von allen Haushaltstypen Paare mit Kind(ern) ist dieser Typ der einzige, in dem sich Kinder unter sechs Jahren finden. Die Altersverteilung der Eltern spielt hierbei keine Rolle (in der Regel sind es eher jüngere Personen).
- **In der Phase der Konsolidierung:** In den Haushalten, die die Phase der Konsolidierung abbilden, befinden sich Paare mit Kind(ern), die sechs Jahre alt und älter (bis unter 18 Jahre) sind. Die Altersverteilung der Eltern ist irrelevant.
- **In der Phase der Schrumpfung:** In diesem Haushaltstyp sind Paare, die über 30 Jahre alt sind und mindestens eine weitere Person, die über 18 und unter 28 Jahren alt ist. Diese werden dann als „erwachsene“ Kinder gewertet, die noch im Haushalt der Eltern mitwohnen. Es gibt keine Kinder unter 18 Jahren.

Alleinerziehende

- **Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern):** Dieser Haushaltstyp enthält Personen, die ohne Partner, aber mit Kinder(n) im Haushalt leben. Darüber hinaus kann es aber auch weitere Personen geben. Zum Beispiel Elternteile der oder des Alleinerziehenden, die auch in diesem Haushalt leben oder ein „erwachsenes“ Kind im Alter von 18 bis 27 Jahre.

Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)

- Der Typ **sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)** definiert Haushalte, in denen mehr als zwei Erwachsene leben und keine Kinder. Paarzuordnungen sind hierbei nicht möglich.

7.2.2 Entwicklung und Struktur der Haushaltstypen

52,6 % aller Haushalte in Freiburg sind Einpersonenhaushalte. Diese stellen mit 61.238 wohnberechtigten Personen knapp ein Drittel der Gesamtbevölkerung. Die zweitgrößte Gruppe sind Familien (Paare mit Kindern und Alleinerziehende). 20,4 % aller Haushalte gehören zu dieser Gruppe. Die Anzahl der wohnberechtigten Personen beträgt 85.997. Die – gemessen an den Haushalten - kleinste Gruppe sind

Verteilung der
Haushaltstypen
2012

Paare ohne Kinder²⁰ (19,9 % aller Haushalte). Dies entspricht 46.340 Personen. Mit dem letzten Haushaltstyp (Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder) ergibt sich eine Gesamtzahl von 116.505 Haushalten mit insgesamt 214.167 wohnberechtigten Personen (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Haushaltstypen in Freiburg zum 30.06.2012

30.06.2012	Haushalte		Zahl der Personen im Haushalt	
	Summe	%	Summe	%
Einpersonenhaushalt unter 30 Jahren alt	20011	17,2%	20011	9,3%
Einpersonenhaushalt, 30 bis 59 Jahre alt	25238	21,7%	25238	11,8%
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	15989	13,7%	15989	7,5%
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre	6656	5,7%	13312	6,2%
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 und 59 Jahren	7827	6,7%	15654	7,3%
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	8687	7,5%	17374	8,1%
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	7464	6,4%	29824	13,9%
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	7253	6,2%	29176	13,6%
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	3551	3,0%	12444	5,8%
Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (alleinerziehend)	5561	4,8%	14553	6,8%
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	8268	7,1%	20592	9,6%
Gesamt	116505	100%	214167	100%

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Im Vergleich zum Jahr 2003 ist die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2012 um 7.950 gewachsen. Die Zahl der Wohnbevölkerung wuchs um 10.665 Personen. Prozentual gesehen ist der Anteil der Paare unter 30 Jahren ohne Kinder relativ stark gewachsen. Leicht zugenommen hat der Anteil der Einpersonenhaushalten über 30 Jahre sowie der Paare über 60 Jahre. Gesunken ist hingegen der Anteil der sonstigen Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder. Ebenfalls leicht zurückgegangen ist der Anteil der Alleinerziehenden sowie der Paare mit Kindern in der Konsolidierung und der Schrumpfung (vgl. Tabelle 44 im Anhang). Teilweise sind diese Änderungen auch auf Änderungen beim Haushaltegenerierungsverfahren zurückzuführen und spiegeln somit nicht zwangsläufig eine Änderung in der Haushaltsstruktur wider.

Vergleich zu 2003

7.3 Teilmärkte und Haushaltstypen

Im Folgenden soll die Verteilung der Haushalte in den einzelnen Teilmärkten und umgekehrt detailliert dargestellt werden. Dafür wird zunächst die Perspektive der Haushalte eingenommen. Im zweiten Schritt soll die Situation aus der Perspektive der Teilmärkte beleuchtet werden. Die detaillierten Tabellen sind im Anhang zu finden (vgl. Tabelle 49 und Tabelle 50 im Anhang).

²⁰ Im Folgenden wird der Einfachheit halber bei Paaren mit Kindern immer der Plural verwendet.

7.3.1 In welchen Teilmärkten wohnen die Haushaltstypen?

Die Gruppe der *Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren* ist vor allem in Mehrfamilienhäusern ohne Wohneigentum überproportional stark vertreten. In Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Anteil dagegen deutlich unter dem Durchschnitt. Auch in geförderten Wohnungen, Genossenschaften und der Stadtbau leben vergleichsweise wenige Haushalte dieses Typs. Erwartungsgemäß ist der Anteil derjenigen, die in Studierendenwohnheimen wohnen, hoch. Wie bei den jüngeren liegt auch bei den *Einpersonenhaushalten zwischen 30 und 59 Jahren* der Anteil derjenigen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum leben, unter dem Mittelwert. Ebenfalls unterdurchschnittlich ist der Anteil in den geförderten Wohnungen. Überproportional viele Haushalte wohnen in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser 1986 bis 2002 mit und ohne Wohneigentum. Zwei Teilmärkte sind im Haushaltstyp *Einpersonenhaushalt über 60 Jahre* überproportional vertreten: Mehrfamilienhäuser, erbaut zwischen 1949 und 1985 mit Wohneigentum und Genossenschaften. Ebenfalls überdurchschnittlich ist der Anteil derjenigen, die in sonstigen Wohnheimen (Pflegeeinrichtungen) wohnen. Selten leben Personen dieses Typs in Mehrfamilienhäuser ab 2003 mit und ohne Wohneigentum.

Einpersonenhaushalte

Die Gruppe *Paare unter 30 Jahren* ist vor allem in neueren Gebäuden überdurchschnittlich vertreten, d.h. in Mehrfamilienhäusern zwischen 1986 und 2002 ohne Wohneigentum sowie in Mehrfamilienhäusern ab 2003 mit und ohne Wohneigentum. Etwas überraschend ist der sehr hohe Anteil im Teilmarkt Studierendenwohnheime. In diesem leben 22,2 % aller Paare unter 30 Jahren (Gesamtmittelwert: 3,6 %). *Paare zwischen 30 und 59 Jahren* leben verstärkt in Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum (vor 1949: 3,1 %, zwischen 1986 und 2002: 7,5 %, ab 2003: 3,7 %). Dies sind jedoch die einzigen Auffälligkeiten, für alle anderen Teilmärkte liegt der Anteil der Paare zwischen 30 und 59 Jahren im Durchschnitt. Ältere Paare, d.h. *Paare über 60 Jahre*, leben überdurchschnittlich häufig in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum (28 %, Gesamtmittelwert: 13,4 %). Außerdem sind sie oft in genossenschaftlichen Wohnungen zu finden. Unterproportional vertreten sind Paare über 60 in Mehrfamilienhäusern ohne Wohneigentum.

Paare ohne Kinder

Der Anteil der jungen Familien, d.h. der Gruppe *Paare mit Kind(ern) in der Phase der Expansion*, liegt in Mehrfamilienhäusern ab 2003 mit und ohne Wohneigentum, in geförderten Wohnungen und im Teilmarkt Stadtbau über dem Durchschnitt. Ebenfalls überdurchschnittlich vertreten sind sie in Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Wohneigentum. Der Haushaltstyp *Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung* kommt überdurchschnittlich häufig in Ein- und Zweifamilienhäusern, in Mehrfamilienhäusern ab 2003 mit Wohneigentum sowie in geförderten Wohnungen vor. In den meisten anderen Teilmärkten ist der Anteil unterdurchschnittlich. Über ein Drittel aller *Paare mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung* wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum. Ebenfalls überproportional häufig leben sie in Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Wohneigentum sowie in geförderten Wohnungen. In fast allen anderen Teilmärkten liegt der Anteil dieses Haushaltstyps unter dem Durchschnitt.

Paare mit Kindern

17 % aller *Alleinerziehenden* wohnen in geförderten Wohnungen. Damit liegt der Anteil deutlich über dem Gesamtdurchschnitt mit 6,9 %. Danach folgen die Wohnungen der Stadtbau mit 12,9 % (Gesamtmittelwert 5,2 %) und die der Genossenschaften mit 5,8 % (Gesamtmittelwert 4,8 %). Insgesamt wohnen also über ein Drittel aller Alleinerziehenden in diesen drei Teilmärkten. Vergleichsweise selten wohnen Alleinerziehende in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum sowie in Mehrfamilienhäusern 1949 bis 1985 mit Wohneigentum.

Alleinerziehende

Mit 17,8 % (Mittelwert Gesamtstadt: 13,4 %) leben verhältnismäßig viele *sonstige Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder* in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum. In der Regel dürfte es sich hier um Mehrgenerationenhaushalte handeln. Überproportional häufig kommt dieser Haushaltstyp auch in den Teilmärkten Stadtbau und sonstige Wohnheime vor.

**Mehrgenerationen-
haushalte**

Zusammenfassend lassen sich einige Tendenzen festhalten:

Tendenzen

- Einpersonenhaushalte leben verstärkt in Mehrfamilienhäusern, Paare mit Kindern vermehrt in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Je jünger die Einpersonenhaushalte sind, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie in Gebäuden ohne Wohneigentum leben.
- Je älter die Kinder werden, desto geringer ist der Anteil derjenigen Haushalte, die in Mehrfamilienhäusern wohnen. Es findet also ein Übergang von Mehrfamilienhäusern in Ein- und Zweifamilienhäuser statt.
- In geförderten Wohnungen liegt der Anteil der Paare mit Kindern sowie der Alleinerziehenden deutlich höher als der Durchschnitt.

7.3.2 Welche Haushaltstypen wohnen in den einzelnen Teilmärkten?

Im Teilmarkt *Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohneigentum* wohnen überdurchschnittlich viele Paare mit Kindern, die sich in der Phase der Konsolidierung (13,6 %) oder der Phase der Schrumpfung (7,6 %) befinden. Außerdem leben überproportional viele Seniorenpaare (15,6 %) in diesem Teilmarkt. In der Regel dürfte es sich hier um Paare handeln, bei denen die Kinder bereits aus dem elterlichen Haus ausgezogen sind. Jüngere Einpersonenhaushalte unter 60 Jahren, Paare unter 30 Jahren sowie Alleinerziehende wohnen vergleichsweise selten in diesem Teilmarkt. Die Haushaltsstruktur im Teilmarkt *Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Wohneigentum* ist ähnlich wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum. Das heißt, dass vor allem Paare mit Kindern überproportional vertreten sind. Unterschiede gibt es bei den Einpersonenhaushalten über 60 Jahre (mit 9,7 % unterdurchschnittlich vertreten) und den sonstigen Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder (leicht unterdurchschnittlich).

**Ein- und Zwei-
familienhäuser**

Im kleinsten aller Teilmärkte (gemessen an den Wohneinheiten) *Mehrfamilienhäuser vor 1949 mit Wohneigentum* sind zwei Gruppen auffällig: erstens die Paare zwischen 30 und 59 Jahren mit 9,1 % (Durchschnitt 6,7 %) und die Paare mit Kindern in der Phase der Expansion mit 7,7 % (Durchschnitt 6,4 %). Verhältnismäßig gering vertreten sind Paare ohne Kinder unter 30 Jahren. Für alle anderen Haushaltstypen gilt, dass deren Verteilung nur gering von der Verteilung der Gesamtstadt abweicht.

**Mehrfamilienhäuser
vor 1949**

Der Teilmarkt *Mehrfamilienhäuser vor 1949 ohne Wohneigentum* ist stark geprägt durch Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren. Diese machen 25,7 % aller Haushalte aus (Durchschnitt Gesamtstadt: 17,2 %). Relativ gering vertreten sind ältere Personen, sowohl Einpersonenhaushalte über 60 als auch Paare. Ebenfalls unterdurchschnittlich ist der Anteil der Paare mit Kindern in der Konsolidierung und der Schrumpfung.

Einpersonenhaushalte über 60 Jahren sind im Teilmarkt *Mehrfamilienhäuser 1949 bis 1985 mit Wohneigentum* bestimmend. Sie machen 17,4 % aller Haushalte aus (Durchschnitt Gesamtstadt 13,7 %). Darüber hinaus ist wieder der Anteil der Paare mit Kindern sowie der Alleinerziehenden unterproportional. Alle anderen Haushaltstypen liegen im Mittel. Der größte aller Teilmärkte *Mehrfamilienhäuser 1949 bis 1985 ohne Wohneigentum* wird dominiert von den Einpersonenhaushalten unter 30 Jahren. Wie bereits in den vorangegangenen Teilmärkten mit Mehrfamilienhäusern ist der Anteil der Paare mit Kindern vergleichsweise niedrig. Ansonsten bestehen keine Auffälligkeiten in diesem Teilmarkt.

**Mehrfamilienhäuser
1949 bis 1985**

Der Teilmarkt *Mehrfamilienhäuser 1986 bis 2002 mit Wohneigentum* fällt aus dem bisherigen Muster heraus. Einerseits sind hier die Einpersonenhaushalte und die Paare zwischen 30 und 59 Jahren stark vertreten. Andererseits liegen die Werte bei den Paaren mit Kindern im Durchschnitt. Dies ist damit fast der einzige Teilmarkt mit Mehrfamilienhäusern, in dem Familien nicht unterdurchschnittlich vertreten sind. Gebäude mit der gleichen Baualtersklasse, aber *ohne Wohneigentum* werden wieder stark von jungen Menschen geprägt, das heißt von Einpersonenhaushalten und Paaren unter 30 Jahren (23,3 % und 29,9 %) sowie Einpersonenhaushalten zwischen 30 und 59 Jahren. Demgegenüber sind ältere Menschen (Einpersonenhaushalte und Paare über 60 Jahre) in geringerem Maße vertreten. Auch der Anteil der Paare mit Kindern ist hier wieder unterdurchschnittlich.

**Mehrfamilienhäuser
1986 bis 2002**

Ähnlich wie der Teilmarkt Mehrfamilienhäuser 1986 bis 2002 mit Wohneigentum hat der Teilmarkt *Mehrfamilienhäuser ab 2003 mit Wohneigentum* eine spezielle Charakteristik. Zum einen bilden die Einpersonenhaushalte hier keine dominante Gruppe. Dafür sind junge Paare unter 30 Jahren und zwischen 30 und 59 Jahren teilweise deutlich stärker vertreten. Auch Paare mit Kindern in der Phase der Expansion und der Konsolidierung sind vergleichsweise häufig anzutreffen. Bei den Gebäuden *ohne Wohneigentum* ist dieser Trend zu den Paaren und Familien nicht mehr ganz so stark. Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren sind wieder überdurchschnittlich vertreten (26,1 %). Auch der Anteil der Paare ohne Kinder unter 30 Jahren (11,1 %) ist höher als der Gesamtmittelwert (5,7 %). Paare mit Kindern in der Phase der Expansion sind jedoch weiterhin stark vertreten.

**Mehrfamilienhäuser
ab 2003**

In den *Mehrfamilienhäusern mit geförderten Wohnungen* dominieren Paare mit Kindern in der Phase der Expansion und der Konsolidierung (11,7 % und 11,4 %) sowie Alleinerziehende (11,7 %). Der Anteil der Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren ist dagegen mit 6,7 % der niedrigste über alle Teilmärkte hinweg.

**Geförderte
Wohnungen**

Die Haushaltstruktur in den *genossenschaftlichen Wohnungen* ist durch zwei Gruppen geprägt: erstens ältere Personen (Einpersonenhaushalte und Paare) und zwei-

Genossenschaften

tens Alleinerziehende. Deutlich unter dem Schnitt der Gesamtstadt (17,2 %) liegen die Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren mit insgesamt 7,9 % aller Haushalte in diesem Teilmarkt.

Die Wohnungen der Freiburger *Stadtbau* werden überproportional häufig von Paaren in der Phase der Expansion, Alleinerziehenden und sonstigen Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder bewohnt. Unterdurchschnittlich sind die Anteile der Einpersonenhaushalte und Paare unter 30 Jahren (6,9 % bzw. 2,3 %).

Stadtbau

Auffallend im Teilmarkt *Studierendenwohnheime* ist, dass der Anteil der Paare ohne Kinder unter 30 Jahren mit 35,4 % sehr hoch ist. Der überwiegende Teil sind jedoch Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren (46,4 %). Bis auf die Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 59 Jahren (10,4 %) spielen alle anderen Haushaltstypen keine Rolle in diesem Teilmarkt.

**Studierenden-
wohnheime**

Da es sich beim Teilmarkt *sonstige Wohnheime* überwiegend um Alten- und Pflegeheime handelt, ist verständlicherweise der Anteil der Einpersonenhaushalte über 60 Jahren hier ausschlaggebend.

**Sonstige
Wohnheime**

Zum Abschluss lassen sich auch hier wieder einige Tendenzen festhalten:

Tendenzen

- Ein- und Zweifamilienhäuser werden vor allem von Familien sowie älteren Paaren bewohnt.
- Dementsprechend ist der Anteil von Familien in Mehrfamilienhäusern geringer als in der Gesamtstadt. Ausnahme sind die Mehrfamilienhäuser mit Wohneigentum jüngeren Baualters (1986 bis 2002, ab 2003). Hier wohnen ebenfalls überdurchschnittlich viele Familien. Diese scheinen im Gegensatz zu älteren Mehrfamilienhäusern familiengerechter ausgestaltet zu sein.
- Bei den Mehrfamilienhäusern ohne Wohneigentum liegt der Fokus klar auf den Einpersonenhaushalten unter 30 Jahren sowie teilweise auf den Paaren ohne Kinder unter 30 Jahren.
- Bei den geförderten Wohnungen liegt das Hauptaugenmerk auf Familien in frühen Phasen der Entwicklung sowie auf Alleinerziehenden. Alle anderen Gruppen, insbesondere die jüngeren Altersgruppen (Einpersonenhaushalte und Paare) spielen keine Rolle.

Es lassen sich ansatzweise „Hauptklientel“ für die einzelnen Teilmärkte ausmachen. Ein- und Zweifamilienhäuser sind vor allem für Familien interessant, allerdings erst ab einem gewissen Zeitpunkt (ab der Phase der Konsolidierung). Mehrfamilienhäuser ohne Wohneigentum werden vorwiegend von Einpersonenhaushalten und Paaren unter 30 Jahren bewohnt - bei einem Großteil dürfte es sich hierbei um Studierende handeln. Jüngere Familien (Phase der Expansion) und Personen mittleren Alters ohne Kinder (Einpersonenhaushalte und Paare) ziehen vermehrt in Mehrfamilienhäuser mit Wohneigentum. In Wohnungen der Stadtbau leben ebenfalls jüngere Familien, hinzukommen außerdem noch die Alleinerziehenden. Bei den Genossenschaften sind gleichermaßen die Alleinerziehenden zu finden, nur liegt hier der Anteil der älteren Personen (Einpersonenhaushalte und Paare) höher als bei der Stadtbau. Zuletzt bleiben noch die geförderten Wohnungen, diese werden größtenteils von jungen Familien bewohnt. Dies muss jedoch nicht zwangsläufig auf einen

**„Hauptklientel“
einzelner
Teilmärkte**

Bruch zwischen finanzkräftigeren und ärmeren Familien hinweisen: In der Förderung sind auch solche Wohnungen enthalten, die Eigentumsförderung bekommen. Auszuschließen ist dieser Bruch jedoch nicht.

Belegungsdichten

Ein weiterer Baustein zum besseren Verständnis der Teilmärkte sind die so genannten Belegungsdichten. Dafür wurde für jede Adresse die Anzahl der Haushalte pro Wohneinheit, die Anzahl der Personen pro Wohneinheit und Haushalt sowie die durchschnittlichen Wohnflächen pro Person und Haushalt errechnet. In Tabelle 45 im Anhang sind die Werte nach Teilmärkten sortiert abgebildet. Nach der Berechnung wurden unplausible Werte (beispielsweise eine Belegungsdichte von mehr 4 Haushalten in einer Wohneinheit, bezogen auf das gesamte Gebäude) ausgeschlossen. Die Werte für die Studierendenwohnheime sollte man mit Vorsicht interpretieren. Dies hängt damit zusammen, dass die Zahlen aus dem Einwohnermelderegister teilweise ungenau sind. So bleiben Studierende häufig bei ihren Eltern gemeldet. Bei ausländischen Studierenden gibt es oft das Problem, dass sich diese zwar in Freiburg anmelden, aber nicht mehr abmelden. So sind in einigen Studierendenwohnheimen wesentlich mehr Personen gemeldet als Wohneinheiten verfügbar sind, in anderen wesentlich weniger. Der Vollständigkeit halber sind die Werte für die Wohnheime jedoch ebenfalls dargestellt.

In Freiburg leben im Schnitt 2,4 Personen in einer Wohneinheit. Dabei ist die Belegung in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 2,7 bzw. 2,8 im Vergleich zu den Mehrfamilienhäusern höher. Der höhere Anteil an Familien mit Kindern schlägt sich hier nieder. Dies trifft auch auf Mehrfamilienhäuser ab 2003 mit Wohneigentum (2,2) und Mehrfamilienhäuser mit geförderten Wohnungen zu (2,3). Die wenigsten Personen in einer Wohneinheit leben in Mehrfamilienhäuser 1949-1985 mit Wohneigentum (1,8), sowie den Genossenschaften (1,7) – in Teilmärkten also, in denen entweder die Zahl der Familien unterdurchschnittlich oder die Zahl der Einpersonenhaushalte überdurchschnittlich ist. Die Zahl der Haushalte pro Wohneinheit liegt in den Teilmärkten ohne Wohneigentum immer ein wenig höher als in den Teilmärkten mit Wohneigentum. Da in diesen Teilmärkten der Anteil der Einpersonenhaushalte überdurchschnittlich ist, weist dies auf einen größeren Anteil an WGs hin. Die Unterschiede sind jedoch teilweise nur sehr gering. Ausnahmen bilden die Mehrfamilienhäuser ab 2003. In diesen liegt die Anzahl der Haushalte pro Wohneinheit für Gebäude mit und ohne Wohneigentum jeweils bei 1,02. Hier schlägt sich wahrscheinlich der erhöhte Anteil an Familien in den Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum nieder. Die durchschnittliche Wohnfläche, die einer Person in Freiburg zur Verfügung steht, liegt bei 49,8 qm. Überdurchschnittlich viel Platz haben Personen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum wohnen (im Schnitt 56 m² pro Person). Ebenfalls relativ viel Raum zur Verfügung haben Personen, die in Mehrfamilienhäusern vor 1949 und ab 2003 ohne Wohneigentum (jeweils 50 m²) leben. Am unteren Ende der Skala liegen geförderte und genossenschaftliche sowie Stadtbauwohnungen. Hier stehen durchschnittlich nur zwischen 33 und 39 m² pro Person zur Verfügung.

Belegungsdichte in Wohnheimen mit Vorsicht interpretieren

Höhere Belegungsdichten und mehr Wohnfläche pro Kopf in EZFH

7.3.3 Analyse der Neubauten

In diesem Kapitel soll der Fokus auf die Neubauten gelegt werden. Als Neubauten wurden alle Gebäude definiert, die zwischen 2008 und 2012 erbaut wurden. Umbauten wurden nicht berücksichtigt. Ziel der Analyse war es, die Erstbezieher in den Neubauten zu erfassen. Um dies zu erreichen, wurden die Einzeljahre mit Einwohnerdaten, die ein Jahr später datiert sind, verknüpft. Das heißt, die Neubauten aus dem Jahr 2008 wurden mit den Einwohnerdaten vom 31.12.2009 verbunden, die Neubauten des Jahres 2009 mit den Einwohnerdaten vom 31.12.2010 usw. Erst danach wurden die Einzeljahre wieder zusammengeführt. Da ein Gebäude ab dem Zeitpunkt des ersten Einzugs in der Gebäudedatei auftaucht (sofern keine separate Fertigstellungsmeldung vorliegt) kann es dadurch aber vorkommen, dass nach diesem Zeitraum noch nicht alle Wohneinheiten bezogen sind, sondern nur ein Teil. Deshalb weicht bei Neubauten die Anzahl der Wohneinheiten von der Anzahl der Haushalte ab (Tabelle 46 im Anhang). Da die Abweichungen in den einzelnen Teilmärkten jedoch unterschiedlich groß sind, lassen sich dadurch Rückschlüsse ziehen, wie schnell Gebäude nach der Fertigstellung voll bezogen sind. Dies wird weiter unten näher ausgeführt. Im Folgenden soll analog zu den vorhergehenden Kapiteln zunächst die Teilmarktsituation beleuchtet werden und dann die Verteilung der einzelnen Haushaltstypen in den Teilmärkten.

Für den Zeitraum zwischen 2008 und 2012 sind insgesamt 840 neue Gebäude mit 4324 Wohneinheiten verzeichnet (vgl. Tabelle 9 und Tabelle 49 im Anhang). Dies entspricht einem Anteil von 3,6 % vom Gesamtbestand. Sowohl absolut als auch anteilmäßig am meisten gebaut wurde im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ab 2003 mit Wohneigentum. Mit knapp 21 % aller Neubauten folgen die Mehrfamilienhäuser derselben Baualtersklasse ohne Wohneigentum. Dies entspricht etwa einem Fünftel des Teilmarkts. Ein- und Zweifamilienhäuser mit und ohne Wohneigentum machen zusammen etwa 15 % aller Neubauten aus. Allerdings ist der Zuwachs bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum – abgesehen von den Wohnheimen und der Stadtbau – der geringste in allen Teilmärkten. Geförderte Gebäude machen immerhin noch 16,2 % aller Neubauten aus. Dies entspricht einem prozentualen Anteil am Teilmarkt von 8,3 %. Wobei auch hier darauf hingewiesen werden muss, dass dies nicht die tatsächliche Zahl der geförderten Wohneinheiten wiedergibt, sondern die Anzahl der Wohneinheiten, die in Gebäuden liegen, in denen mindestens eine Wohneinheit gefördert ist.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in den Neubauten liegt etwa 25% höher als die des Gesamtbestandes (vgl. Tabelle 47 im Anhang). Allerdings bestehen große Abweichungen zwischen den Teilmärkten. Neu erbaute Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Schnitt deutlich größer als Bestandsbauten. Ebenfalls mehr Platz bieten geförderte Neubauten. Dies könnte auf einen stärkeren Anteil der Eigentumsförderung zulasten des sozialen Wohnungsbaus hinweisen. Auch neugebaute genossenschaftliche und Stadtbauwohnungen sind durchschnittlich größer als der Bestand in diesen Teilmärkten..

Fokus auf Neubau

**Überwiegend
Neubau in MFH mit
Wohneigentum**

**Wohnflächen
im Neubau**

Tabelle 9: Prozentualer Anteil der Neubauten an den Teilmärkten

	Gesamt	Neubauten 2008 - 2012	Prozentualer Anteil an Gesamt	Prozentualer Anteil am Neubau
	Summe WE	Summe WE	%	%
EFH mit Wohneigentum	14095	460	3,3%	10,6%
EFH ohne Wohneigentum	6094	186	3,1%	4,3%
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	2543	-	-	-
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	10385	-	-	-
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	13365	-	-	-
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	18315	-	-	-
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	6667	-	-	-
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	9584	-	-	-
MFH ab 2003 mit Wohneigentum*	2916	1228	42,1%	28,4%
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum*	4161	887	21,3%	20,5%
MFH mit geförderten Wohnungen	8168	709	8,3%	16,2%
Genossenschaften	5673	184	3,2%	4,3%
Stadtbau	6228	63	1,0%	1,5%
Studierendenwohnheime	4974	325	6,5%	7,5%
sonstige Wohnheime	5699	282	4,9%	6,5%
Gesamt	118867	4324	3,6%	100,0%

* In diesem Teilmarkt sind nur Neubauten enthalten, keine Umbauten.

** Auch hier gilt wieder: diese Zahl entspricht nicht der tatsächlichen Anzahl der geförderten Wohneinheiten, sondern der Anzahl der Wohneinheiten, die in geförderten Gebäuden liegen.

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Auffällig ist, dass die Zahl der neugebauten Wohneinheiten um etwa 800 über der Zahl der in den Neubauten gemeldeten Einwohner liegt (vgl. Tabelle 46 im Anhang). Geht man davon aus, dass jeweils genau ein Haushalt in einer Wohneinheit lebt, ergibt sich (ein Jahr nach dem Erstbezug) daraus ein Leerstand von über 800 neugebauten Wohneinheiten. Während bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein Jahr nach der Fertigstellung fast 100 % bezogen sind, sind bei Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum nach einem Jahr lediglich 74 % aller Wohneinheiten bezogen. Bei Mehrfamilienhäusern ohne Wohneigentum liegt dieser Wert bei 79 %.

**Überraschend hoher
Leerstand in neugebauten
Mehrfamilienhäusern**

Tabelle 10: Verteilung der Haushalte in den Neubauten von 2008 bis 2012

	Haushalte Gesamt		Haushalte Neubauten (2008-2012)	
	Summe	%	Summe	%
Einpersonenhaushalt unter 30 Jahren alt	20011	17,2%	514	14,7%
Einpersonenhaushalt, 30 bis 59 Jahre alt	25238	21,7%	331	9,5%
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	15989	13,7%	143	4,1%
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre	6656	5,7%	485	13,9%
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 und 59 Jahren	7827	6,7%	372	10,6%
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	8687	7,5%	164	4,7%
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	7464	6,4%	710	20,3%
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	7253	6,2%	298	8,5%
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	3551	3,0%	92	2,6%
Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (alleinerziehend)	5561	4,8%	187	5,3%
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	8268	7,1%	205	5,9%
Gesamt	116505	100%	3501	100%

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Wie in Tabelle 10 zu sehen ist, ziehen überdurchschnittlich viele Paare mit Kindern in der Phase der Expansion in neugebaute Wohnungen (20,3 % aller Einzüge bei einem Gesamtanteil von 6,4 %). Die zweite Gruppe, die überdurchschnittlich vertreten ist, sind die Paare unter 30 Jahren (13,9 % aller Einzüge bei einem Gesamtanteil von 5,7 %). Vergleichsweise selten ziehen Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 59 Jahren und über 60 Jahren in Neubauten. In Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohneigentum ziehen zum Großteil Paare mit Kindern in der Phase der Expansion (43,9 %) und Paare mit Kindern in der Phase der Konsolidierung (24,2 %, vgl. Tabelle 52 im Anhang). Damit sind über 65 % aller Haushalte, die in Ein- und Zweifamilienhäuser ziehen, junge Familien. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Wohneigentum liegt dieser Anteil immerhin noch bei über 45 %. Alle anderen Gruppen, insbesondere die Einpersonenhaushalte und die Paare sind deutlich unterrepräsentiert.

Haushaltstypen im Neubau

Bei den Mehrfamilienhäusern ab 2003 mit und ohne Wohneigentum kehrt sich dieses Verhältnis um. In Häusern mit Wohneigentum sind Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 59 Jahren sowie Paare ohne Kinder überdurchschnittlich vertreten. In Gebäuden ohne Wohneigentum sind die Anteile der Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren und zwischen 30 und 59 Jahren überproportional. In beiden Teilmärkten wohnen unterdurchschnittlich wenige Familien mit Kindern. In genossenschaftliche Wohnungen ziehen vergleichsweise viele Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder zwischen 30 und 59 Jahren. Ferner sind Paare mit Kindern in der Phase der Schrumpfung überdurchschnittlich vertreten. In neugebauten Wohnungen der Stadtbau ist der Anteil der Familien mit Kindern in der Phase der Expansion mit 40,3 % fast genauso hoch wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum. In beiden Teilmärkten – Stadtbau und Genossenschaften – sind die absoluten Zahlen jedoch sehr niedrig. Zusammenfassend lässt sich konstatieren, dass vor

allem Familien zu den Erstbeziehern neuer Wohnungen gehören. Dies betrifft vor allem die Ein- und Zweifamilienhäuser, geförderte Wohnungen sowie Wohnungen der Stadtbau. In Mehrfamilienhäuser ziehen hingegen vor Paare mittleren Alters und jüngere Einpersonenhaushalte (bei Mietshäusern).

Die Belegungsdichten (Tabelle 48 im Anhang) in den Neubauten sind höher als im Gesamtbestand. So leben im Schnitt 3,2 Personen in einer Wohneinheit. Insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein deutlicher Anstieg zu erkennen. Dadurch relativiert sich auch der Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Haushalt. Mit 46,2 m² pro Person steht Erstbeziehern von Neubauten sogar im Schnitt weniger Wohnfläche zur Verfügung als Haushalten, die in Bestandsbauten ziehen.

Belegungsdichten
im Neubau

7.4 Einwohnerbewegungen – Zuzüge, Wegzüge, innerstädtische Umzüge

Eine weitere Analyse soll zeigen, welche Personen bzw. Haushaltstypen von außerhalb nach Freiburg ziehen, von Freiburg wegziehen bzw. *innerhalb* von Freiburg umziehen. Für die Darstellung und Analyse der Bewegungsdaten dient die Einwohnerbewegungsdatei, die in Freiburg seit 1986 geführt wird. Grundlage hierfür ist das Einwohnermelderegister. Auch bei den Bewegungen werden analog zu den Bestandsdaten Haushalte ausgewertet. Jedoch konnte hierbei das in Kapitel 1.2 beschriebene Haushaltsgenerierungsverfahren im Vorfeld nicht durchgeführt werden, weil die dafür notwendigen Merkmale nicht vorhanden sind. Daher mussten die Haushaltstypen nachträglich aus den Bewegungsdateien abgeleitet werden. Hierzu wurden Personengruppen ermittelt, die am gleichen Tag von der gleichen Quelle (Herkunfts-Adresse) zum gleichen Ziel (Ziel-Adresse) ziehen. Mittels differenzierten Alterskategorien konnten somit Haushaltstypen gebildet werden, die den Definitionen der Haushalte des Haushaltsgenerierungsverfahrens entsprechen. Allerdings ermöglichte es die zu Grunde liegende Datenstruktur nicht, sämtliche Personen diesen Haushaltstypen zuzuordnen. Deshalb wurden zwei weitere gebildet, die folgendermaßen definiert sind:

Methodische
Vorbemerkungen

- **Einpersonenhaushalt, Kinder unter 15 Jahre alt:** In der Datei der Einwohnerbewegungen ist eine gewisse Anzahl von Kindern unter 15 Jahren verzeichnet, die als einzelne Personen umgemeldet wurden. Diese „Fälle“ wurden unter einem eigenen Haushaltstyp subsumiert.
- **Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(ern):** Hier wurden alldiejenigen Haushalte zusammengefasst, bei denen drei Erwachsene und mehr mit Kind(ern) verschiedener Altersgruppen umziehen.

Die Definitionen dieser zusätzlichen Typen sind technisch/methodisch bedingt und haben für den Wohnungsmarkt keine relevante Bedeutung. Ihre Bewegungen werden zwar in allen entsprechenden Tabellen ordentlich mit Zahlen und Prozentanteilen abgebildet, werden aber im vorliegenden Bericht aus obigen Gründen analytisch nicht berücksichtigt.

Die Bewegungen der Haushalte werden nach Haushaltstypen und Teilmärkten betrachtet. Da die Fallzahlen nach dieser Vorgehensweise für jeweils ein Jahr zu gering

sind, wurden fünf Jahre (2008 – 2012) zu einer Datei zusammengeführt und für diesen Zeitraum beschrieben.

7.4.1 Zuzüge 2008 - 2012

Im Folgenden werden die Zuzüge nach Freiburg dargestellt. Die zuziehenden Haushalte werden nach Haushaltstyp und Teilmarkt analysiert. Zuzüge bedeutet hier, dass Haushalte aus dem Umland, Deutschland oder Ausland nach Freiburg ziehen. Die folgenden Ausführungen zu den Zuzügen beziehen sich auf Tabelle 53, Tabelle 54 und Tabelle 55 im Anhang.

Welche Haushaltstypen ziehen nach Freiburg?

In den Jahren 2008 bis 2012 zogen insgesamt 85.702 Haushalte nach Freiburg (vgl. Tabelle 53 und Tabelle 54 im Anhang). Mit einer Anzahl von 56.066 Zuzügen und somit rd. 65 % aller Zuzüge bildet der Haushaltstyp *Einpersonenhaushalte, unter 30 Jahre alt* den mit großem Abstand überwiegenden Anteil. In dieser Gruppe von Haushalten gibt es einen erheblichen Anteil von Studierenden und Auszubildenden. Ein weiterer Haushaltstyp, deren Anzahl die restlichen Typen weit übersteigt, sind die *Einpersonenhaushalte, 30 bis unter 60 Jahre alt*. Auch wenn hier die Differenz weitaus geringer ausfällt als bei den unter 30-Jährigen, ist diese Gruppe mit 21,4 % (18.374 Haushalte) deutlich überrepräsentiert. Beide Einpersonenhaushalte zusammen bilden demnach 87 % aller Zuzüge. Als drittgrößte Gruppe zeigt sich der Haushaltstyp *Einpersonenhaushalte, 60 Jahre und älter* mit 2.555 Zuzügen, was einem Gesamtanteil von 3 % entspricht. Dicht dahinter folgen mit 2.080 Zuzügen die *Alleinerziehenden* (2,4 % Anteil). Von allen Haushalten, die nach Freiburg ziehen, dominieren die Einpersonenhaushalte die Zuzugs-Bewegungen mit einem Anteil von 90 % an allen Zuzügen.

90 % aller Zuzüge sind Einpersonenhaushalte

In welche Teilmärkte ziehen die Haushaltstypen?

Betrachtet man, in welche Teilmärkte die Haushaltstypen ziehen (vgl. Tabelle 53 und Tabelle 55 im Anhang), kann man sechs Teilmärkte ausmachen, die zusammen rd. 68 % aller Zuzüge in den Jahren 2008 bis 2012 verzeichnen. Zwei Teilmärkte stechen zunächst besonders hervor. Mit 16,3 % (absolut: 14.007 Haushalte) aller Zuzüge verzeichnen die *Studierendenwohnheime* den höchsten Anteil aller Teilmärkte. Dafür verantwortlich ist der überproportionale Zuzug von Einpersonenhaushalten mit Personen unter 30 Jahren. Von den 56.066 Zuzügen aller Einpersonenhaushalte *unter 30 Jahre* ziehen rd. 23 % in *Studierendenwohnheime*, was den Gesamtanteil der Zuzüge in diesen Teilmarkt erheblich beeinflusst. Beleuchtet man die Verteilung der Zuzüge nach Teilmärkten in Tabelle 54, wird deutlich, dass vor allem zwei Haushaltstypen in *Studierendenwohnheime* ziehen. Die Singlehaushalte *unter 30 Jahre* mit 91,4 % und die *30 bis 59-Jährigen* (5,2 %). An den 14.007 Zuzügen in diesen Teilmarkt haben diese beiden Haushaltstypen somit einen Anteil von 96,6 %.

16 % aller Zuzüge in Studierendenwohnheime

Den zweithöchsten Anteil sämtlicher Zuzüge weist mit 15 % (12.837 Haushalte) der Teilmarkt *Mehrfamilienhäuser 1949-1985 ohne Wohneigentum* auf (vgl. Tabelle 55). Auch hier haben die *Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren* einen recht starken Einfluss – 15,4 % dieses Haushaltstyps ziehen in diesen Teilmarkt.

**15 % aller Zuzüge in
Mietswohnungen
aus 1949-1985**

Der größte Anteil aller Haushaltstypen findet sich mit 17,6 % beim Haushaltstyp *Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre*, die Gruppe also, die sich in der *Phase der Gründung* befindet. Die Anteile nahezu aller anderen Haushaltstypen liegen zwischen 12 und 15 %. Ausnahmen bilden die über 60-Jährigen. Dort liegt der Anteil an Zuzügen unter 10 %. Auch hier ist der Anteil der ersten beiden Einpersonenhaushalte, die in die *Mehrfamilienhäuser 1949-1985 ohne Wohneigentum* ziehen, recht hoch (vgl. Tabelle 54). Der Anteil des Typs *Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre*, liegt bei 67,2 %, der Anteil der *Einpersonenhaushalte über 30 und unter 60 Jahren* bei 21,7 %. Zusammen kommen die beiden Haushaltstypen somit auf 89 %.

Den dritthöchsten Anteil an Zuzügen hat mit 9,7 % (absolut: 8.337 Haushalte) Gesamtanteil der Teilmarkt *MFH 1949 - 1985 mit Wohneigentum* (vgl. Tabelle 53 und Tabelle 55). Unter den Haushaltstypen, die in diesen Teilmarkt ziehen, weisen die *Paare mit Nachkomme(n) in der Schrumpfung* mit 18,6 % die höchste überdurchschnittliche Differenz auf. Die geringe Zahl von 86 Zuzügen macht die anteilige Abweichung dieses Haushaltstyps aber unbedeutend. Aussagekräftiger sind die 12 % (164 Haushalte) der Paare in der *Phase der Gründung*, die damit immerhin 2,3 % über dem Durchschnitt liegen.

**9,7 % aller Zuzüge in
ETW aus 1949-1985**

Weitere Teilmärkte, in die relativ viele Haushalte ziehen, sind die neueren Mehrfamilienhäuser *MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum* (9,6 %; absolut: 8.195 Haushalte) und eher alte Mehrfamilienhäuser *MFH vor 1949 ohne Wohneigentum* (9,2 %; absolut 7.842 Haushalte). Bei Zuzügen in die neueren Mehrfamilienhäuser fallen anteilig drei Haushaltstypen ins Gewicht. Von den 18.374 Einpersonenhaushalten *30 bis 59 Jahre* ziehen 2.292 (12,5 %) in diesen Teilmarkt und von den 735 *Sonstigen Mehrpersonenhaushalten ohne Kind(er)* 102 (13,9 %). Paare in der *Phase der Gründung* treten mit 11,7 % ebenfalls überdurchschnittlich auf (166 Zuzüge von 1.369 insgesamt). Alle drei Typen liegen damit über dem Gesamtanteil von 9,5 %.

**Zusammen 18,6 %
aller Zuzüge in
verbleibende Miet-
wohnungen**

Mit 8,3 % Anteil der Gesamt-Zuzüge (absolut: 7.081 Haushalte) hebt sich ferner noch der Teilmarkt *EZH mit Wohneigentum* ab, in welchem die Anteile fast aller zuziehenden Haushaltstypen relativ gleich verteilt sind. Paare in der *Phase der Konsolidierung* weichen mit knapp 16 % am höchsten vom Durchschnitt ab. Speziell bei den Paaren und dort vor allem mit Kind(ern) - am deutlichsten in den Phasen der *Konsolidierung* und *Expansion* - wird ein verstärkter Zuzug in Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich, sowohl mit als auch ohne Wohneigentum.

**Familien in der
Expansion ziehen
ins Eigenheim**

Betrachtet man den Teilmarkt *MFH mit geförderten Wohnungen* nach den Verteilungen der Teilmärkte (vgl. Tabelle 54), fällt auf, dass die *Alleinerziehenden* mit 7,9 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil haben (gesamt: 2,4 %). Dieser Sachverhalt spiegelt sich auch in der Verteilung nach Haushaltstypen (vgl. Tabelle 55) wider. Insgesamt ziehen 4,1 % aller zuziehenden Haushalte in den Teilmarkt *MFH mit ge-*

förderten Wohnungen. Der Anteil aller zuziehenden *Alleinerziehenden* beträgt dabei 13,2 %, welcher somit rd. 9 % über dem Gesamt liegt.

Bei den zwei Haushaltstypen mit Personen über 60 Jahre belegen die Zahlen eindeutig, dass vor allem in *Sonstige Wohnheime*, also vornehmlich Seniorenheime, gezogen wird. Es gibt hier aber eine deutliche Differenz, die offensichtlich daraus resultiert, ob die Person alleinstehend ist oder in einer Partnerschaft lebt. Alleinstehende ältere Personen ziehen zu fast 35 % in *Sonstige Wohnheime* und Paare über 60 Jahre zu rd. 18 % (vgl. Tabelle 55), was zwar innerhalb dieser Haushaltsgruppe auch den höchsten Anteil ausmacht, sich aber eben von den alleinstehenden Haushalten mit älteren Personen nochmals deutlich unterscheidet. Alleinstehende ältere Personen scheinen demnach bedeutend mehr auf Alterswohnsitze angewiesen zu sein, als altersgleiche Paare. Ansonsten spielt dieser Teilmarkt mit 4,3 % Anteil aller Zuzüge nach Freiburg eine eher untergeordnete Rolle. Bei den *Paaren, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter* schlägt überdies ein überdurchschnittlicher Anteil bei Zuzügen in den Teilmarkt *MFH ab 2003 mit Wohneigentum* zu Buche. Mit 11,2 % liegt der Haushaltstyp deutlich über dem Gesamt-Anteil von lediglich 2,1 %.

Nur 4,4 % aller Zuzüge in sonstige Wohnheime

Zuzüge 2008 bis 2012 nach Herkunft – Haushalte und Personen

In einer weiteren Analyse werden die Zuzüge nach Herkunft dargestellt. Die Herkunft wird nach drei Räumen differenziert:

- Das Umland: Als Freiburger Umland wurden zwei Landkreise festgelegt – Breisgau – Hochschwarzwald und Emmendingen.
- Übriges Deutschland: Sämtliche in Deutschland außer den in 1. genannten Landkreisen.
- Ausland

Wie in Tabelle 11 ersichtlich, kommen über die Hälfte aller Zuzüge aus dem übrigen Deutschland. Von den 85.702 Haushalten, die in den Jahren 2008 – 2012 nach Freiburg gezogen sind, kommen mit 47.308 über die Hälfte aus dem *übrigen Deutschland*, was einem Anteil von 55,2 % entspricht. Die Verteilung zeigt, dass davon 33.819 Haushalte (71,5 %) vom Typ *Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre alt* sind. Gemessen an dessen Gesamtanteil von 65,4 % an allen Zuzügen, ist der Anteil dieser „Starterhaushalte“ also nochmal 6 % höher.

Zuzüge aus dem Herkunftsraum „Übriges Deutschland“

18,5 % (absolut: 8.760 Haushalte) aller Zuzüge aus dem *übrigen Deutschland* sind *Einpersonenhaushalte 30 bis unter 60 Jahre alt*. Immerhin 1.285 Haushalte (2,7 %) sind vom Typ *Einpersonenhaushalte mit Personen über 60 Jahren*. Die Einpersonenhaushalte bilden somit mit rd. 93 % den überwiegenden Anteil der Zuzüge aus diesem Herkunftsraum. Mit 823 zuziehenden Haushalten (1,7 %) ist der Haushaltstyp der *Alleinerziehenden* die viertgrößte Gruppe.

Tabelle 11: Zuzüge 2008 - 2012 nach Haushaltstypen und Herkunft – Anzahl und Anteile der Haushalte in % Verteilung nach Haushaltstypen

Zuzüge 2008 - 2012 Haushaltstypen	Zuzug - Herkunft						Gesamt	
	Umland LK BrH und EM		Übriges Deutschland		Ausland			
	Summe HH	Zeilen %	Summe HH	Zeilen %	Summe HH	Zeilen %	Summe HH	Zeilen %
Einpersonenhaushalt, unter 30 Jahre alt	8.470	15,1	33.819	60,3	13.777	24,6	56.066	100
Einpersonenhaushalt, 30 bis unter 60 Jahre alt	4.517	24,6	8.760	47,7	5.097	27,7	18.374	100
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	814	31,9	1.285	50,3	456	17,8	2.555	100
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 (Phase Gründung)	372	27,2	597	43,6	400	29,2	1.369	100
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60	384	36,5	434	41,2	235	22,3	1.053	100
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	136	29,8	256	56,0	65	14,2	457	100
Paar mit Kind(em) in der Phase der Expansion	366	27,5	609	45,7	358	26,9	1.333	100
Paar mit Kind(em) in der Phase der Konsolidierung	172	36,0	174	36,4	132	27,6	478	100
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	56	65,1	15	17,4	15	17,4	86	100
Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(em) (alleinerziehend)	665	32,0	823	39,6	592	28,5	2.080	100
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	184	25,0	199	27,1	352	47,9	735	100
Einpersonenhaushalt, Kinder unter 15 Jahre alt	180	17,6	304	29,7	541	52,8	1.025	100
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	7	7,7	33	36,3	51	56,0	91	100
Gesamt	16.323	19	47.308	55,2	22.071	25,8	85.702	100

Legende

 größer als Gesamt %

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 12: Zuzüge 2008 - 2012 nach Haushaltstypen und Herkunft – Anzahl und Anteile der Haushalte in % Verteilung nach Herkunft

Zuzüge 2008 - 2012 Haushaltstypen	Zuzug - Herkunft						Gesamt	
	Umland LK BrH und EM		Übriges Deutschland		Ausland			
	Summe Haushalte	Spalten%	Summe Haushalte	Spalten%	Summe Haushalte	Spalten%	Summe Haushalte	Spalten%
Einpersonenhaushalt, unter 30 Jahre	8.470	51,9	33.819	71,5	13.777	62,4	56.066	65,4
Einpersonenhaushalt, 30 bis unter 60 Jahre	4.517	27,7	8.760	18,5	5.097	23,1	18.374	21,4
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	814	5,0	1.285	2,7	456	2,1	2.555	3,0
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 (Phase Gründung)	372	2,3	597	1,3	400	1,8	1.369	1,6
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre	384	2,4	434	0,9	235	1,1	1.053	1,2
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	136	0,8	256	0,5	65	0,3	457	0,5
Paar mit Kind(em) in der Phase der Expansion	366	2,2	609	1,3	358	1,6	1.333	1,6
Paar mit Kind(em) in der Phase der Konsolidierung	172	1,1	174	0,4	132	0,6	478	0,6
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	56	0,3	15	0,0	15	0,1	86	0,1
Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(em) (alleinerziehend)	665	4,1	823	1,7	592	2,7	2.080	2,4
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	184	1,1	199	0,4	352	1,6	735	0,9
Einpersonenhaushalt, Kinder unter 15 Jahre	180	1,1	304	0,6	541	2,5	1.025	1,2
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	7	0,0	33	0,1	51	0,2	91	0,1
Gesamt	16.323	100	47.308	100	22.071	100	85.702	100

Legende

 größer als Gesamt %

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Bemerkenswert ist der Anteil an Zuzügen ausländischer Herkunft – mit rd. 26 % (absolut: 22.071 Haushalte) kommt jeder vierte Haushalt aus dem Ausland (vgl. Tabelle 11). Auch in dieser Kategorie dominieren die *Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre* mit 13.777 zuziehenden Haushalten (Anteil: 62,4 % an allen Zuzügen aus dem Ausland). Hierbei dürfte der Anteil an ausländischen Studierenden recht hoch sein. Auf die *Einpersonenhaushalte 30 bis unter 60 Jahre alt* entfallen 23 % (5.097 Haushalte). Die beiden Einpersonenhaushalte sind also auch bei dieser Zuzugsart stark vertreten. Als wichtig erweisen sich auch die *Alleinerziehenden*, die mit 592 Zuzügen (2,7 %) die drittgrößte Gruppe bilden (vgl. Tabelle 12).

Zuzüge aus dem „Ausland“

Betrachtet man die Werte nach Verteilung der Haushaltstypen nach *Ausland* (vgl. Tabelle 11), zeigen sich mehrere prozentuale Anteile, die deutlich über dem Gesamtdurchschnitt von 25,8 % liegen – zum Beispiel bei *den sonstigen Mehrpersonenhaushalten ohne Kind(er)* mit knapp 48 % (absolut: 352 Haushalte), den Paaren in

der *Phase der Gründung* (29,2%; 400 Haushalte) und den *Alleinerziehenden* mit 28,5 % (absolut: 592 Haushalte).

Gemeinhin gilt, dass Zuzüge von Gebieten außerhalb des Umlands ausbildungs- bzw. arbeitsbedingte Gründe haben. Für die Jahre 2008 – 2012 betrafen dies demnach 81 % aller Zuzüge. Der hohe Anteil an Einpersonenhaushalten mit *unter 30-Jährigen* verstärkt diese Annahme, handelt es sich dabei doch im Wesentlichen um Studierende und Auszubildende. Speziell bei Studierenden aus dem Ausland kann man davon ausgehen, dass ein beträchtlicher Teil im Jahr des Zuzugs bzw. im Jahr darauf wieder wegzieht (Auslandssemester), was eine hohe Fluktuation zur Folge hat.

Aus dem Umland kommt annähernd ein Fünftel aller Zuzüge. In Zahlen ausgedrückt sind dies 16.323 Haushalte, somit 19 % (vgl. Tabelle 11) an allen Zuzügen. Wenig überraschend sind auch hier die Einpersonenhaushalte überproportional beteiligt. Die *unter 30-Jährigen* mit 51,9 %, die *30 bis unter 60-Jährigen* mit 27,7 % und die *über 59-Jährigen* mit 5 %. Auch hier hat der Haushaltstyp *Alleinerziehende* mit 4 % einen relativ hohen Anteil (vgl. Tabelle 12).

Zuzüge aus dem Umland

Interessant ist ein Blick auf die Verteilung nach Haushaltstypen (vgl. Tabelle 11), hier ergibt sich folgende Konstellation: Über 50 % aller Haushalte, die aus dem Umland nach Freiburg ziehen, sind junge Einpersonenhaushalte (8.470 Haushalte zu 16.323 gesamt). Dieser Anteil an Zuzügen aus dem Umland beeinflusst den Gesamtanteil der Umlandzuzüge von 19 % an allen Zuzügen damit zwar beträchtlich, aber weit *weniger* stark wie die entsprechenden Anteile in den anderen Herkunftskategorien. Die 8.470 Haushalte sind nämlich nur 15,1 % aller zuziehenden Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren.

Dies hat zur Folge, dass die Zuzugsanteile nahezu aller restlichen Haushaltstypen teilweise beträchtlich über dem Gesamtzuzug von 19 % liegen. Beispielsweise ziehen die Paarhaushalte in der *Phase der Schrumpfung*, also verhältnismäßig ältere Paare mit erwachsenen Kinder(n) im Haushalt hauptsächlich aus dem Umland nach Freiburg. Von diesem Haushaltstyp gibt es zwar insgesamt nur relativ wenige Zuzüge, aber davon kommen dann immerhin 65 % aus dem Umland. Über ein Drittel der kinderlosen Paare in mittlerem Alter (*jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt*) mit 36,5% und der Paare in der *Phase der Konsolidierung* (36%) kommen aus dem Umland. Am höchsten aber sind die Anteile der Paare in der *Phase der Schrumpfung* mit 65,1 %, des Weiteren der Typ *Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre* (36,5 %), Paare in der *Phase der Konsolidierung* (36 %), die *Alleinerziehenden* (32 %) und die *Singlehaushalte über 59 Jahren* (31,9 %).

Zuzüge aus dem Umland werden in der Regel wohnungsbedingten Gründen zugeordnet. Eine Ausnahme bilden die Einpersonenhaushalte *unter 30 Jahre*, die allgemein *immer* als ausbildungs- und arbeitsbedingt eingestuft werden. Unter dieser Prämisse lässt sich somit festhalten, dass die Zuzüge aus dem Umland in den Jahren 2008 – 2012 anteilig offensichtlich verstärkt wohnungsbedingt erfolgten.

Wie oben beschrieben, haben die Einpersonenhaushalte einen sehr hohen Anteil an allen Neubelegungen. Betrachtet man die Anzahl und Verteilung der Personen, die

die Haushaltstypen bilden, wird dieser Sachverhalt etwas relativiert. Im Folgenden wird dies exemplarisch dargestellt.

Tabelle 13: Zuzüge 2008 - 2012 nach Haushaltstypen und Herkunft – Anzahl und Anteile der Personen in % Verteilung nach Herkunft

Zuzüge 2008 - 2012 Haushaltstypen	Zuzug - Herkunft						Gesamt	
	Umland LK BrH und EM		Übriges Deutschland		Ausland			
	Summe Personen	Spalten %	Summe Personen	Spalten %	Summe Personen	Spalten %	Summe Personen	Spalten %
Einpersonenhaushalt, unter 30 Jahre	8.470	42,6	33.819	64,9	13.777	53,5	56.066	57,4
Einpersonenhaushalt, 30 bis unter 60 Jahre	4.517	22,7	8.760	16,8	5.097	19,8	18.374	18,8
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	814	4,1	1.285	2,5	456	1,8	2.555	2,6
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 (Phase Gründung)	744	3,7	1.194	2,3	800	3,1	2.738	2,8
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre	768	3,9	868	1,7	470	1,8	2.106	2,2
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	272	1,4	512	1,0	130	0,5	914	0,9
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	1.304	6,6	2.199	4,2	1.366	5,3	4.869	5,0
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	646	3,2	645	1,2	504	2,0	1.795	1,8
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	176	0,9	55	0,1	52	0,2	283	0,3
Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	1.571	7,9	1.973	3,8	1.483	5,8	5.027	5,1
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	407	2,0	479	0,9	986	3,8	1.872	1,9
Einpersonenhaushalt, Kinder unter 15 Jahre	180	0,9	304	0,6	541	2,1	1.025	1,0
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	11	0,1	48	0,1	71	0,3	130	0,1
Gesamt	19.880	100	52.141	100	25.733	100	97.754	100

Legende



größer als Gesamt %

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Bei Zuzug aus dem Umland z.B. weisen die Einpersonenhaushalte zusammen einen Anteil von 84,6 % an allen Zuzügen auf (vgl. Tabelle 12): 51,9 % + 27,7 % + 5 %). Die Verteilung der Personen (Tabelle 13) zeigt, dass sich der Anteil der Einpersonenhaushalte deutlich auf 69,4 % verringert (42,6 % + 22,7 % + 4,1 %). Die Addition der Gesamtanteile aller Einpersonenhaushalte aus Tabelle 12 ergibt 89,8 % (65,4 % + 21,4 % + 3 %). Die Differenzierung nach Personen errechnet für diese Haushaltstypen einen Anteil von 78,8 % (57,4 % + 18,8 % + 2,6 %) an Zuzügen.

Da in einigen Haushaltstypen mehrere Personen zusammengefasst sind, wird deren Anteil somit natürlich größer. Dies lässt sich vor allem an zwei Haushaltstypen verdeutlichen. Die *Paare in der Phase der Expansion* weisen in Tabelle 12 einen Gesamt-

anteil von 1,6 % (absolut 1.333 Haushalte). Die Anteile der Personen zeigen den Wert 5 % Anteil, da in den 1.333 Haushalten 4.869 Personen zusammengefasst sind. Vergleichbar ist die Konstellation bei den *Alleinerziehenden*. Der Anteil der Haushalte beläuft sich auf 2,4 % (absolut: 2.080), der Anteil der entsprechenden Personen beträgt 5,1 %, da 5.027 Personen betroffen sind (vgl. Tabelle 13).

Quoten Zuzüge

Um die Dynamik innerhalb der Teilmärkte genauer zu bestimmen, werden im Folgenden die Zuzugsquoten dargestellt (Tabelle 14). Dazu wurde für jeden Teilmarkt die durchschnittliche Anzahl der Zuzüge pro Jahr (Zeitraum 2008 – 2012) ermittelt und auf den entsprechenden durchschnittlichen Bestand der Haushalte bezogen. Die Zuzugszahlen errechnen sich aus dem Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2012. Die Werte des Bestands werden errechnet aus den Jahren 2008 und 2012.²¹

Im Zeitraum 2008 – 2012 beläuft sich die gesamtdurchschnittliche Quote aller Zuzüge auf 15 %. Von den durchschnittlich 114.285 bestehenden Haushalten werden 17.140 Haushalte neu belegt. Der Teilmarkt mit der weitaus höchsten Quote ist *Studierendenwohnheime* mit über 70 % der bestehenden Haushalte. Das heißt, die Anzahl der Zuzüge ist gemessen am Bestand relativ hoch, was zu einer starken Fluktuation führt.

Die zweithöchste Quote zeigt sich im Teilmarkt „MFH ab 2003 ohne Wohneigentum“. Hier stehen durchschnittlich 746 Zuzüge einem Bestand von 2.884 Haushalten gegenüber. Das ergibt eine Quote von 25,9 %. Somit wird pro Jahr ein Viertel des Bestandes neu belegt. Leicht überdurchschnittlich sind die Quoten in den Teilmärkten MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum (17,3 %) und sonstige Wohnheime (17,2 %).

Unter Punkt 4.4.1. wurde ausgeführt, dass der Teilmarkt *Mehrfamilienhäuser (MFH) 1949-1985 ohne Wohneigentum* den zweithöchsten Zuzug (12.837 Haushalte) aller Teilmärkte verzeichnet. Die Quote zeigt nun, dass die Dynamik aber relativ niedrig ist, da dieser Teilmarkt den größten Bestand an Haushalten aufweist. Mit 14,1 % (durchschnittlich 2.567 Zuzüge gegenüber 18.183 Bestands-Haushalten) liegt die Quote sogar leicht unter dem Gesamt von 15 %.

²¹ Die Bestandsdaten für die Teilmärkte der Jahre 2009 bis 2011 lagen bis dato nicht vor bzw. wurden bisher nicht berechnet.

Tabelle 14: Zuzüge 2008 - 2012 – Belegungsquoten pro Jahr

Zuzüge 2008 bis 2012	Bestand pro Jahr (Mittelwert)	Zuzüge pro Jahr (Mittelwert)	Quote
	Summe Haushalte	Summe Haushalte	%
Teilmärkte			
EZH mit Wohneigentum	14.973	1.416	9,5
EZH ohne Wohneigentum	7.754	1.104	14,2
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	2.500	318	12,7
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	10.725	1.568	14,6
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	12.600	1.667	13,2
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	18.183	2.567	14,1
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	6.164	770	12,5
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	9.471	1.639	17,3
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	2.358	370	15,7
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	2.884	746	25,9
MFH mit geförderten Wohnungen	6.499	695	10,7
Genossenschaften	5.687	290	5,1
Stadtbau	6.202	450	7,2
Studierendenwohnheime	3.987	2.801	70,3
sonstige Wohnheime	4.302	738	17,2
Gesamt	114.285	17.140	15,0

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

7.4.2 Wegzüge 2008 - 2012

Die folgenden Ausführungen zu den Wegzügen erfolgen analog zu den Zuzügen und beziehen sich auf Tabelle 56, Tabelle 57 und Tabelle 58 im Anhang. Wegzüge aus Freiburg bedeutet explizit, dass Haushalte in das Umland, in das restliche Deutschland oder Ausland ziehen.

Welche Haushaltstypen ziehen von Freiburg weg?

Die Wegzüge aus Freiburg in den Jahren 2008 – 2012 weisen eine ähnliche Struktur auf, wie die Zuzüge. Bei den insgesamt 80.234 Wegzügen (vgl. Tabelle 56) erreichen die *Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre* mit 46.657 Haushalten einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil von 58,2 % (vgl. Tabelle 57). Dieser Haushaltstyp ist somit von einer hohen Fluktuation gekennzeichnet. Der zweithöchste Anteil zeigt sich bei den *Einpersonenhaushalten 30 bis unter 60 Jahre alt*, 21.014 Haushalte dieses Typs ziehen aus Freiburg weg, was einem Gesamt-Anteil von 26,2 % entspricht.

**88 % aller
Wegzüge sind
Einpersonenhaushalte**

Die drittgrößte Gruppe ist der Haushaltstyp *Einpersonenhaushalte 60 Jahre und älter* mit 2.932 Wegzügen und einem Anteil von 3,7 %. Alle drei Einpersonenhaushalte zusammengenommen machen somit einen Anteil von 88 % aus.

Mit etwas Abstand, aber noch stark vertreten, folgen die Haushaltstypen *Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion* mit 2.079 Wegzügen (Anteil: 2,6 %) und die Haushalte mit *Alleinerziehenden*, welche mit 2.000 Wegzügen einen Anteil von 2,5 % ausmachen.

2,6 % aller Wegzüge von Familien in Expansionsphase

Aus welchen Teilmärkten ziehen die Haushaltstypen weg?

In der Analyse der Wegzüge nach Teilmärkten (vgl. Tabelle 58) sind sechs Teilmärkte zu erkennen, die überdurchschnittlich viele Wegzüge aufweisen. Es sind dieselben Teilmärkte wie die zuzugstärksten, aber die Rangfolge ist unterschiedlich. Diese sechs Teilmärkte haben zusammen einen Anteil von knapp 69 % an allen Wegzügen in Freiburg der Jahre 2008 - 2012.

69 % aller Wegzüge aus sechs Teilmärkten

Der Teilmarkt mit den meisten Wegzügen ist *Mehrfamilienhäuser (MFH) 1949-1985 ohne Wohneigentum* mit über 15 % (absolut: 12.242 Haushalte). Die anteilmäßige Verteilung der Haushaltstypen erstreckt sich von 12,7 % bei den unter 15-jährigen Einpersonenhaushalten bis 17,7 % bei den Paaren mit Nachkomme(n) in der *Phase der Schrumpfung*. Bei den fünf wegzugsintensivsten Haushaltstypen liegen die Anteile zwischen 14,1 % - *Alleinerziehende* und 16,8 % - Paare in der *Phase der Expansion*.

15 % aller Wegzüge aus Mietwohnungen der 50er bis 80er

Der zweitgrößte Anteil an Wegzügen zeigt sich mit 13,7 % (absolut: 11.795 Haushalte) im Teilmarkt *Studierendenwohnheime*. Erwartungsgemäß ist der Anteil innerhalb der Haushaltstypen bei den Einpersonenhaushalten *unter 30 Jahre* mit einem Anteil von knapp 87 % (absolut: 10.209 Haushalte) am größten (vgl. Tabelle 57).

14,6 % aller Wegzüge aus Studierendenwohnheimen

Mit 7.962 Wegzügen und einem Anteil von 10 % finden sich im Teilmarkt *Ein- und Zweifamilienhäuser (EZH) mit Eigentum* die zweitmeisten Wegzüge. Anteilig liegen hier die Paare in der *Phase der Schrumpfung* (14,6 %) und *Konsolidierung* mit 13,2 % am höchsten über dem Durchschnitt.

10 % aller Wegzüge aus dem Eigenheim

Die weiteren Teilmärkte, die über 9 % Anteile an allen Wegzügen aufweisen, sind die *Mehrfamilienhäuser (MFH) vor 1949 ohne Wohneigentum* mit 9,8 %, die *Mehrfamilienhäuser (MFH) 1949 bis 1985 mit Wohneigentum* (9,8 %) und die *Mehrfamilienhäuser (MFH) 1986 bis 2002 ohne Wohneigentum* mit 9,6 %.

Wegzüge 2008 – 2012 nach Ziel – Haushalte und Personen

Die Verteilung der Wegzüge nach Ziel ergibt ein sehr ähnliches Bild wie die Zuzüge nach Herkunft. Zunächst werden die höchsten Anteile dargestellt. Der Anteil der Haushalte, die in das übrige Deutschland ziehen, erreicht mit 55,2 % an allen Wegzügen den exakt gleichen Prozentwert wie die Zuzüge und macht damit über die Hälfte aller Wegzüge aus (vgl. Tabelle 16). In der Verteilung nach Ziel (vgl. Tabelle 15) zeigt sich erneut die Dominanz der Einpersonenhaushalte. Fast 92 % aller Wegzüge ins übrige Deutschland wird von Einpersonenhaushalten unternommen. Die *unter 30-jährigen* haben einen Anteil von 64,6 %, die *30 bis unter 60-jährigen* 24,2 %

Wegzüge ins „Übrige Deutschland“

und die *60 Jahre und älteren* 2,9 %. Im Vergleich zum Gesamtanteil von 58,2 % an allen Wegzügen liegen die jungen Einpersonenhaushalte beim Wanderungsziel *übriges Deutschland* über 6 % höher.

**Tabelle 15: Wegzüge 2008 - 2012 nach Haushaltstypen und Ziel – Anzahl und Anteile der Haushalte in %
Verteilung nach Haushaltstypen**

Wegzüge 2008 - 2012	Wegzug - Ziel						Gesamt	
	Umland LK BrH und EM		Übriges Deutschland		Ausland			
	Summe Haushalte	Zeilen %	Summe Haushalte	Zeilen %	Summe Haushalte	Zeilen %	Summe HH	%
Einpersonenhaushalt, unter 30 Jahre	5.991	12,8	28.594	61,3	12.072	25,9	46.657	100
Einpersonenhaushalt, 30 bis unter 60 Jahre	5.041	24,0	10.713	51,0	5.260	25,0	21.014	100
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	1.116	38,1	1.283	43,8	533	18,2	2.932	100
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 (Phase Gründung)	540	35,2	676	44,1	318	20,7	1.534	100
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre	708	47,7	529	35,7	246	16,6	1.483	100
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	173	38,9	188	42,2	84	18,9	445	100
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	937	45,1	783	37,7	359	17,3	2.079	100
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	301	53,8	131	23,4	128	22,9	560	100
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	59	60,8	19	19,6	19	19,6	97	100
Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	738	36,9	843	42,2	419	21,0	2.000	100
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	233	34,9	198	29,6	237	35,5	668	100
Einpersonenhaushalt, Kinder unter 15 Jahre	242	34,8	289	41,5	165	23,7	696	100
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	22	31,9	9	13,0	38	55,1	69	100
Gesamt	16.101	20,1	44.255	55,2	19.878	24,8	80.234	100

Legende

 größer als Gesamt %

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Rund ein Viertel (24,8 %) aller wegziehenden Haushalte in den Jahren 2008 – 2012 gehen ins Ausland, das sind in absoluten Zahlen 19.878 Haushalte; im Durchschnitt also knapp 4.000 Haushalte pro Jahr. Nun sind 60,7 % davon *Einpersonenhaushalte unter 30 Jahre alt*. Wie oben bereits beschrieben, deutet die hohe Fluktuation unter Studierenden auf etliche ausländische Personen, die nach einer gewissen Zeit wieder in ihren Heimatort ziehen. Vor allem Auslandssemester dürften zu dieser Dynamik beitragen. Beachtlich ist auch der Anteil der *30 bis unter 60-Jährigen*, die über ein Viertel (26,5 %) der Wegzüge ins Ausland belegen. Die restlichen Haushaltstypen spielen eine eher marginale Rolle.

**Wegzüge ins
Ausland**

**Tabelle 16: Wegzüge 2008 - 2012 nach Haushaltstypen und Ziel – Anzahl und Anteile der Haushalte in %
Verteilung nach Ziel**

Wegzüge 2008 - 2012 Haushaltstypen	Wegzug - Ziel						Gesamt	
	Umland LK BrH und EM		Übriges Deutschland		Ausland			
	Summe Haushalte	Spalten%	Summe Haushalte	Spalten%	Summe Haushalte	Spalten%	Summe Haushalte	Spalten%
Einpersonenhaushalt, unter 30 Jahre	5.991	37,2	28.594	64,6	12.072	60,7	46.657	58,2
Einpersonenhaushalt, 30 bis unter 60 Jahre	5.041	31,3	10.713	24,2	5.260	26,5	21.014	26,2
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	1.116	6,9	1.283	2,9	533	2,7	2.932	3,7
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 (Phase Gründung)	540	3,4	676	1,5	318	1,6	1.534	1,9
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre	708	4,4	529	1,2	246	1,2	1.483	1,8
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	173	1,1	188	0,4	84	0,4	445	0,6
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	937	5,8	783	1,8	359	1,8	2.079	2,6
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	301	1,9	131	0,3	128	0,6	560	0,7
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	59	0,4	19	0,0	19	0,1	97	0,1
Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	738	4,6	843	1,9	419	2,1	2.000	2,5
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	233	1,4	198	0,4	237	1,2	668	0,8
Einpersonenhaushalt, Kinder unter 15 Jahre	242	1,5	289	0,7	165	0,8	696	0,9
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	22	0,1	9	0,0	38	0,2	69	0,1
Gesamt	16.101	100	44.255	100	19.878	100	80.234	100

Legende

 größer als Gesamt %

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Bei der Verteilung nach Haushaltstypen (vgl. Tabelle 16) zeigt sich eine eindeutige Struktur. Die Wegzüge in die Zielräume *Ausland* und *übriges Deutschland* erreichen zusammen einen Anteil von 80 % an allen Wegzügen. Addiert man dann die Anteile der Haushaltstypen, die ins *Ausland* und *übriges Deutschland* ziehen, lässt sich erkennen, dass zwei Haushaltstypen deutlich über dem Gesamtanteil liegen: Die beiden Einpersonenhaushalte der *unter 30 jährigen* mit 87 % und die *30 bis unter 60 jährigen* mit 76 %. Fast alle anderen LK Haushaltstypen liegen - teilweise deutlich - darunter.

Wegzüge ins
übrige Deutschland

Ein Fünftel aller Wegzüge geht ins Umland. Somit belegen 16.101 Haushalte eine neue Wohnung im Umland - ein Anteil von 20,1 % an allen Wegzügen. Die Anteile der Einpersonenhaushalte sind nach wie vor hoch, aber nicht mehr so deutlich wie bisher. Alle drei zusammen machen drei Viertel (75,4 %) aller Wegzüge aus. Im Ein-

Wegzüge ins
Umland

zelen: *unter 30 Jahre* 37,2 %, *zwischen 30 und 59 Jahren* 31,3 % und *über 59 Jahre* 6,9 %.

Der Haushaltstyp der *unter 30-Jährigen* liegt hier mit 37,2 % deutlich unter dem Durchschnitt aller Wegzüge dieses Haushaltstyps (58,2 %). Von den unter 30-Jährigen *Singlehaushalten* ziehen also viel mehr in das *übrige Deutschland* und *Ausland* als in das *Umland*. Alle anderen Haushaltstypen liegen anteilig über dem jeweiligen Durchschnitt.

Die Verteilung der Haushaltstypen illustriert deutlich den Unterschied zwischen den *unter 30-Jährigen* Einpersonenhaushalten und den restlichen Haushaltstypen. Der Anteil der Umland-Wanderungen beträgt 20,1 % an allen Wegzügen - alle Haushalte liegen – teilweise sehr prägnant - über diesem Wert, außer den Einpersonenhaushalten unter 30 Jahren, diese liegen mit 12,8 % klar darunter. Das heißt, bei nahezu allen Haushaltstypen dominieren anteilig die wohnungsmarktbedingten Wegzüge. Die höchsten Anteile zeigen die Paare in der *Phase der Schrumpfung* mit 60,8 %, Paare in der *Phase der Konsolidierung* (53,8 %), Paare ohne Kinder *jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre* (47,7 %) und die Paare in der *Phase der Expansion* mit 45,1 %.

Innerhalb der Haushaltstypen stellt sich das folgendermaßen dar: Von den 560 Paarhaushalten in der *Phase der Konsolidierung*, also der Paare mit kleinen Kindern bzw. die am Beginn der Familiengründung stehen, ziehen 301 – über die Hälfte – in das Umland. Von den 1483 wegziehenden Haushalten des Typs *Paare ohne weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre* ziehen 708 in das Umland. Ähnlich gelagert ist dies bei den Paaren in der *Phase der Expansion*: 937 Wegzüge gehen in das Umland bei einer Gesamtzahl von 2079 Wegzügen. Auch bei den *Alleinerziehenden* ist der Anteil sehr hoch: 738 Wegzüge in das Umland bei 2000 Wegzügen insgesamt (Anteil 36,9 %). Bei diesen Haushaltstypen spielen wohnungsmarktbedingte Gründe offensichtlich eine starke Rolle.

Die Darstellung der Anzahl und Verteilung der Personen bei den Wegzügen (Tabelle 17) soll wie bei den Zuzügen einen differenzierten Blick auf die Anteile geben. Die Einpersonenhaushalte haben zusammen einen Anteil von 88,1 % an allen Wegzügen (vgl. Tabelle 16: 58,2 % + 26,2 % + 3,7 %). Bei den Personen errechnet sich ein Anteil von 74,5 % (49,2 % + 22,2 % + 3,1 %, vgl. Tabelle 17).

Tabelle 17: Wegzüge 2008 - 2012 nach Haushaltstypen und Ziel – Anzahl und Anteile der Personen in %. Verteilung nach Ziel

Wegzüge 2008 - 2012 Haushaltstypen	Wegzug - Ziel						Gesamt	
	Umland LK BrH und EM		Übriges Deutschland		Ausland			
	Summe Personen	Spalten %	Summe Personen	Spalten %	Summe Personen	Spalten %	Summe Personen	Spalten %
Einpersonenhaushalt, unter 30 Jahre	5.991	27,0	28.594	57,7	12.072	52,3	46.657	49,2
Einpersonenhaushalt, 30 bis unter 60 Jahre	5.041	22,7	10.713	21,6	5.260	22,8	21.014	22,2
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	1.116	5,0	1.283	2,6	533	2,3	2.932	3,1
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 (Phase Gründung)	1.080	4,9	1.352	2,7	636	2,8	3.068	3,2
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre	1.416	6,4	1.058	2,1	492	2,1	2.966	3,1
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	346	1,6	376	0,8	168	0,7	890	0,9
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	3.397	15,3	2.804	5,7	1.337	5,8	7.538	7,9
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	1.099	4,9	483	1,0	475	2,1	2.057	2,2
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	188	0,8	57	0,1	75	0,3	320	0,3
Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	1.755	7,9	2.071	4,2	1.044	4,5	4.870	5,1
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	517	2,3	438	0,9	768	3,3	1.723	1,8
Einpersonenhaushalt, Kinder unter 15 Jahre	242	1,1	289	0,6	165	0,7	696	0,7
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	30	0,1	14	0,0	64	0,3	108	0,1
Gesamt	22.218	100	49.532	100	23.089	100	94.839	100

Legende

 größer als Gesamt %

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Die unterschiedlichen Anteile von Haushalten und Personen lässt sich auch bei den Wegzügen mit den Haushaltstypen *Paare mit Kinder(n) in der Phase der Expansion* und den *Alleinerziehenden* am besten verdeutlichen. Die Analyse der Haushalte ergab 2.079 Wegzüge vom Haushaltstyp Paare in der *Expansion*, dies entspricht einem Anteil von 2,6 % an allen Wegzügen (Tabelle 16). Die Personen erreichen einen Anteil von 7,9 %, da in den 2.079 Haushalten 7.538 Personen zusammengefasst sind. Bei den Alleinerziehenden stehen 2,5 % Anteil Haushalte (absolut: 2.000) 5,1 % Anteil Personen gegenüber (absolut: 4.870 Personen).

Die Dominanz der Einpersonenhaushalte ist auch beim Vergleich der Anteile wegziehender Personen noch deutlich, verringert sich aber nicht unerheblich im Vergleich zu den Haushalten.

Quoten Wegzüge

Die Wegzugsquoten wurden analog zu den Zuzugsquoten ermittelt. Für jeden Teilmarkt wurde die durchschnittliche Anzahl der Wegzüge pro Jahr (Zeitraum 2008 – 2012) ermittelt und auf den entsprechenden durchschnittlichen Bestand der Haushalte bezogen. Die Werte der Wegzüge errechnen sich aus dem Durchschnitt der fünf Jahre 2008 bis 2012, die Werte des Bestands werden errechnet aus den Jahren 2008 und 2012.

Tabelle 18: Wegzüge 2008 - 2012 - Quoten pro Jahr

WEGZÜGE 2008 - 2012	Bestand pro Jahr (Mittelwert)	Wegzüge pro Jahr (Mittelwert)	Quote
	Summe Haushalte	Summe Haushalte	%
Teilmärkte			
EZH mit Wohneigentum	14.973	1.592	10,6
EZH ohne Wohneigentum	7.754	1.060	13,7
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	2.500	340	13,6
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	10.725	1.551	14,5
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	12.600	1.546	12,3
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	18.183	2.448	13,5
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	6.164	781	12,7
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	9.471	1.513	16,0
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	2.358	273	11,6
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	2.884	578	20,0
MFH mit geförderten Wohnungen	6.499	699	10,8
Genossenschaften	5.687	322	5,7
Stadtbau	6.202	504	8,1
Studierendenwohnheime	3.987	2.359	59,2
sonstige Wohnheime	4.302	479	11,1
Gesamt	114.285	16.047	14,0

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Die gesamtdurchschnittliche Quote aller Wegzüge beläuft sich im Zeitraum 2008 - 2012 auf 14 % (vgl. Tabelle 18). Von den durchschnittlich 114.285 bestehenden Haushalten ziehen 16.047 Haushalte weg. Der Teilmarkt mit der weitaus höchsten Quote ist *Studierendenwohnheime* mit knapp 60 %. Bei einem durchschnittlichen Bestand von 3987 Haushalten ziehen 2.359 Haushalte weg. Hier zeigt sich also eine hohe Dynamik.

Die zweithöchste Quote weist der Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ab 2003 ohne Wohneigentum auf. Dort stehen durchschnittlich 578 wegziehende Haushalte 2.884 Haushalten im Bestand gegenüber, das ergibt eine Quote von 20 %. Leicht über der

Gesamtquote liegt der Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser 1986 – 2002 ohne Wohneigentum“ mit 16 % (1.513 Wegzüge – 9.471 Haushalte Bestand). Relativ geringe Quoten findet man vor allem bei den „Genossenschaften“ (5,7 %) und „Stadtbau“ – Haushalten (8,1 %). Diese zwei Teilmärkte sind somit als relativ statisch zu bewerten.

7.4.3 Innerstädtische Umzüge 2008 - 2012

Auch bei den Umzügen wurden fünf Jahre (2008 – 2012) ausgewertet. Hierbei handelt es sich um Bewegungen *innerhalb* der Stadt, also um innerstädtische Umzüge. Die folgenden Ausführungen zu den Umzügen beziehen sich auf Tabelle 59 bis Tabelle 62 im Anhang.

Welche Haushaltstypen ziehen um?

Beleuchtet man die Häufigkeiten und Anteile der Haushaltstypen (vgl. Tabelle 59 und Tabelle 60), die in den Jahren 2008 bis 2012 innerhalb Freiburg umgezogen sind, ergibt sich ein ähnliches Bild wie bei den Zuzügen und Wegzügen. Die Einpersonenhaushalte sind auch bei den Umzügen am stärksten vertreten. Insgesamt ziehen in den fünf Jahren 65.547 Haushalte um. Mit 32.248 Umzügen und dem Anteil von 49,2 % – somit fast die Hälfte – sind die *unter 30-jährigen Einpersonenhaushalte* der wanderungsstärkste Haushaltstyp. Gefolgt von den *30 bis unter 60-jährigen* mit 24,5 % (absolut: 16.057 Haushalte) und den *60 Jahre und älteren Einpersonenhaushalten* (6,1 %; absolut: 3.967 Haushalte). Zusammengenommen fallen 80 % aller Umzüge auf die Einpersonenhaushalte.

80 % aller Umzüge sind Einpersonenhaushalte

Ins Gewicht fallen zusätzlich mit jeweils über 3.000 Umzügen zwei weitere Haushaltstypen. Zum einen die *Paare mit Kind(ern) in der Phase der Expansion* mit einem Anteil von 4,8 % und einer Anzahl von 3.117 Umzügen, zum anderen die *alleinerziehenden* Haushalte. Bei diesem Haushaltstyp erfolgten 3.025 Umzüge, was einem Anteil von 4,6 % entspricht.

9,4 % der Umzüge durch Familien in der Expansion oder Alleinerziehende

Teilmärkte mit den meisten Umzügen

Betrachtet man die allgemeine Häufigkeit von Umzügen in den Teilmärkten, stechen drei Teilmärkte mit jeweils über 10 % Anteil hervor. Die meisten Umzüge in den Jahren 2008 - 2012 verzeichnen die *Mehrfamilienhäuser (MFH) 1949 – 1985 ohne Wohneigentum*. 10.605 Haushalte, das entspricht rd. 16 % aller Umzüge, gingen in diesen Teilmarkt. Auch bei der Herkunft findet man die meisten Umzüge (16,3 %; absolut: 10.843 Haushalte).

Höchste Fluktuation im Teilmarkt MFH ohne Wohneigentum mittleren Alters

Mit einem Anteil von 10 % an allen Ziel-Teilmärkten folgen die Teilmärkte *Mehrfamilienhäuser vor 1949 ohne Wohneigentum* (6.707 Haushalte) und *Mehrfamilienhäuser 1949 – 1985 mit Wohneigentum* (6.617 Haushalte). Ebenfalls viele Umzüge gehen in den Teilmarkt *MFH 1986 – 2002 ohne Wohneigentum* mit 5.649 Haushalten (8,5 %).

Umzüge vor allem auch bei Mietwohnungen

Umzüge innerhalb derselben Teilmärkte

Um zu ermitteln, welche Bewegungen in den Jahren 2008 bis 2012 innerhalb der Teilmärkte stattfanden, wurden zunächst die Herkunftsadressen und Zieladressen der umziehenden Haushalte den jeweiligen Teilmärkten zugeordnet. Anschließend wurden die Variablen „Teilmärkte – Herkunft“ mit den „Teilmärkten – Ziel“ kreuztabelliert. Somit lässt sich ablesen, zwischen welchen Teilmärkten die Umzüge stattfinden (vgl. Tabelle 61 und Tabelle 62 im Anhang). Besieht man sich die Ergebnisse aller Binnenwanderungen, zeichnet sich ein klares Muster ab. Mit wenigen Ausnahmen ziehen Haushalte überdurchschnittlich oft in dieselben Teilmärkte, aus denen sie wegziehen, anders formuliert, die häufigsten Umzüge finden innerhalb derselben Teilmärkte statt.

Die höchsten anteiligen Werte bei Umzügen innerhalb derselben Teilmärkte sind bei *sonstigen Wohnheimen* und *Genossenschaften* festzustellen. In den Teilmarkt *sonstige Wohnheime* ziehen insgesamt 6 % aller umziehenden Haushalte, aus demselben Teilmarkt kommen dabei 37,4 %. In Wohnungen der *Genossenschaften* ziehen insgesamt 3,6 %, aus demselben Teilmarkt 27 %.

Der Teilmarkt *Stadtbau* hat einen Gesamtanteil an Umzügen von 5,3 % (absolut: 3.481 Haushalte). Dabei kommen 23,2 % (absolut: 778 Haushalte) ebenfalls aus Stadtbau-Wohnungen. Ähnlich verhält es sich bei den *Studierendenwohnheimen*, in die in diesem Zeitraum 5,9 % (absolut: 3.863 Haushalte) aller Umzüge in Freiburg gehen. Ein Viertel (25,4 %; absolut: 1.533 Haushalte) davon kommt aus demselben Teilmarkt.

Haushalte, die aus *Mehrfamilienhäusern (MFH) mit geförderten Wohnungen* ausziehen, ziehen zu 19,7 % (absolut: 838 Haushalte) in denselben Teilmarkt - insgesamt ziehen lediglich 6,9 % (absolut: 4.517 Haushalte) in diesen Teilmarkt.

Die Fluktuation innerhalb derselben Teilmärkte ist somit in folgenden Teilmärkten am größten: *Sonstige Wohnheime* (37,4 %), *Genossenschaften* (27 %), *Studierendenwohnheime* (25,4 %), *Stadtbau* (23,2 %), *MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum* (20 %) und *MFH mit geförderten Wohnungen* (19,7 %). Diese Teilmärkte können somit als relativ stabil bezeichnet werden.

Überproportionale Wanderungen zwischen unterschiedlichen Teilmärkten

Neben der relativ gleichmäßigen Verteilung in den meisten Teilmärkten fallen auch überdurchschnittliche Wanderungsbewegungen auf. Zum Beispiel ziehen 9,8 % der Haushalte aus dem Teilmarkt *EZH ohne Wohneigentum* und 9,3 % des Teilmarkts *MFH 1986-2002 mit Wohneigentum* in den Ziel-Teilmarkt *EZH mit Wohneigentum* und liegen damit über dem Durchschnitt von 7 %.

Deutlich über dem Durchschnitt zeigen sich noch zwei weitere Herkunftsteilmärkte. 11,6 % aller ausziehenden Haushalte des Teilmarktes *MFH mit geförderten Wohnungen* belegen Wohnungen der *Stadtbau*. Dabei liegt der Gesamtanteil aller Umzüge in den Teilmarkt *Stadtbau* bei 5,3 %. Umgekehrt ist die Abweichung noch beträchtlicher. Geht man vom Herkunfts-Teilmarkt *Stadtbau* aus und beleuchtet den

Die meisten Umzüge innerhalb von Teilmärkten

Teilmarkt Genossenschaften und sonstige Wohnheime

Teilmarkt Stadtbau und Studierendenwohnheime

Teilmarkt geförderte Wohnungen

Ziel: EZH mit Wohneigentum

Ziel: MFH vor 1949 ohne Wohneigentum

Anteil an Umzügen in den Ziel-Teilmarkt *MFH mit geförderten Wohnungen*, findet sich mit 15,8 % Anteil eine Differenz von knapp 9 Prozentpunkten über dem Gesamtanteil (6,9 %). Dieser Umstand dürfte damit zusammenhängen, dass 32 % aller Wohneinheiten (das entspricht 2.964 WE) der Stadtbau gefördert²² sind. Gebäude mit geförderten Wohnungen werden aber dem Teilmarkt *MFH mit geförderten Wohnungen* zugeordnet. Bei innerstädtischen Bewegungen zwischen den Teilmärkten *Stadtbau* und *MFH mit geförderten Wohnungen* zieht somit ein beträchtlicher Teil zwischen Stadtbau-Wohnungen um, die sich in unterschiedlichen Teilmärkten befinden.

Überdurchschnittlich hoch mit 10,7 % zu 6 % Gesamt ist außerdem der Umzug von den *Genossenschaften* in die *sonstigen Wohnheime*.

Quoten innerstädtische Umzüge

Bei den innerstädtischen Umzügen wurden die Quoten sowohl für die Herkunft wie auch für das Ziel ermittelt (vgl. Tabelle 19). Die Vorgehensweise erfolgte analog zu den Zuzugs- und Wegzugsquoten (Mittelwerte für den Zeitraum 2008 – 2012).

Pro Jahr erfolgen durchschnittlich 13.109 innerstädtische Umzüge, bei einem durchschnittlichen Bestand von 114.285 Haushalten. Somit ergibt sich eine Gesamtquote von 11,5 %. Die höchsten Quoten unter den Teilmärkten zeigen die „Studierendenwohnheime“. Die Quote – Herkunft beträgt 30,3 % und liegt damit knapp 20 % über dem Gesamt. Das bedeutet, fast ein Drittel des Haushalt-Bestands in diesem Teilmarkt zieht pro Jahr bei einem innerstädtischen Umzug aus Studierendenwohnheimen aus. Die Quote als Ziel ist mit 19,4 % beträchtlich geringer, liegt aber immer noch 8 % über der Gesamtquote. Insgesamt ist die Dynamik im Teilmarkt „Studierendenwohnheime“ im Hinblick Umzugsbewegungen somit relativ groß.

Die zweithöchste Quote weist der Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser ab 2003 ohne Wohneigentum“ auf. Die Quote Herkunft liegt bei 16 % (Bestand: 2.884 Haushalte; Herkunft: 460 Haushalte) die Quote Ziel bei 19 % (Bestand: 2.884 Haushalte; Ziel: 547 Haushalte). Beide Werte liegen über der Gesamtquote von 11,5 %.

Relativ wenig Umzüge gibt es in den Teilmärkten „Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohneigentum“ und „Genossenschaften“. Im Teilmarkt „EZH mit Wohneigentum“ gibt es einen durchschnittlichen Bestand von 14.973 Haushalten bei 1.121 Umzügen – Herkunft (7,5 %) und 916 Umzügen – Ziel (6,1 %). Im Teilmarkt „Genossenschaften“ betragen die Quoten - Herkunft 7,8 % (Bestand: 5.687 Haushalte; 443 Umzugsbewegungen) und Quote - Ziel 8,4 % (477 Umzugsbewegungen).

Eine starke Differenz zwischen Herkunft- und Zielquoten weist der Teilmarkt „Sonstige Wohnheime“ auf. Knapp 11 % beträgt die Quote Herkunft (Bestand: 4.032; 471 Umzugsbewegungen). Die Quote Ziel ist beträchtlich höher, 18,2 % des Bestands werden bei innerstädtischen Umzügen neu belegt.

²² Vgl. Kapitel 7.1.

Tabelle 19: Innerstädtische Umzüge 2008 - 2012 - Quoten pro Jahr

UMZÜGE 2008 - 2012	Bestand pro Jahr (Mittelwert)	Herkunft pro Jahr (Mittelwert)	Quote Herkunft	Ziel pro Jahr (Mittelwert)	Quote Ziel
	Summe Haushalte	Summe Haushalte	%	Summe Haushalte	%
Teilmärkte					
EZH mit Wohneigentum	14.973	1.121	7,5	916	6,1
EZH ohne Wohneigentum	7.754	889	11,5	874	11,3
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	2.500	287	11,5	300	12,0
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	10.725	1.350	12,6	1.341	12,5
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	12.600	1.319	10,5	1.323	10,5
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	18.183	2.144	11,8	2.107	11,6
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	6.164	602	9,8	623	10,1
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	9.471	1.082	11,4	1.130	11,9
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	2.358	213	9,1	316	13,4
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	2.884	460	16,0	547	19,0
MFH mit geförderten Wohnungen	6.499	850	13,1	903	13,9
Genossenschaften	5.687	443	7,8	477	8,4
Stadtbau	6.202	670	10,8	696	11,2
Studierendenwohnheime	3.987	1.207	30,3	773	19,4
sonstige Wohnheime	4.302	471	10,9	781	18,2
Gesamt	114.285	13.109	11,5	13.109	11,5

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

7.5 Wohnkosten

Die bisherigen Informationen zu den Teilmärkten lassen sich durch die Angaben aus der Bürgerumfrage 2012 der Stadt Freiburg ergänzen. Dafür wurden diese Daten mit der Teilmarktkategorisierung verknüpft. Im Folgenden sollen einzelne ausgewählte Items der Bürgerumfrage auf Teilmarktebene ausgewertet werden. Da die Verteilung der Stichprobe annähernd der Verteilung der Gesamtbevölkerung entspricht, sind die Ergebnisse repräsentativ für Freiburg (vgl. Tabelle 63 im Anhang). Ausgenommen sind die Wohnheime, da hier grundsätzlich nicht befragt wird.

In der Bürgerumfrage 2012 wurde detailliert nach den Merkmalen der Wohnung gefragt (Größe in m², Eigentum oder Miete). Darüber hinaus sollten die Wohnkosten pro Monat inklusive sämtlicher Nebenkosten angegeben werden. Mithilfe der standardmäßig abgefragten Merkmale zu Haushaltseinkommen und Haushaltsgröße lässt sich so ein differenziertes Bild der durchschnittlich aufgewendeten Kosten für die Wohnung oder das Haus herausarbeiten.

Die durchschnittlichen Wohnkosten liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern ab 2003 ohne Wohneigentum am höchsten (im Schnitt 1.048 € bzw. 1.000 €). Am wenigsten zahlen die Personen, die in genossenschaftlichen Wohnungen oder bei der Stadtbau wohnen. Ebenfalls relativ gering sind die

Verknüpfung mit
der Bürgerumfrage
2012

Höhe der
Wohnkosten

Wohnkosten Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum, die zwischen 1949 und 1985 sowie zwischen 1986 und 2002 erbaut wurden. Der gesamtstädtische Durchschnitt liegt bei 801 € (vgl. Tabelle 64 im Anhang).

Da die Höhe der monatlichen Wohnkosten jedoch nur eine begrenzte Aussagekraft hat, wurde der prozentuale Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen berechnet (vgl. Tabelle 20)²³. Hier zeigt sich, dass dieser Anteil in den eben genannten Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Wohneigentum und Mehrfamilienhäuser ab 2003 ohne Wohneigentum nur leicht überdurchschnittlich ist. Das bedeutet, dass die Wohnkosten in diesen Teilmärkten zwar am höchsten sind, gleichzeitig in diesen aber auch eher wohlhabende Haushalte leben. Demgegenüber ist der Anteil der Wohnkosten in den Mehrfamilienhäusern zwischen 1949 und 1985 (37,2 %) sowie zwischen 1986 und 2002 (38 %) ohne Wohneigentum deutlicher über dem Durchschnitt der Gesamtstadt von 34,6 %. Den größten Anteil müssen Haushalte aufwenden, die in geförderten Wohnungen oder bei der Stadtbau wohnen. Über 40 % des Haushaltsnettoeinkommens müssen in diesen Teilmärkten für die Wohnkosten verausgabt werden. Gleichzeitig liegt in diesen Teilmärkten das Äquivalenzeinkommen²⁴ am niedrigsten (vgl. Tabelle 65 im Anhang). Das höchste Äquivalenzeinkommen haben Haushalte, die in Mehrfamilienhäusern zwischen 1986 und 2002 mit Wohneigentum sowie in Mehrfamilienhäusern ab 2003 mit und ohne Wohneigentum wohnen. Zusammenfassend lässt sich also konstatieren, dass die Mieter im Schnitt mehr Geld vom Haushaltsnettoeinkommen für die Wohnkosten aufwenden müssen als Eigentümer, gleichzeitig aber auch über ein geringeres Äquivalenzeinkommen verfügen.

**Wohnkosten-
belastung**

²³ Bei dem Vergleich Freiburg mit dem Umland handelt es sich um einen relativen Vergleich und es geht nicht um absolute Zahlen. Die von empirica berechnete Mietbelastung ist niedriger als die Wohnkostenbelastung, die das ABI berechnet hat (vgl. Abbildung 16 in Kapitel 3.3). Ursache sind die unterschiedlichen Berechnungswege: empirica hat die Angebotsmieten (nettokalt) und das Einkommen der privaten Haushalte nach der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung gewählt. Die Berechnungen des ABI basieren auf der Bürgerumfrage 2012 und stellen Bestandsmieten (warm) und Haushaltsnettoeinkommen gegenüber, wobei beide Werte auf der Selbstauskunft der Befragten basieren. Hierbei besteht nach Erfahrung von empirica die Tendenz, dass das Einkommen unterschätzt wird, da Leistungen wie Kindergeld beim Ausfüllen häufig vergessen werden.

²⁴ Das Äquivalenzeinkommen wurde nach der neuen OECD-Skala berechnet.

Tabelle 20: Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen nach Teilmärkten (Bürgerumfrage 2012)

Bürgerumfrage 2012	Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen in %	
	Gültige N	Mittelwert
EFH mit Wohneigentum	398	31,5
EFH ohne Wohneigentum	158	35,1
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	46	37,5
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	162	34,8
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	246	31,2
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	296	37,2
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	152	28,3
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	143	38,0
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	61	32,1
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	59	35,2
MFH mit geförderten Wohnungen	151	41,1
Genossenschaften	81	34,2
Stadtbau	80	43,1
Gesamt	2033*	34,6

* Die untersten und obersten 2,5 % der Fälle wurden ausgeschlossen.

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Betrachtet man den Zusammenhang aus der Perspektive der Haushaltstypen (vgl. Tabelle 66 im Anhang) erkennt man, dass Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren den höchsten Anteil an ihrem Haushaltsnettoeinkommen für ihre Wohnkosten aufwenden müssen (44,3 %, Gesamtdurchschnitt: 35,2 %). Danach folgen die Alleinerziehenden mit 43,6 %. Am niedrigsten ist der Anteil bei Paaren ohne Kinder zwischen 30 und 59 Jahren sowie bei Paaren mit Nachkommen in der Phase der Schrumpfung.

In einem zweiten Schritt lassen sich aufgrund der Angabe der m²-Zahl auch die durchschnittlichen Wohnkosten pro m² berechnen. Da die Wohnkosten inklusive aller Nebenkosten abgefragt wurden, sind diese Werte Warmpreise. Die höchsten Quadratmeterpreise gibt es in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser 1986 bis 2002 und ab 2003 ohne Wohneigentum (vgl. Tabelle 21). Am wenigsten pro m² zahlen Haushalte, die in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum und Mehrfamilienhäusern von 1949 bis 1985 mit Wohneigentum wohnen. Da die durchschnittlichen Quadratmeterpreise von einer Reihe von Faktoren abhängen, insbesondere

von der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer, aber auch von der Dauer des Eigentums oder anderen Kriterien, sollten diese Zahlen nicht überbewertet werden. So liegt die Spanne zwischen den höchsten und den niedrigsten Werten bei den Mehrfamilienhäusern ohne Wohneigentum wesentlich geringer als bei Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum (vgl. Abbildung 1 im Anhang). Hier dürfte sich allerdings nur der Unterschied zwischen langjährigen Eigentumsbesitzern und neuen Eigentümern zeigen. Die größte Spanne bei Mehrfamilienhäusern ohne Wohneigentum haben neuere Gebäude ab 2003. Fast ebenso so groß ist die Spanne bei Mehrfamilienhäusern ohne Wohneigentum vor 1949, In diesen Teilmärkten liegen also die Mieten besonders weit auseinander. Um die genauen Gründe hierfür zu finden, bedarf es jedoch weiterer Analysen.

Tabelle 21: Durchschnittliche Wohnkosten pro m² nach Teilmärkten (Bürgerumfrage 2012)

Bürgerumfrage 2012	Durchschnittliche Wohnkosten pro m ²	
	Gültige N	Mittelwert
EFH mit Wohneigentum	456	8,02
EFH ohne Wohneigentum	191	10,19
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	48	9,95
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	187	9,80
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	274	8,79
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	331	10,40
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	181	9,28
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	165	11,74
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	76	10,97
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	63	12,28
MFH mit geförderten Wohnungen	166	9,60
Genossenschaften	98	9,63
Stadtbau	88	9,37
Gesamt	2324*	9,62

* die untersten und obersten 2,5 % der Fälle wurden ausgeschlossen

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

7.6 Wohnzufriedenheit

Neben den Angaben zu den Wohnkosten lassen sich aus den Daten der Bürgerumfrage auch subjektive Einschätzungen zur Wohnzufriedenheit ableiten. Dazu gehören die allgemeine Wohnzufriedenheit sowie detaillierte Einschätzungen zu der Ausstattung, den Kosten, dem sozialen Umfeld, zur Gestaltung des Wohnumfeldes sowie zur Lage und Größe der Wohnung. Um die Ergebnisse übersichtlicher zu gestalten, wurde in der Bürgerumfrage auf die Methode des sogenannten Kommunalbarometers zurückgegriffen. Bei diesem Vorgehen werden die Antwortkategorien normiert, wobei dem positivsten Wert der neue Wert 100 zugewiesen wird und der negativste Wert erhält den Wert 0. Alle weiteren Ausprägungen zwischendrin werden in 25er Schritten angegeben. Der jeweilige Mittelwert dient dann als Messwert für die Einstellungen und Einschätzungen der Befragten. Da die Fragen zur Wohnzufriedenheit sowohl in der Bürgerumfrage 2010 als auch 2012 gestellt wurden, lässt die Entwicklung im Zeitverlauf darstellen.

Tabelle 22: Wohnzufriedenheit nach Haushaltstypen (Bürgerumfrage)

Bürgerumfrage 2010 und 2012	Kommunalbarometer: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?	
	Mittelwert	Gültige N
Einpersonenhaushalt unter 30 Jahren alt	68	352
Einpersonenhaushalt, 30 bis 59 Jahre alt	71	659
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	81	431
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre	70	271
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 und 59 Jahren	77	603
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	83	689
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	71	403
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	77	550
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	80	248
Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (alleinerziehend)	67	212
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	76	400
Gesamt	75	4818

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Allgemein liegt die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation in Freiburg relativ hoch. Über drei Viertel der Befragten geben an, dass mit ihrer Wohnung entweder zufrieden oder sehr zufrieden sind²⁵. In den einzelnen Teilmärkten und Haushaltstypen ergeben sich jedoch Unterschiede. So erhöht sich mit steigendem Alter die allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnung (vgl. Tabelle 22). Im Schnitt die höchsten

²⁵ Vgl. Bürgerumfrage 2012, S74ff.

Werte bei der allgemeinen Wohnzufriedenheit haben Einpersonenhaushalte und Paare über 60 Jahren sowie Paare in der Phase der Schrumpfung. Am wenigsten zufrieden sind demnach Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren sowie Alleinerziehende. Aus der Sicht der Teilmärkte lag die allgemeine Wohnzufriedenheit bei Bewohnern von Ein- und Zweifamilienhäusern am höchsten (vgl. Tabelle 23). Bewohner von Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum sind im Schnitt zufriedener als Personen, die in Mietshäusern wohnen. Dabei übersteigt deren Zufriedenheit sogar teilweise die von Bewohnern in Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Wohneigentum. Insgesamt liegt jedoch die Wohnzufriedenheit bei in Gebäuden mit Wohneigentum über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, während sie in Gebäuden ohne Wohneigentum meistens leicht darunter liegt. Dies trifft auch auf Bewohner von geförderten oder genossenschaftlichen Wohnungen zu. Im Zeitverlauf erkennt man, dass die allgemeine Wohnzufriedenheit zwischen 2010 und 2012 in fast allen Teilmärkten leicht gewachsen ist (vgl. Tabelle 67 im Anhang). Ausnahmen sind Mehrfamilienhäuser mit Wohneigentum, die vor 1949 erbaut wurden sowie Mehrfamilienhäuser 1949-1985 mit und ohne Wohneigentum und Mehrfamilienhäuser ab 2003 ohne Wohneigentum. Allerdings sind die Abweichungen zur Bürgerumfrage 2012 nur sehr gering.

Tabelle 23: Wohnzufriedenheit nach Teilmärkten (Bürgerumfrage)

Bürgerumfrage 2010 und 2012	Kommunalbarometer: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?	
	Mittelwert	Gültige N
EFH mit Wohneigentum	85	1082
EFH ohne Wohneigentum	79	393
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	81	112
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	73	411
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	75	558
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	68	690
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	79	344
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	71	355
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	80	142
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	74	139
MFH mit geförderten Wohnungen	71	336
Genossenschaften	73	236
Stadtbau	56	178
Gesamt	74	4976

Anmerkung: Die Wohnzufriedenheit im Teilmarkt „Stadtbau“ bezieht sich nur auf (die nicht mehr) geförderten Wohnungen in MFH und nicht auf den gesamten Bestand der Stadtbau. Nach einer im Auftrag der Stadtbau durchgeführten Mieterbefragung ist die Wohnzufriedenheit bei der Stadtbau deutlich höher.

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Nimmt man zusätzlich die Differenzierung nach Haushaltstyp hinzu (vgl. Tabelle 68 im Anhang) ergibt sich ein noch spezifischeres Bild. Einpersonenhaushalte bis 30 Jahre fühlen sich demnach in Ein- und Zweifamilienhäusern am wohlsten. Vergleichsweise unzufrieden sind Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren, die in Mehrfamilienhäusern 1949 bis 1985 mit Wohneigentum wohnen. Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 59 Jahren fühlen sich in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum am wohlsten, gefolgt von Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum, die zwischen 1986 und 2002 erbaut wurden. Dies trifft auch auf Einpersonenhaushalte über 60 Jahren zu. Bei Paaren ergibt sich ein ähnliches Bild. In Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum sind die Bewohner im Schnitt am zufriedensten, gefolgt von Mehrfamilienhäusern mit Wohneigentum. Außerdem erhöht sich mit steigendem Alter die Wohnzufriedenheit. Paare mit Kindern in der Phase der Expansion sind wie alle anderen Gruppen auch am zufriedensten in Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum. Verhältnismäßig unzufrieden sind sie in Mehrfamilienhäusern vor 1949 ohne Wohneigentum (67), Mehrfamilienhäusern von 1949 bis 1985 mit und ohne Wohneigentum (beide 65) sowie Mehrfamilienhäusern von 1986 bis 2002 mit Wohneigentum (66). Bei den detaillierten Angaben zur Wohnzufriedenheit wurde nach der Zufriedenheit mit der Ausstattung der Wohnung, den Kosten, dem sozialen Umfeld bzw. der Nachbarschaft, der Gestaltung des Wohnumfeldes, der Lage sowie der Größe der Wohnung gefragt (vgl. Tabelle 69 und Tabelle 70 im Anhang). Insgesamt sind die Befragten mit der Lage der Wohnung am zufriedensten (Durchschnitt Kommunalbarometer: 80). Danach folgen die Zufriedenheit mit der Ausstattung und der Größe der Wohnung (jeweils 74). Das soziale Umfeld sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes kommen auf Werte von 71 und 69. Am wenigsten zufrieden sind die Befragten mit den Kosten der Wohnung (61).

Am zufriedensten sind mit der Ausstattung ihrer Wohnung sind Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum sowie von Mehrfamilienhäusern ab 2003 mit Wohneigentum. Auch hier zeigt sich wieder eine – teilweise deutliche – Diskrepanz zwischen Teilmärkten mit und ohne Wohneigentum. Die niedrigsten Durchschnittswerte ergeben sich in Mehrfamilienhäusern 1949 bis 1985 ohne Wohneigentum und der Stadtbau (ohne geförderte Wohnungen und Wohnungen in EZFH). Aus der Sicht der Haushaltstypen sind Paare über 60 Jahren ohne Kinder am zufriedensten mit der Ausstattung ihrer Wohnung (Mittelwert 80). Dahinter folgen Familien in der Phase der Konsolidierung und der Phase der Schrumpfung sowie Einpersonenhaushalte über 60 Jahre (jeweils ein Mittelwert von 77). Am unzufriedensten sind Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren und zwischen 30 und 59 Jahren (68 bzw. 69).

Mit den Kosten der Wohnung sind die Befragten im Schnitt am wenigsten zufrieden. Dies betrifft sowohl den gesamtstädtischen Schnitt (61) als auch die Mittelwerte in den meisten Teilmärkten. Verhältnismäßig zufrieden mit den Kosten der Wohnung sind Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von genossenschaftlichen Wohnungen (Mittelwert 70 bzw. 67). Am anderen Ende der Skala sind die Bewohner von Mehrfamilienhäusern 1986 bis 2002 ohne Wohneigentum, Mehrfamilienhäusern ab 2003 ohne Wohneigentum sowie der Stadtbau vergleichsweise unzufrieden. Bei den Haushaltstypen sind jüngere Personen unter 30 Jahren (Einpersonenhaushalt)

halte und Paare) sowie Paare in der Phase der Expansion und Alleinerziehende unterdurchschnittlich zufrieden. Die höchste Zufriedenheit mit den Kosten der Wohnung haben Paare über 60 Jahren ohne Kinder.

Bei sozialen Umfeld bzw. der Nachbarschaft sowie der Gestaltung des Wohnumfelds zeigen sich ähnliche Verteilungen wie bisher. Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum und Mehrfamilienhäusern ab 2003 mit Wohneigentum sind im Schnitt am zufriedensten. Grundsätzlich liegt die Zufriedenheit bei Bewohnern von Gebäuden mit Wohneigentum höher als bei Gebäuden ohne Wohneigentum. Auch das bereits bekannte Muster, dass jüngere Personen im Schnitt unzufriedener sind, zeigt sich hier wieder. Eine Ausnahme bilden die Paare mit Kindern: hier liegt die Zufriedenheit in der Phase der Konsolidierung höher als in der Phase der Schrumpfung.

Mit der ihrer Lage der Wohnung sind die Freiburger Bürgerinnen und Bürger im Schnitt am zufriedensten. Der gesamtstädtische Durchschnitt liegt bei 80 Punkten. Überdurchschnittlich zufrieden sind Bewohner von Mehrfamilienhäusern vor 1949 sowie ab 2003 (mit und ohne Wohneigentum). Ebenfalls überdurchschnittlich die Werte in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser (82 bzw. 81) und Mehrfamilienhäuser 1986 bis 2002 mit Wohneigentum. Eher unterdurchschnittlich zufrieden sind Bewohner von genossenschaftlichen Wohnungen (75), von geförderten Wohnungen (74) und von Stadtbauwohnungen (68). Bei den Haushaltstypen sind kaum Abweichungen von gesamtstädtischen Durchschnitt auszumachen, einzig Paare mit Nachkommen in der Phase der Schrumpfung sowie Alleinerziehende sind etwas unzufriedener mit der Lage der Wohnung als alle anderen Haushaltstypen.

Bei der Zufriedenheit mit der Größe der Wohnung sind wieder die Bewohner von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum an oberster Stelle (Mittelwert 84, Gesamt 74). Darauf folgen die Bewohner von Mehrfamilienhäusern vor 1949 mit Wohneigentum, die ebenfalls überdurchschnittlich zufrieden mit der Größe ihrer Wohnung sind. Unterdurchschnittlich zufrieden sind Bewohner von Mehrfamilienhäusern 1986 bis 2002 ohne Wohneigentum und Wohnungen der Stadtbau. Bei den Haushaltstypen sind Paare mit Kindern in der Phase der Expansion durchschnittlich am wenigsten zufrieden mit der Größe ihrer Wohnung. Darauf folgen Einpersonenhaushalte und Paare unter 30 Jahren, Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 59 Jahren sowie Alleinerziehende. Alle anderen Gruppen sind vergleichsweise zufrieden mit der Größe ihrer Wohnung.

Zusammenfassend lassen sich außerdem zwei wesentliche Schlussfolgerungen ziehen. Erstens steigt die Wohnzufriedenheit, je älter die Bewohner sind. Und zweitens sind Bewohner von Eigentumswohnungen bzw. eigenen Häusern ebenfalls im Schnitt zufriedener. Dies ist insofern schlüssig, da sich mit steigendem Alter die Belastungen bei Personen mit eigenem Wohneigentum zunehmend verringern. Kurz gesagt: Je älter die Personen sind, desto eher wohnen sie in ihrem eigenem Wohneigentum und desto zufriedener sind sie damit. Abschließend sollte außerdem nochmal angemerkt werden, dass die durchschnittliche Zufriedenheit bei den Kosten der Wohnung deutlich unter der Zufriedenheit in den anderen Bereichen liegt. Mit der Lage der Wohnung sind die Befragten hingegen im Schnitt am zufriedensten.

8. Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubauvolumen

8.1 Nachfrageprognose für die Stadt Freiburg

Die hier dargestellten Prognosen basieren auf der aktuellen Bevölkerungsprognose des Amts für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg aus dem Jahr 2014. Es wird dabei die mittlere Prognosevariante ausgewiesen, die voraussichtlich im Herbst vom ABI veröffentlicht wird. Dabei wird angenommen, dass ein neuer Stadtteil in Freiburg entsteht und dass die Bautätigkeit relativ hoch ist. Basierend auf der mittleren Bevölkerungsprognose hat empirica die Zahl der Haushalte und die Wohnungsnachfrage prognostiziert. Die Methodik der empirica-Prognosen wird im Anhang erläutert (vgl. Kapitel 11.4). Zudem findet sich in Kapitel 11.5 eine „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen.

Mittlere Variante der Bevölkerungsprognose gewählt

Einwohnerentwicklung

Die Prognose der Wohnungsnachfrage in Freiburg unterstellt für den Zeitraum 2014-30 einen Bevölkerungszuwachs von 12 % und damit einen Anstieg um gut 26.800 Einwohner (vgl. Tabelle 24).

Einwohnerzuwachs um 12 % bis 2030

Tabelle 24: Prognose der Einwohnerzahl

	2014	2015	2020	2025	2030	2014-30	2014-30
Mittlere Variante	218.244	220.045	228.511	236.383	245.062	12%	26.818

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information Stadt Freiburg

empirica

Wohnungsnachfragende Haushalte 2013-2030

Die Wohnungsnachfrage für die Stadt liegt Ende des Jahres 2013 bei knapp 120.300 Einheiten (bewohnte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden), davon rd. 100.000 im Geschoss und ca. 20.300 in Eigenheimen. Nach empirica-Prognosen wird die Nachfrage bis zum Jahr 2030 auf knapp 134.900 ansteigen (vgl. Tabelle 25). Dabei ist der relative Nachfrageanstieg nach Wohnungen in Eigenheimen (+14 %) etwas größer als nach Geschosswohnungen (+12 %). Hierbei ist allerdings zu beachten, dass wir unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ auch „einfamilienhausähnliche“ Wohnungen im Geschoss verstehen. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“). Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend.

Zuwachs der Wohnungsnachfrage um 12 % bis 2030

Tabelle 25: Prognose der Wohnungsnachfrage

a) Nachfrage nach Wohnungen insgesamt*

	2013	2015	2020	2025	2030	2013-30	2013-30
Mittlere Variante	120.291	121.344	126.092	130.262	134.877	12%	14.586

b) Nachfrage nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

	2013	2015	2020	2025	2030	2013-30	2013-30
Mittlere Variante	20.287	20.539	21.487	22.241	23.072	14%	2.785

c) Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

	2013	2015	2020	2025	2030	2013-30	2013-30
Mittlere Variante	100.004	100.804	104.605	108.022	111.805	12%	11.801

*bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

Quelle: Bevölkerungsprognose Stadt Freiburg, eigene Berechnungen

empirica

Neubaunachfrage 2014-2030

Die Nachfrage nach neuen Wohnungen ergibt sich aus zwei Komponenten. Zum einen macht die steigende Wohnungsnachfrage Neubau erforderlich. Daneben gibt es aber auch eine exogene Neubaunachfrage, die daher kommt, dass die Menschen Qualitäten suchen, die der aktuelle Wohnungsbestand nicht (mehr) bietet. In „klassischen“ Wohnungsmarktmodellen hat man diesem Umstand durch eine Ersatzquote Rechnung getragen, die üblicherweise bei Werten zwischen 0,1 % und 0,3 % des Bestandes angesetzt wurden. Diese normative Setzung hat empirica durch ein verbessertes Modell ersetzt (vgl. Tabelle 26). Dabei wird auf empirischer Basis - unter Berücksichtigung der verfügbaren Wohnungsqualitäten - eine so genannte „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Diese Zusatznachfrage fällt zudem umso größer aus, je weniger die lokale Wohnungsnachfrage wächst. Denn je weniger Neubau durch mengenmäßiges Wachstum hinzukommt, desto mehr fehlen die neuen Qualitäten.²⁶ Im Folgenden werden die Prognosen inkl. qualitativer Zusatznachfrage aus Tabelle 26 weiter diskutiert.

**Tabelle 26: Prognose der Neubaunachfrage
Neubaunachfrage inkl. qualitative Zusatznachfrage**

	2014-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2009-13*	2014-30 Summe
Mittlere Variante	1.415	4.884	4.460	4.833	3.202	15.592
Pro Jahr	708	977	892	967	640	917

* inkl. Fertigstellungen im Bestand und in Nichtwohngebäuden

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Die Masse der Fertigstellungen in der nächsten Zeit sollte weiterhin im Geschoss realisiert werden, denn der klassische Geschosswohnungsbaus wird seine Bedeutung behalten: Rd. 80 % der Nachfrage bis 2030 entfällt auf dieses Segment. Auf Ein-/Zweifamilienhäusern und einfamilienhausähnliche Wohnformen entfallen die übrigen 20 %. Das entspricht jährlich 144 bis 193 Wohneinheiten in diesem Segment ab 2016.

Weiterhin hohe Bedeutung des Geschosswohnungsbaus

²⁶ Die implizite Ersatzquote für die Stadt Freiburg liegt zunächst bei 0,15 % und sinkt dann auf 0,03 % ab.

Tabelle 27: Prognose der Neubaunachfrage inkl. qualitative Zusatznachfrage**a) Geschosswohnungen**

	2014-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2009-13	Summe: 2014-2030
Mittlere Variante	1.072	3.902	3.635	3.947	2.447	12.556
Pro Jahr	536	780	727	789	489	739

b) Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

	2014-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2009-13	Summe: 2014-2030
Mittlere Variante	343	982	826	886	456	3.036
Pro Jahr	171	196	165	177	91	179

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Unterstellt man ortsübliche Selbstnutzerquoten für neue EZFH und neue MFH, dann ist bis 2030 zu erwarten, dass für die Stadt Freiburg knapp 70 % der Neubauten vermietet und gut 30 % selbst genutzt werden (vgl. Tabelle 28).

Weiterhin hohe
Mieterquoten

Tabelle 28: Prognose der Neubaunachfrage inkl. qualitative Zusatznachfrage**a) Mietwohnungen**

	2014-15	2016-20	2021-25	2026-30	2014-2030
Mittlere Variante	943	3.357	3.103	3.366	10.769
Pro Jahr	472	671	621	673	633

b) Selbst genutzte Wohnungen

	2014-15	2016-20	2021-25	2026-30	2014-2030
Mittlere Variante	472	1.526	1.358	1.467	4.823
Pro Jahr	236	305	272	293	284

Annahmen: Wohneigentumsquote in neu gebauten Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. Geschosswohnungen analog zur Wohneigentumsquote im Bestand (lt. Zensus 2011 in der Stadt Freiburg 72 % in EZFH und 21 % in MFH).

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Zusätzlicher Nachholbedarf

Neben den neu nachgefragten Wohnungen hat sich in der Vergangenheit aufgrund der zu geringen Bautätigkeit ein Nachholbedarf aufgestaut, der u.a. zu den stark steigenden Preisen in Freiburg beigetragen hat. Durch den Vergleich einer „Rückwärtsprognose“ mit den tatsächlichen Fertigstellungszahlen wurde dieser in Tabelle 29 quantifiziert. Demnach fehlen aus den vergangenen Jahren (2006-2010) in Freiburg rd. 3.000 Wohneinheiten. Das entspricht dem nahezu Dreifachen der Fertigstellungszahlen aus dem Jahr 2012. Insofern erhöht sich die Neubauprognose um **zusätzlich rd. 3.000 Wohneinheiten**. Bei der Prognose ist der Nachholbedarf rechnerisch auf die nächsten 5 Jahre (2014-2018) verteilt worden.

Nachholbedarf von
rd. 3.000
Wohneinheiten

Tabelle 29: Berechneter Nachholbedarf für die Stadt Freiburg

Berechnung Nachholbedarf						
	Mean Neubaubedarf 2006-10 p.a.*	Mean Fertigstellungen 2006-10 p.a.**	Differenz p.a. c=b-a	Nachhol- bedarf aus 2006-10 d=5*c	Fertig- stellungen 2012** e	Anz. Baujahr- gänge wie 2012 f=d/e
	a	b				
Freiburg im Breisgau (KS)	1.377	780	-597	2.987	1.071	2,79
Breisgau-Hochschwarzwald (LK)	959	812	-147	734	742	0,99
Emmendingen (LK)	683	529	-155	773	556	1,39
Ortenaukreis (LK)	1.507	1.227	-281	1.403	1.384	1,01

*empirica-Prognose, **Statistisches Bundesamt

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

empirica

Die um den Nachholbedarf korrigierte Prognose ist in Tabelle 30 dargestellt.

Tabelle 30: Prognose der Neubaunachfrage inkl. Nachholbedarf

a) Insgesamt

	2014-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2009-13*	Summe: 2014-30
Mittlere Variante	2.610	6.676	4.460	4.833	3.202	18.579
pro Jahr	1.305	1.335	892	967	640	1.093

b) Geschosswohnungen

	2014-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2009-13	Summe: 2014-2030
Mittlere Variante	1.978	5.334	3.635	3.947	2.447	14.893
pro Jahr	989	1.067	727	789	489	876

c) Ein- und Zweifamilienhäuser

	2014-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2009-13	Summe: 2014-2030
Mittlere Variante	632	1.342	826	886	456	3.686
pro Jahr	316	268	165	177	91	217

* inkl. Fertigstellungen im Bestand und in Nichtwohngebäuden

Annahme: Nachholbedarf wird verteilt auf die ersten fünf Jahre nachgefragt.

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Im Ergebnis müssen in der Summe über die beiden Jahre 2014 und 2015 in der Stadt Freiburg rd. 2.600 Wohneinheiten neu gebaut werden (durchschnittlich 1.300 Wohneinheiten p.a.). In der zweiten Hälfte der 2010er Jahre steigt die Neubaunachfrage dann nochmals an: Im Fünfjahreszeitraum 2016-2020 müssten rd. 6.700 Wohneinheiten errichtet werden. Dies sind im Durchschnitt knapp 1.340 Wohneinheiten jährlich. In den 2020er Jahren geht die Nachfrage nach Neubau dann etwas zurück. In den Jahren 2021-2025 wird ein Neubauvolumen von rd. 4.500 Wohnungen benötigt (ca. 890 Wohneinheiten p.a.), im Zeitraum 2026-2030 sind es rd. 4.800 Wohnungen (ca. 970 Wohneinheiten p.a.). Zum Vergleich: Im Zeitraum 2009-2013 wurden im Durchschnitt lediglich 640 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt.

8.2 Angebotsprognose für die Stadt Freiburg

Wenn keine neue Siedlungsfläche ausgewiesen wird, dann wird sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit zukünftig eine Angebotslücke aufstauen. Bis zum Jahr 2030 summiert sich der Neubaubedarf (basierend auf der mittleren Variante der Bevölkerungsprognose des ABI, inklusive Nachholbedarf und qualitativer Zusatznachfrage) in Freiburg auf rd. 18.600 Wohnungen (jährlich gut 1.100 neue Wohnungen). Nach Angaben der Stadt können voraussichtlich rd. 5.400 neue Wohnungen zwischen 2014 bis 2030 auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplans (FNP) und im Rahmen der Innenentwicklung entstehen. Damit ergibt sich eine Angebotslücke von rd. 13.200 Wohnungen. Berücksichtigt man nur die quantitative Neubaunachfrage, fehlen rd. 9.200 Wohnungen.

Die Konsequenzen, wenn kein neuer Stadtteil entsteht, sind folgende:

- Die Preise werden deutlich weiter steigen.
- Die Wohnungsmarktakteure weichen ins Umland an andere, bundesweite Standorte aus. Im Ergebnis gibt es mehr Einpendler in die Stadt (Parkplatzmangel, Stau).
- Freiburg verliert wie bisher alle Altersgruppen mit Ausnahme der 25- bis unter 30-Jährigen ans Umland.
- Insbesondere Familien in der Expansionsphase werden weiterhin ins Umland abwandern.
- Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen finden keine Wohnungen in Freiburg, die sie finanzieren können.
- Die Sozialstruktur in Freiburg „entmischt“ sich. In Freiburg werden verstärkt Wohlhabende und Hartz IV-Empfänger leben.
- Es besteht die Gefahr der Abwanderung von Wirtschaftsunternehmen, weil das Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten sehr ungünstig ist.
- Der überregionale Zuzug von wohlhabenden Haushalten nach Freiburg wird zunehmen und es besteht die Gefahr, dass Freiburger Bewohner ins Umland verdrängt werden.
- Zum Teil wird die lokale Bevölkerung in den neun potenziell wachsenden Gemeinden im Umland von Freiburger Bewohnern verdrängt und muss ins noch weiter entfernte Umland ziehen.

8.3 Zukünftiger Flächenbedarf für Wohnungsneubau

Hintergrund des Faktors „Wohnfläche pro Person“

Für eine Abschätzung der zukünftigen Wohnfläche und dem erforderlichen Flächenangebot für Neubau können nur Näherungswerte angegeben werden. Eine vollständige und exakte Gewissheit über die tatsächliche zukünftige Nachfrage gibt es nicht, da die Wahl der Wohnungsgrößen sowohl von angebots- als auch von nachfragebedingten Parametern bzw. der Höhe von Kaufpreisen und Mieten abhängt. Angebotsseitig wird die Wohnfläche pro Person durch das Wohnungsangebot und das Preisniveau bestimmt. Nachfrageseitig bestimmen neben individuellen Präferenzen vor allem der Haushaltstyp und die für das Wohnen zur Verfügung stehende Kaufkraft bzw. Zahlungsbereitschaft die Wohnflächengröße.

Ungewisse
Einflussfaktoren

Dennoch sind entsprechende Näherungen für den zukünftigen Baulandbedarf erforderlich. So legt die Stadt Freiburg (wie auch andere Kommunen und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) bei ihrer Bauflächenbedarfsprognose den Faktor „Wohnfläche pro Person“ zugrunde. Aufbauend auf verschiedenen Annahmen errechnet sie damit den Bedarf nach weiterem Wohnraum und darauf aufbauend den Bedarf nach (weiterem) Bauland.

Notwendigkeit
der Wohnflächen-
prognose

Für eine Herleitung des Faktors Wohnfläche kommen generell verschiedene Berechnungsmethoden in Betracht. Eine wesentliche Unterscheidung liegt darin, ob die Wohnfläche von der zukünftigen Einwohnerzahl oder von der erwarteten Haushaltszahl abgeleitet wird. Beide Varianten sind nicht konkurrierend zueinander zu verstehen, sondern stellen unterschiedliche Näherungen an ein möglichst realistisches Bild dar. Darüber hinaus haben die jeweils getroffenen Annahmen einen wesentlichen Einfluss auf die Berechnungsergebnisse zum zukünftigen Neubaubedarf. Zudem führt der lange Betrachtungszeitraum von zukünftigen Abschätzungen bzw. Prognosen zu Unsicherheiten. Auch hier gilt, dass alle Annahmen in Anbetracht der verschiedenen Unwägbarkeiten nur Näherungen sein können, die es nach bestem Wissen zu treffen gilt.

Zwei Wege zur
Herleitung

Zur Überprüfung des Faktors Wohnfläche vollzieht empirica zunächst die Berechnung der Stadt Freiburg nach und plausibilisiert diese anschließend.

Zur aktuellen Berechnung der Stadt Freiburg

Die Stadt Freiburg ermittelt mit einer eigenen Berechnungsmethode den künftigen Wohnungsbaubedarf bis zum Jahr 2030. In die Berechnung gehen folgende Werte ein:

Berechnungsmodell der Stadt Freiburg

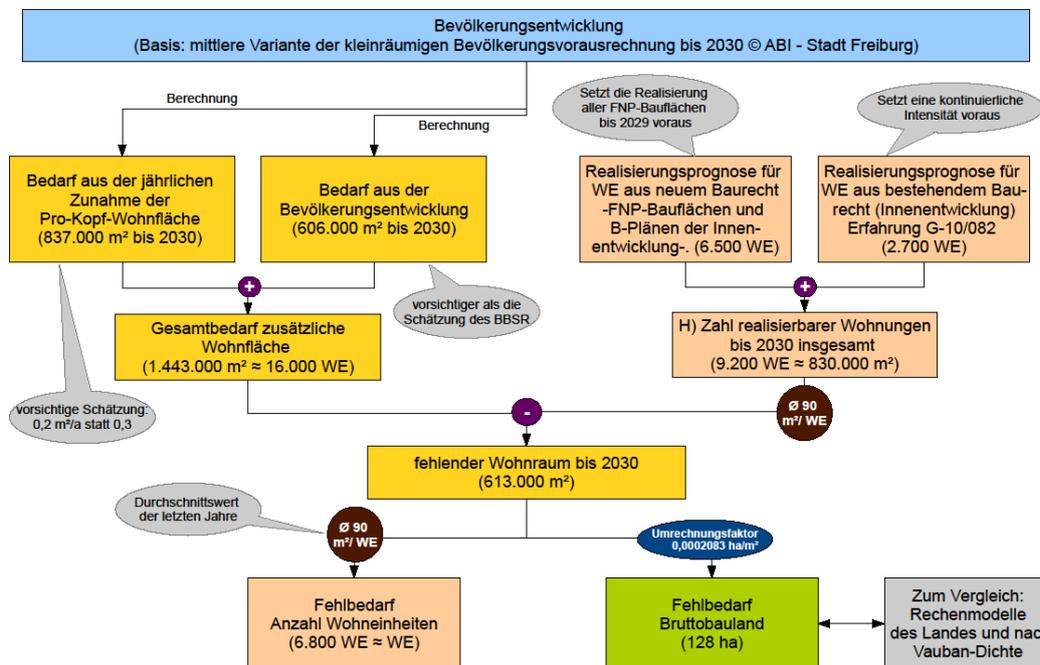
- Bevölkerungsentwicklung,
- Entwicklung der privaten Haushalte,
- Durchschnittliche Haushaltsgröße
- Wohnfläche pro Kopf,
- Durchschnittliche Größe von Bestandswohnungen,
- Durchschnittliche Größe einer Neubauwohnungen,
- Bruttobauland.

Der (in Freiburg) sogenannte **Fehlbedarf bzw. Zusatzbedarf**²⁷ wird definiert als **Differenz aus**

- **Gesamtzusatzbedarf** (neuem Bedarf nach Wohnraum) bis 2030 (Vergrößerung der Pro-Kopf-Wohnfläche und Bevölkerungszuwachs) und
- dem sog. **deckbaren Bedarf** auf den vorhandenen Flächen (FNP) und bestehendes Baurecht (§§ 30-35 BauGB) realisierbare Wohnraum bis 2030.

Die folgende Abbildung zeigt das Berechnungsmodell im Überblick:

Abbildung 61: Berechnungsmodell der Stadt Freiburg zum Flächenbedarf



Quelle: Stadt Freiburg

empirica

²⁷ Die Stadt Freiburg verwendet beide Begriffe synonym. Im Folgenden wird als Begriff Zusatzbedarf verwendet.

Im abgebildeten Modell geht die Stadt Freiburg noch davon aus, dass bis 2030 rd. 9.200 WE aus neuem und bestehendem Baurecht realisiert werden können. Im Ergebnis dieser Berechnung würden in Freiburg bis zum Jahr 2030 rd. 128 ha Bruttobauland fehlen. Neuere Einschätzungen der Stadt gehen nur noch von rd. 5.400 realisierbaren WE bis 2030 aus. Dementsprechend fehlen in Freiburg auf Basis des städtischen Rechenmodells rd. 199 ha Bruttobauland. Auch die Stadt Freiburg weist dabei eingehend darauf hin, dass alle Werte gewisse Unsicherheiten hinsichtlich ihrer Entwicklung beinhalten. Die Ergebnisse sollen daher als bestmögliche Näherungswerte verstanden werden.

Die Berechnungsmethode ist aus Sicht von empirica insgesamt nachvollziehbar und kann hinsichtlich der Annahmen als eher vorsichtig eingeschätzt werden. Ausschlaggebend sind u.a. folgende Aspekte:

Validierung der Berechnung

- Grundlage der Berechnung ist die mittlere Variante der Bevölkerungsprognose.
- Die jährliche Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche ist mit $0,2 \text{ m}^2$ bis 2030 sowohl deutlich unter dem langjährigen Mittel von Deutschland ($0,39$ seit dem Jahr 1995) als auch von Baden-Württemberg ($0,31$) und Freiburg ($0,26$) angesetzt, wobei die Pro-Kopf-Wohnfläche in Freiburg mit 38 m^2 im Jahr 2011 unter dem Landes- wie auch dem Bundesdurchschnitt liegt (43 bzw. $43,1 \text{ m}^2$). Allerdings wählen die Nachfrager kleinere Wohnungen nur aus Gründen der hohen Preise. Könnten sie sich mehr Wohnfläche leisten, würde auch die Pro-Kopf-Wohnfläche stärker steigen.
- Die Berechnung setzt eine Realisierung aller FNP-Bauflächen und eine kontinuierliche Intensität der Innenentwicklung bis zum Jahr 2030 voraus.
- Für den Fehlbedarf wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 90 m^2 Wohnfläche angenommen. Dieser Wert bezieht sich auf die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit im Mehrfamilienhausbau (Neubau) im Jahr 2012, die in den Vorjahren mit einzelnen Ausnahmen ähnlich ausfiel. Würde man den Einfamilienhausbau (entsprechend der Nachfrage) hinzuziehen, müsste eine größere Wohnfläche angesetzt werden. So lag die durchschnittliche Wohnfläche pro neu gebautes Einfamilienhaus im Jahr 2012 bei rd. 136 m^2 , in den meisten Vorjahren jedoch zwischen etwa 140 und 150 m^2 .
- Die Berechnung geht für den Status-Quo (als Grundlage der Prognose) von dem aktuellen Wohnungsangebot aus. Die stark gestiegenen Preise und das hohe Preisniveau auf dem Freiburger Wohnungsmarkt zeigen jedoch, dass es auf dem Wohnungsmarkt bereits zu erheblichen Knappheiten gekommen ist, die in der Berechnung unberücksichtigt bleiben. Die Stadt Freiburg ist sich über diese Differenz zwischen Angebot und Nachfrage im Klaren und weist bei der Interpretation der Wohnflächenprognose ebenfalls darauf hin.

Alternative Berechnung von empirica

Zur Plausibilisierung der Ergebnisse führt empirica eine eigene Berechnung zum erforderlichen Bauland für Wohnungsneubau durch. Anders als die Stadt Freiburg geht empirica nicht von der Einwohnerzahl und der erforderlichen Wohnfläche pro Kopf aus, sondern von der Entwicklung wohnungsnachfragender Haushalte. Die

Plausibilisierung mithilfe der Haushaltsprognose

Berechnung wird ebenfalls für die mittlere Variante der Bevölkerungsprognose durchgeführt.

Im ersten Schritt werden aus der Wohnungsnachfrageprognose (vgl. Kapitel 8.1) die quantitative Zusatznachfrage, die qualitative Zusatznachfrage sowie der Nachholbedarf aufgrund der bereits bestehenden Knappheiten in Anzahl Haushalte umgerechnet (vgl. Tabelle 31).

Tabelle 31: empirica-Berechnung: Baulandbedarf Stadt Freiburg bis zum Jahr 2030 (1/3)

Neubaunachfrage (Haushalte) bis 2030		
Quantitative Zusatznachfrage 2013-2030	14.586	HH
davon in MFH	11.801	HH
davon in EZFH	2.785	HH
Qualitative Zusatznachfrage 2013-2030	1.006	HH
davon in MFH	755	HH
davon in EZFH	252	HH
Summe	15.592	HH
davon in MFH	12.556	HH
davon in EZFH	3.036	HH
Summe inklusive Nachholbedarf	18.579	HH
davon in MFH	14.893	HH
davon in EZFH	3.686	HH

HH=Haushalte

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Für diese Haushalte werden aus den empirischen Werten der letzten Jahre durchschnittliche Wohnflächen pro Wohneinheit zugrunde gelegt. Es ergibt sich eine Neubaunachfrage inklusive Nachholbedarf in Höhe von rd. 1,85 Mio. m² Wohnfläche (vgl. Tabelle 32).

Tabelle 32: empirica-Berechnung: Baulandbedarf Stadt Freiburg bis zum Jahr 2030 (2/3)

Annahme Ø-liche Wohnfläche pro HH		
WE in MFH	90	m ²
WE in EZFH	140	m ²
Neubaunachfrage (Wohnfläche) bis 2030		
Quantitative Zusatznachfrage 2013-2030	1.451.974	m²
davon in MFH	1.062.095	m ²
davon in EZFH	389.879	m ²
Qualitative Zusatznachfrage 2013-2030	103.135	m²
davon in MFH	67.918	m ²
davon in EZFH	35.217	m ²
Summe	1.555.108	m²
davon in MFH	1.130.013	m ²
davon in EZFH	425.095	m ²
Summe inklusive Nachholbedarf	1.856.419	m²
davon in MFH	1.340.358	m ²
davon in EZFH	516.062	m ²

Die angenommenen Wohnflächen von 90 m² bzw. 140 m² ergeben sich aus den empirischen Durchschnittswerten der Fertigstellungen, wie sie in den letzten Jahren in Freiburg realisiert worden sind.

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Unter Berücksichtigung der noch verfügbaren Flächenpotenziale und eines Umrechnungsfaktors aus dem Verhältnis von Wohn- zu Nutzfläche, einer GFZ und dem Verhältnis von Brutto- zu Nettobauland, ergibt sich ein Bedarf von bis 285 Hektar Bruttobauland (vgl. Tabelle 33). Allein auf Basis der quantitativen Zusatznachfrage ergibt sich ein Bedarf an 201 Hektar Bruttobauland.

Tabelle 33: empirica-Berechnung: Baulandbedarf Stadt Freiburg bis zum Jahr 2030 (3/3)

Neubaunachfrage Bruttobauland	
Umrechnungsfaktor	0,0002083
Quantitative Zusatznachfrage 2013-2030	302 ha
Qualitative Zusatznachfrage 2013-2030	21 ha
Summe	324 ha
Summe inklusive Nachholbedarf	387 ha
Auf vorhandenen Flächen realisierbar	101 ha
Summe nur quantitative Zusatznachfrage	201 ha
Summe quan. + qual. Zusatznachfrage	223 ha
Summe inklusive Nachholbedarf	285 ha

Der Umrechnungsfaktors ergibt sich aus einem Verhältnis von Brutto- zu Nettowohnfläche von 1,33, einer GFZ von 0,8 und dem Verhältnis von Brutto- zu Nettobauland von 1,25.

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Fazit

Die Ergebnisse der empirica-Berechnung liegen deutlich über den Werten der Stadt Freiburg. Ausschlaggebend sind unter anderem der Nachholbedarf aufgrund aktueller Knappheiten und die Berücksichtigung von größeren Wohnungen, analog zum bisherigen Einfamilienhausbau.²⁸ Selbst unter der Annahme, dass auf neuen Bauflächen ausschließlich Mehrfamilienhäuser realisiert werden, werden die wohnungsnachfragenden Haushalte von Einfamilienhäusern (v.a. Familien) auch im Geschosswohnungsbau größere Wohnflächen suchen.

Die Bevölkerungsentwicklung bzw. die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte hängt stark vom künftig neu geschaffenen Angebot ab. Je weniger Neubau stattfindet, umso stärker steigen die Preise und umso mehr Haushalte suchen eine Alternative außerhalb der Stadtgrenzen. Die Bevölkerungsprognose, auf der die Neubaunachfrage basiert, schreibt die aktuelle Umlandabwanderung fort. Alle Haushalte, die aufgrund der zu geringen Bautätigkeit (und der damit verbundenen hohen Preise in der Stadt) unfreiwillig ins Umland abwandern, sind eigentlich auch Nachfrager für Freiburg. Auch müssen in Anbetracht des stark nachfragegesteuerten Marktes in Freiburg aus Sicht des Wohnungsmarktes deutlich mehr Bauland bereitgehalten werden, als tatsächlich kurzfristig nachgefragt wird, um den Wettbewerb unter den Anbietern zu erhöhen und so eine preisdämpfende Wirkung zu erzielen. Die angegebenen Werte geben daher nur ein Mindestmaß wider.

Baulandbedarf von bis zu 285 ha

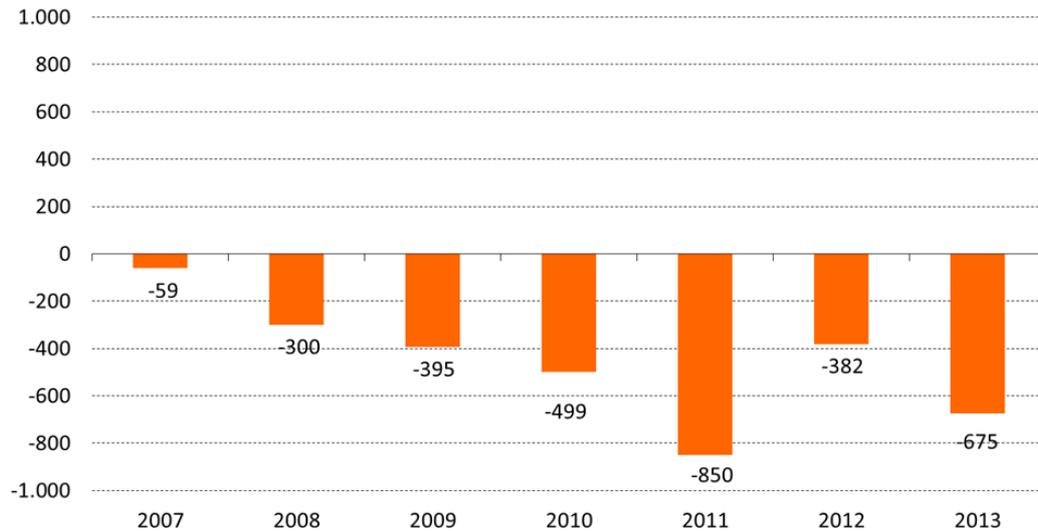
Achtung: Tatsächlicher Baulandbedarf höher

²⁸ Dementsprechend wäre auch eine Verringerung der GFZ zu prüfen.

8.4 Prognose für die Wohnungsmarktregion

Die zu geringe Bautätigkeit in der Vergangenheit hat nicht nur zu einem Nachholbedarf geführt, sondern gleichzeitig das negative Wanderungssaldo mit dem Umland erhöht (vgl. Abbildung 62). Insbesondere seit 2009 hat es deutlich mehr Abwanderung ins Umland als Zuwanderung gegeben. Zu diesem Zeitpunkt sind auch die Fertigstellungen in Freiburg stark zurückgegangen (vgl. Abbildung 63).

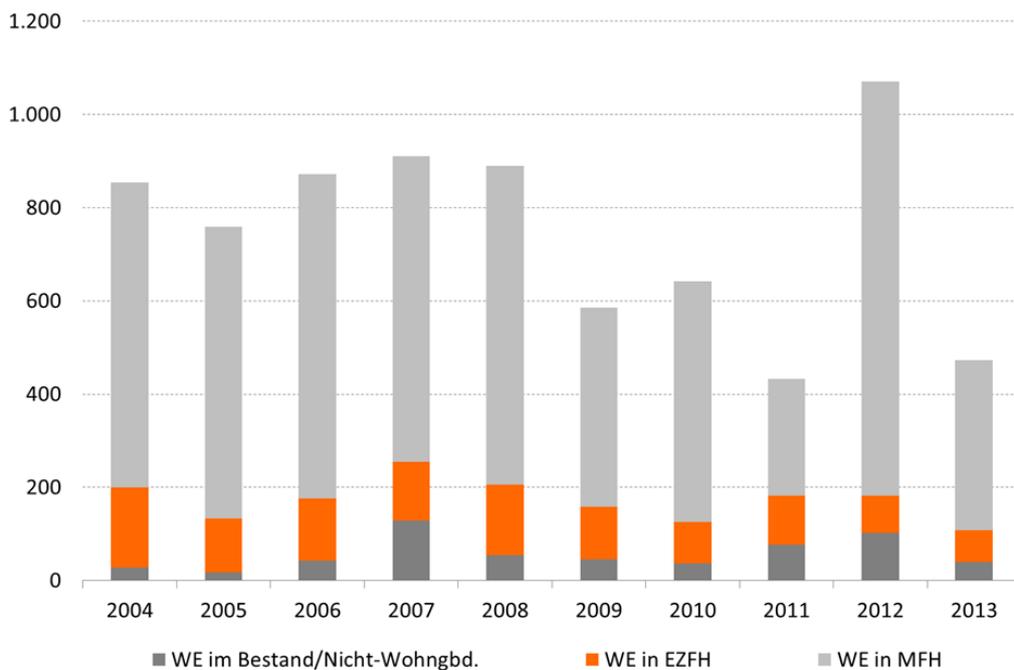
Abbildung 62: Wanderungssaldo mit dem Umland



Quelle: Amt für Bürgerservice und Information Stadt Freiburg

empirica

Abbildung 63: Fertiggestellte Wohneinheiten in Freiburg



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

empirica

Die Prognose der Bevölkerungszahl und damit auch der nachgefragten Wohnungen basiert allerdings auf den Wanderungsbewegungen der Vergangenheit. Die durch zu geringe Bautätigkeit bedingte zunehmende Abwanderung ins Umland wird somit „fälschlicherweise“ fortgeschrieben. Daher wird im Folgenden zusätzlich zur Prognose in Kapitel 8.1 eine Prognose für die regionale Nachfrage berechnet. Grundlage für die Wohnungsnachfrage der kreisfreien Stadt Freiburg sowie der Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald bildet hier die BBSR-Bevölkerungsprognose. Denn die Bevölkerungsprognose der Stadt Freiburg ist aufgrund einer abweichenden Methode nicht mit der für die Landkreise vorliegenden BBSR-Prognose vergleichbar.

Wanderungs-
annahmen
unterschätzen
potenzielle
Nachfrage

Laut der empirica-Neubauprognose müssen im Zeitraum 2013-15 in der Region rd. 7.800 Wohneinheiten neu gebaut werden (durchschnittlich 2.600 WE p.a.). Das wären rd. 700 Wohnungen pro Jahr mehr als im Vergleichszeitraum 2008-12. In der zweiten Hälfte der 2010er Jahre sinkt die Neubaunachfrage leicht, in den Jahren 2016-20 müssen nur noch rd. 2.300 Einheiten pro Jahr errichtet werden. In den 2020er Jahren sinkt die Nachfrage nach Neubau weiter. In den Jahren 2021-25 bzw. 2026-30 reicht jeweils ein Neubauvolumen von ca. 1.650 Wohneinheiten pro Jahr (vgl. Tabelle 34).

Neubaunachfrage
2013-2030 für
Region

Tabelle 34: Prognose der regionalen Neubaunachfrage inkl. qualitative Zusatznachfrage

a) Wohnungen insgesamt

	2013-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2008-12*
Freiburg im Breisgau (KS)	2.871	3.135	1.340	900	3.620
Breisgau-Hochschwarzwald (LK)	3.111	5.325	4.550	4.685	3.388
Emmendingen (LK)	1.791	2.905	2.545	2.650	2.472
Summe	7.773	11.365	8.435	8.235	9.480

b) Geschosswohnungen

	2013-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2008-12
Freiburg im Breisgau (KS)	2.190	2.025	315	0	2.770
Breisgau-Hochschwarzwald (LK)	936	1.640	1.735	1.665	940
Emmendingen (LK)	495	830	965	910	720
Summe	3.621	4.495	3.015	2.575	4.430

c) Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

	2013-15	2016-20	2021-25	2026-30	nachrichtl.: Fertigstellungen 2008-12
Freiburg im Breisgau (KS)	681	1.110	1.020	900	540
Breisgau-Hochschwarzwald (LK)	2.175	3.685	2.815	3.020	2.080
Emmendingen (LK)	1.296	2.070	1.580	1.740	1.320
Summe	4.152	6.865	5.415	5.660	3.940

* inkl. Neue Wohnungen in bestehenden und in Nichtwohngebäuden

Quelle: BBSR, Bevölkerungsprognose, Zensus 2011, eigene Berechnungen

empirica

Welcher Anteil der Wohnungen in Freiburg oder in den angrenzenden Landkreisen realisiert wird, hängt u.a. von den dort vorhandenen Flächenpotenzialen ab. Diese werden für Freiburg und für das Umland in den folgenden Kapiteln dargestellt.

8.5 Vorhandene Flächenpotenziale in Freiburg und im Umland

8.5.1 Freiburg

Laut des derzeit gültigen Flächennutzungsplans (FNP) 2020 stehen in Freiburg rein rechnerisch noch Flächen von 77 ha bis 2020 zur Verfügung – das entspricht schätzungsweise 7.400 Wohneinheiten. Davon sind rd. zwei Drittel im Geschosswohnungsbau und 30 % (1.000-2.000 WE) als geförderte oder preisgebundene Wohnungen geplant. Aufgrund von Planungshemmnissen (z.B. Verfügbarkeit der Grundstücke, komplexe Eigentümerstrukturen, Lärmbelastungen, ökologische Probleme etc.) können aber nicht alle Flächen auch tatsächlich realisiert werden. Um den stetig steigenden Bedarf an Wohnraum dennoch zeitnah zu befriedigen, wurde bereits beschlossen, alle geeigneten Bauflächen aus dem FNP 2020 zu realisieren und auch die Bauflächen aus den Zeitstufen II und III vorzuziehen. Trotzdem ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Flächen kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung steht. So geht man zum heutigen Kenntnisstand davon aus, dass voraussichtlich lediglich 5.400 WE zwischen 2014 und 2030 auch umgesetzt werden. Dabei sind die Potenziale der Innenentwicklung bereits miteinbezogen. Sie sind relativ begrenzt, da die Innenentwicklung ebenfalls mit erheblichen Planungs- und Akzeptanzhemmnissen verbunden ist.

Nicht alle Flächen aus dem FNP sind zeitnah realisierbar

Wird die empirica-Prognose inklusive des angestauten Nachholbedarfs mit den vorhandenen Flächenpotenzialen aus FNP und Innenentwicklung verglichen, so fehlen bis zum Jahr 2030 demnach **Wohnbauflächen für insgesamt rd. 13.200 Wohnungen**. Selbst wenn nur die quantitative Neubaunachfrage berücksichtigt wird, ergibt sich Angebotslücke von rd. 9.200 Wohnungen.

Flächen für 13.200 Wohnungen fehlen

Fazit

Will man weiteren Preissteigerungen entgegenwirken, ist es unerlässlich, eine neue Siedlungsfläche auszuweisen. Zusätzlich wird deutlich, dass insbesondere in den nächsten Jahren ein erheblicher Mangel an Wohnbauflächen zu erwarten ist.

8.5.2 Umland

Zur Abschätzung des Potenzials für Wohnbauflächen im Freiburger Umland wird auf den Regionalplan Südlicher Oberrhein zurückgegriffen. Der Regionalplan von 1995 enthält zwar keine Aussagen über neue Wohnbauflächen und den Umfang, in dem sie ausgewiesen werden dürfen. Im neuen, fortgeschriebenen Regionalplan, der 2015 oder 2016 in Kraft treten und dann für die kommenden 15 Jahre gelten wird, werden aber Vorgaben zur Neuausweisung von Wohnbauflächen gemacht. Dazu wird der Wohnbauflächenbedarf für jede Gemeinde berechnet. Dieser dient dann als Orientierungswert für die Landkreise, wenn sie die Flächennutzungs- und Bebau-

Obergrenze Wohnbauflächen im Umland

ungspläne der Kommunen genehmigen. Daher markieren diese Wohnbauflächenbedarfe die Obergrenze des bestehenden Wohnbaupotenzials im Freiburger Umland, da eine Ausweisung von Flächen darüber hinaus nur in Ausnahmefällen zulässig sein wird.

Nach dem derzeitigen Entwurf²⁹ dürfen die meisten Gemeinden Wohnbauflächen lediglich für die Eigenentwicklung ausweisen, also um einem erhöhten Flächenbedarf der ansässigen Bevölkerung durch Haushaltsneugründungen und eine ansteigende Wohnflächennachfrage zu entsprechen. Für diese Gemeinden wird ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0,25 % angenommen, um den Wohnbauflächenbedarf zu berechnen. Nur in ausgewählten Gemeinden soll die Siedlungstätigkeit verstärkt werden, so dass diese über den Eigenbedarf hinaus Flächen ausweisen dürfen. Für sie wird ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0,45 % zugrunde gelegt. Im Freiburger Umland gilt das für neun Gemeinden: Bad Krozingen, Bötzingen, Breisach, Denzlingen, Emmendingen, Gundelfingen, Kirchzarten, Staufen und Waldkirch.

**Größtenteils
Flächenpotenzial für
Eigenentwicklung**

Der Flächenbedarf ergibt sich als Produkt aus dem (fiktiven) Einwohnerzuwachs innerhalb der kommenden 15 Jahre und der jeweils ortstypischen Siedlungsdichte, die zwischen 50 und 90 Einwohnern pro Hektar betragen kann. Der so berechnete Wohnbauflächenbedarf schwankt zwischen 0,8 ha in Horben und Heuweiler und 22 ha in Emmendingen. Insgesamt ergibt sich für die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen für die kommenden 15 Jahre ein Flächenbedarf von knapp 348 ha. Davon entfallen 186 ha auf das nähere Umland der Stadt Freiburg: 117 ha (63 %) befinden sich in den neun Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit, 69 ha in den 27 übrigen Gemeinden.

**Rd. 186 ha Flächen-
potenzial im
Freiburger Umland**

Zur Umrechnung des Bruttobaulands in Wohneinheiten nimmt empirica eine Wohnungsdichte von 40 WE/ha an. Der aktuelle Durchschnitt in Neubaugebieten mit überwiegend EZFH und RH im Freiburger Umland liegt bei rd. 30 WE/ha, während bei reinen Geschossbauwohnungsgebieten eine doppelt so hohe Wohnungsdichte erreicht wird (vgl. Tabelle 35). Da in den vergangenen fünf Jahren rd. ein Drittel aller neuen Wohnungen in den beiden Umlandlandkreisen in Mehrfamilienhäusern entstanden, nehmen wir eine mittlere Wohnungsdichte von 40 WE/ha an.

²⁹ Der sich der Regionalplan noch im Beteiligungsverfahren befindet und die Stellungnahme des zuständigen Ministeriums noch fehlt, kann es noch zu Änderungen bei den Berechnungsgrundlagen und der Gemeindezuordnung kommen. Dadurch kann sich auch der Umfang der Wohnflächenbedarfe noch ändern.

Tabelle 35: Wohnungsdichten in aktuellen Neubaugebieten

Kommune	Baugebiet	Bebauung	Bruttobau- land in ha	WE	WE/ha
Ehrenkirchen	Inneres Imlet II	EZFH/RH	1,2	27	22,5
Breisach	Untere Gärten II	EZFH/RH	4,0	93	23,3
Kirchzarten	Lerchenfeld	EZFH/RH/MFH	2,4	65	27,2
Bad Krozingen	Kurgarten	EZFH/RH	15,7	450	28,7
Emmendingen	Kirchweg	DH	0,9	28	32,9
Staufen	Rundacker II	EZFH/RH/MFH	6,5	229	35,0
Umkirch	Baugebiet Ost	DH/RH	2,2	85	38,6
Emmendingen	Ramie-Gelände	MFH	0,5	30	60,0
Mittelwert (ohne reine MFH-Bebauung)					29,7
Quelle: Eigene Recherche					empirica

Unter dieser Annahme summiert sich das Neubaupotenzial in beiden Landkreisen in den kommenden 15 Jahren auf rd. 13.900 Wohneinheiten (vgl. Tabelle 36). Auf das nähere Umland von Freiburg entfallen mehr als 7.400 Wohneinheiten, davon wiederum knapp 4.700 auf die neun Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Die übrigen rd. 2.750 Wohneinheiten verteilen sich auf die Gemeinden, die nur für die Eigenentwicklung ausweisen dürfen. Oftmals wird in diesen Gemeinden bei der Neuausweisung von Baugebieten die bereits vor Ort wohnende Bevölkerung bei der Bauplatzvergabe bevorzugt. In Freiburg lebende Interessenten kommen in der Regel nur zum Zug, wenn sie vor Ort arbeiten, ursprünglich aus der Bauland ausweisenden Gemeinde stammen oder die lokale Nachfrage nicht hoch ist. Damit kann das Wohnbaupotenzial in den Gemeinden mit Eigenentwicklung nur eingeschränkt zur Entlastung des Freiburger Wohnungsmarkts dienen.

**Rd. 7.400 WE
mögliche WE im
Freiburger Umland**

Tabelle 36: Wohnbauflächenbedarf und resultierende Wohneinheiten

	Wohnbaufläche in ha	WE
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald	212	8.496
Landkreis Emmendingen	135	5.419
Summe	348	13.914
...davon näheres Umland Freiburg	186	7.423
...davon Gemeinden mit verstärkter Wohnbaufunktion	117	4.672

Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Berechnungen

empirica

Die genannten Werte für Flächen und Wohneinheiten sind als Obergrenze zu verstehen. Tatsächlich schöpfen die meisten Gemeinden die genehmigten Flächenpotenziale nicht aus: Lange Planungszeiträume, Widerstand der bereits ansässigen Einwohner oder zusätzliche Kosten durch den Hochwasserschutz sind nur einige Gründe dafür.

Potenzial als Obergrenze

Fazit

Auch wenn das Flächenpotenzial in vollem Umfang ausgeschöpft würde und in den kommenden 15 Jahren rd. 13.900 neue Wohneinheiten entstünden, könnte die prognostizierte Wohnungsnachfrage (Nachfrageprognose) in den beiden Landkreisen nicht gedeckt werden. Diese summiert sich von 2016 bis 2030 auf fast 22.700 Wohneinheiten. **Es fehlen also Wohnbauflächen für rd. 8.750 Wohnungen.** Vom Umland ist somit keine Entlastung für den Freiburger Wohnungsmarkt zu erwarten, da auch dort die Neubaunachfrage das voraussichtlich verfügbare Angebot übertrifft.

Auch im Umland fehlen Wohnbauflächen

9. Soziale Auswirkungen der Wohnungsknappheit

9.1 Konzentrationswirkung am Wohnungsmarkt für Niedrigeinkommensbezieher

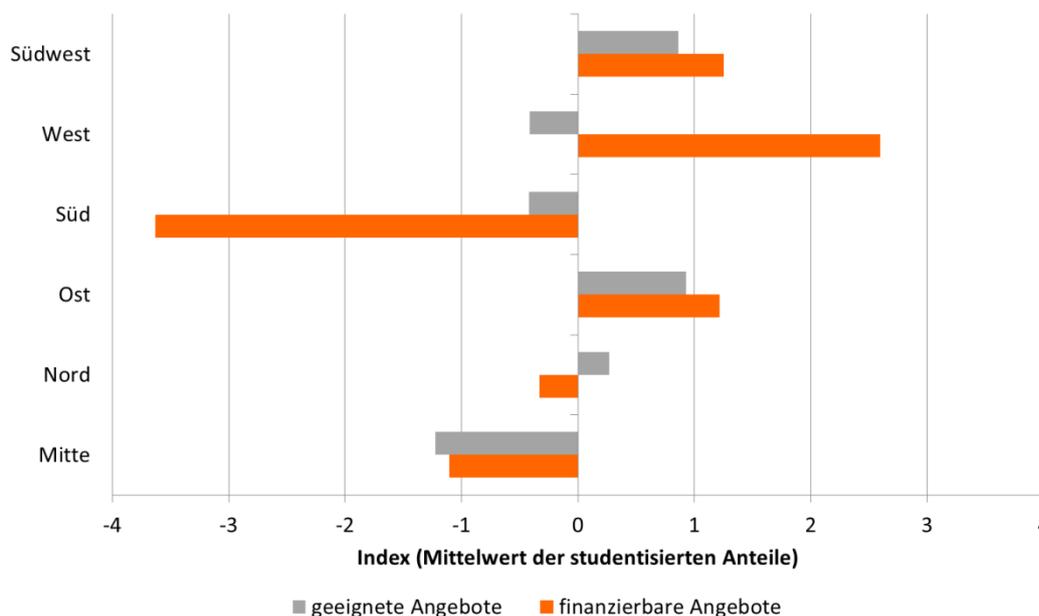
Das methodische Vorgehen und die Verfügbarkeit von Wohnungen für Niedrigeinkommensbezieher zu berechnen, ist im Kapitel 11.6 im Anhang dargestellt. Die Auswahl an geeigneten Wohnungen auf dem Freiburger Wohnungsmarkt ist für Niedrigeinkommensbezieher in hohem Maße eingeschränkt. Betrachtet man alle öffentlich inserierten und geeigneten Wohnungsangebote (vgl. Kapitel 11.6 im Anhang), so konnten Niedrigeinkommensbezieher im Jahr 2013 je nach Haushaltsgröße nur zwischen 1,7 und 4,6 % der zur Verfügung stehenden Wohnungen finanzieren. Dies bedeutet für das Jahr 2013 eine Fallzahl von 25 bis 95 Wohnungsangebote (vgl. Tabelle 37).

Tabelle 37: Geeignete und finanzierbare Wohnungsangebote für Niedrigeinkommensbezieher (2013)

	insgesamt Objekte		für Niedrigeinkommen	
	geeignet (Anzahl)	geeignet (Anteil an allen Inseraten)	finanzierbar (Anzahl)	finanzierbar (Anteil an allen geeigneten)
1-Personen-Haushalt (1 Erwachsener)	3.437	100,0%	57	1,7%
2-Personen-Haushalt (2 Erwachsene)	2.923	85,0%	88	3,0%
3-Personen-Haushalt (2 Erwachsene, 1 Kind)	2.046	59,5%	37	1,8%
4-Personen-Haushalt (2 Erwachsene, 2 Kinder)	2.046	59,5%	95	4,6%
5-Personen-Haushalt (2 Erwachsene, 3 Kinder)	1.127	32,8%	25	2,2%

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) **empirica**

Die verfügbaren Angebote verteilen sich je nach Bausubstanz und Preisniveau sehr unterschiedlich im Stadtgebiet. Die folgende Abbildung stellt die Abweichung der sechs Stadtbereiche vom Mittel der Stadt Freiburg dar. Es wird deutlich, dass es nur im Südwesten und im Süden mehr geeignete Angebote gibt als im Durchschnitt der Stadt, von denen Niedrigeinkommensbezieher gleichzeitig auch überdurchschnittlich viele finanzieren können. Im Westen können sie die geeigneten Angebote zwar noch häufiger finanzieren, aber es gibt dort auch weniger als im Freiburger Durchschnitt. Im Norden, in Mitte und vor allem im Süden haben Niedrigeinkommensbezieher kaum Chancen auf eine für sie geeignete und bezahlbare Wohnung.

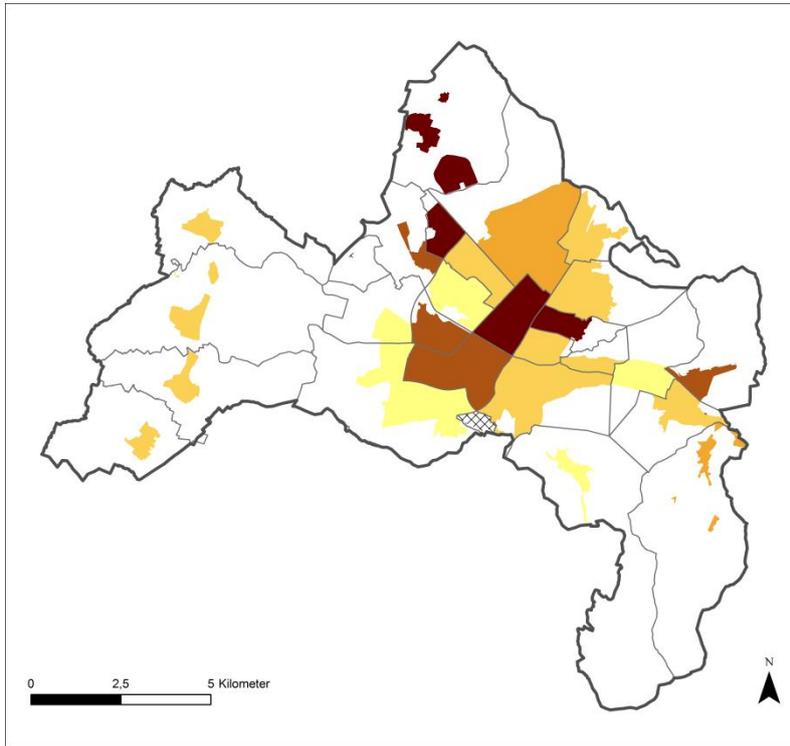
Abbildung 64: Wohnungsverfügbarkeit für Niedrigeinkommensbezieher in den Stadtteilen der Stadt Freiburg (2013)

Der Anteil der geeigneten Angebote an allen Angeboten sowie der Anteil der finanzierbaren Angebote an allen geeigneten Angeboten wurde für jede Haushaltsgröße studentisiert und ein Mittelwert je Stadtteil über alle Haushaltsgrößen berechnet.

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) **empirica**

Auf einer kleinräumigeren Ebene (28 Freiburger Stadtteile) zeigen sich weitere Unterschiede. Beispielhaft stellen die folgenden Abbildungen die Verteilung geeigneter finanzierbarer Angebote für Zwei- und Dreipersonenhaushalte im Stadtgebiet dar. Um eine ausreichende Stichprobe für kleinräumige Auswertungen zu haben, werden Angebote aus den beiden Jahren 2012 und 2013 verwendet. Für Zweipersonenhaushalte sind in 8 von 28 Stadtteilen mehr als 5 % der geeigneten Angebote und davon in vier Stadtteilen mehr als 7 % mit einem niedrigen Einkommen finanzierbar. Diese vier Stadtteile sind im Norden (Hochdorf, Landwasser) sowie im Zentrum (Stühlinger, Neuburg). Für Dreipersonenhaushalte mit niedrigem Einkommen ist das Wohnungsangebot in Freiburg noch knapper. Für diese Gruppe konzentrieren sich die finanzierbaren Angebote im Stadtteil Landwasser (knapp 11 % der geeigneten Angebote des Stadtteils) und im Stadtteil Brühl (knapp 6 % der geeigneten Angebote). In den übrigen Stadtteilen ist der Anteil des finanzierbaren Angebots deutlich kleiner (vgl. Abbildung 65).

Abbildung 65: Wohnungsverfügbarkeit für Niedrigeinkommensbezieher in Zwei- und Dreipersonenhaushalte in den Stadtteilen Freiburgs (2012-2013)



2-Personen-Haushalte

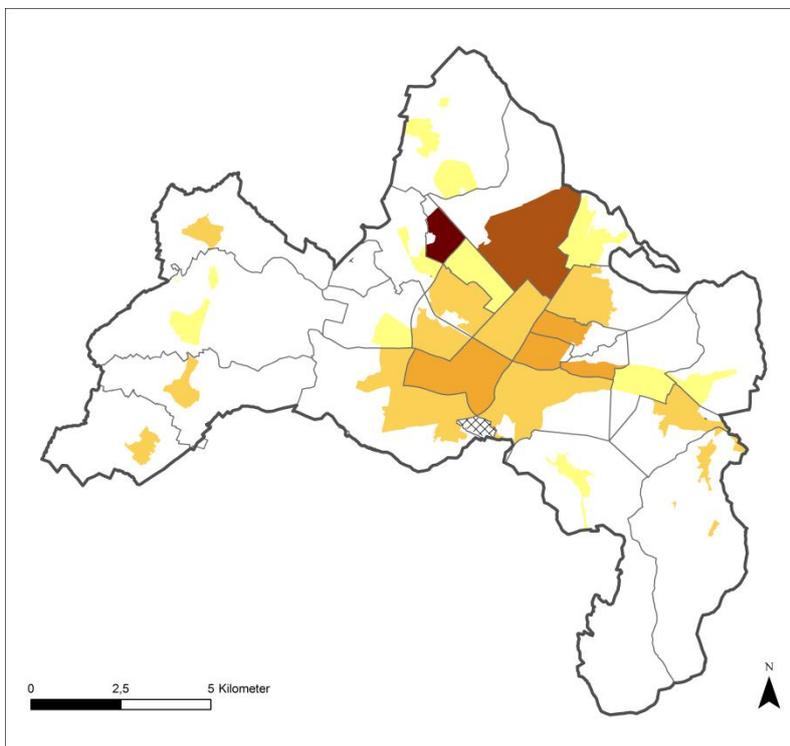
Anteil der Angebote, die für 2-Personen-Haushalte mit einem Einkommen von 60 % des regionalen Äquivalenzeinkommens finanzierbar sind, gemessen an allen für diese Haushaltsgröße geeigneten Angeboten.

Legende

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenzen
- Anteil finanzierbarer Angebote**
- bis 1%
- über 1 bis 3%
- über 3 bis 5%
- über 5 bis 7%
- über 7%
- keine Werte

Datengrundlage:
 Bürgerbefragung Stadt Freiburg,
 Amt für Bürgerservice und
 Informationsverarbeitung Freiburg,
 empirica-Preisdatenbank
 (Basis: empirica-systeme.de)

www.empirica-institut.de



3-Personen-Haushalte

Anteil der Angebote, die für 3-Personen-Haushalte mit einem Einkommen von 60 % des regionalen Äquivalenzeinkommens finanzierbar sind, gemessen an allen für diese Haushaltsgröße geeigneten Angeboten.

Legende

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenzen
- Anteil finanzierbarer Angebote**
- bis 1%
- über 1 bis 3%
- über 3 bis 5%
- über 5 bis 7%
- über 7%
- keine Werte

Datengrundlage:
 Bürgerbefragung Stadt Freiburg,
 Amt für Bürgerservice und
 Informationsverarbeitung Freiburg,
 empirica-Preisdatenbank
 (Basis: empirica-systeme.de)

www.empirica-institut.de

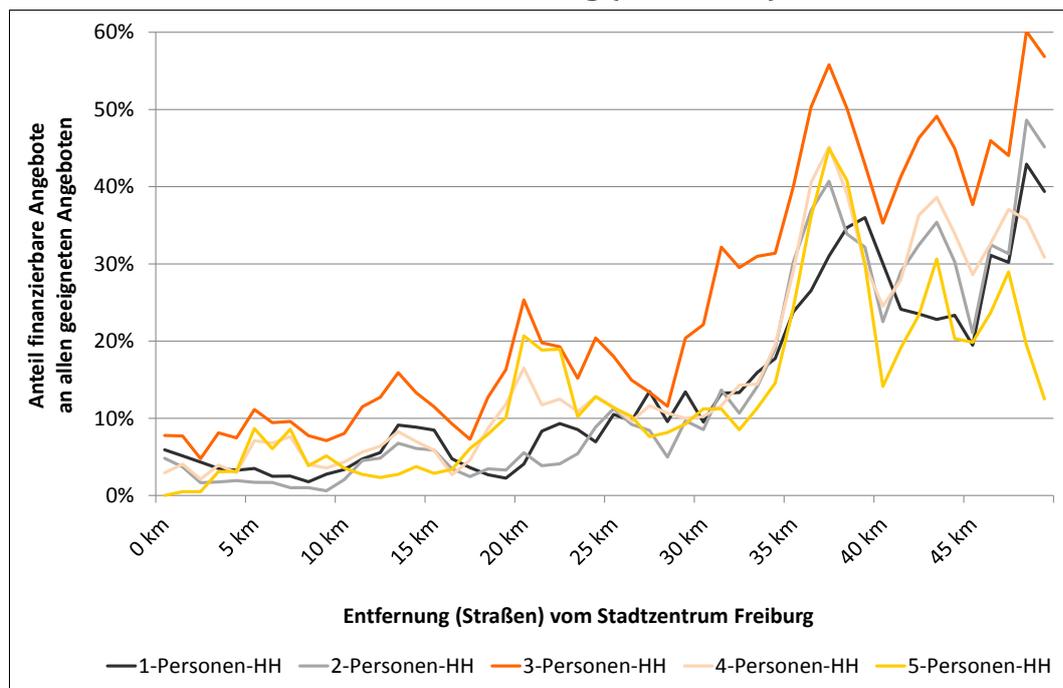
Dargestellt sind nur die Siedlungsflächen der Stadt Freiburg

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Nicht nur innerhalb der Stadt Freiburg, sondern auch im Umland sind Wohnungsangebote für Niedrigeinkommensbezieher knapp. Das gilt besonders für das direkte Umland in einem Umkreis von bis zu etwa 20 km Entfernung vom Stadtzentrum. Weiter entfernt können sie sich mehr Angebote leisten. Für Familien trifft dies ab einer Entfernung von rund 20 km beispielsweise auf über 20 % der geeigneten Angebote zu (vgl. Abbildung 66).

Abbildung 66: Wohnungsverfügbarkeit für Niedrigeinkommensbezieher im Umkreis der Stadt Freiburg (2012-2013)



Die Entfernung ist am Straßennetz gemessen.

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) **empirica**

9.2 Auswirkungen des Wegfalls von preisgebundenen Wohnungen

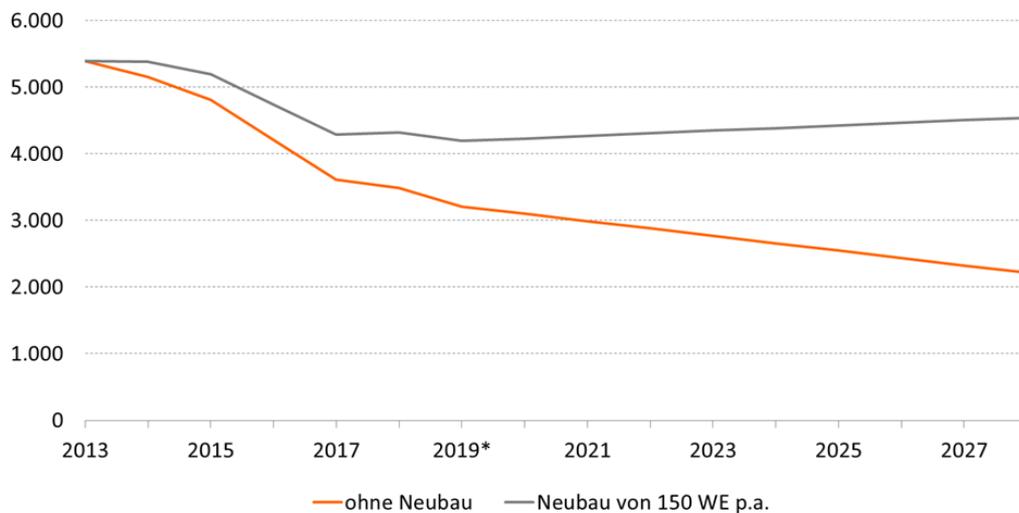
Der preis- und belegungsgebundene Wohnraum setzt sich aus zwei Teilsegmenten zusammen: einerseits dem geförderten Wohnraum, der im Rahmen eines Landeswohnraumförderungsprogramms errichtet wurde und daher einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegt. Andererseits gibt es gebundenen Wohnraum, der sich im Eigentum des Freiburger Stadtbau-Verbands oder der Stadt Freiburg befindet oder für den die Stadt ein Benennungsrecht hat.

Angebot

Insgesamt waren in Freiburg 2013 (31.12.2013) rd. 13.400 Wohneinheiten gebunden oder gefördert, rd. 12 % des gesamten Wohnungsbestands. Fast 7.100 Wohneinheiten und damit mehr als die Hälfte des gesamten gebundenen und geförderten Wohnraums entfiel auf die drei Stadtteile Weingarten, Haslach und Stühlinger.

Der Bestand gebundener Wohnungen bleibt im Zeitverlauf weitgehend konstant und umfasst am 31.12.2013 in Freiburg 7.217 Wohneinheiten. Demgegenüber wirken bei geförderten Wohnungen die Belegungsbindungen über bestimmte Zeiträume, so dass sich ihre Zahl im Zeitverlauf verringert, sofern keine neuen geförderten Wohnungen gebaut werden. Ende 2013 gab es in Freiburg 5.389 geförderte Mietwohnungen. Hinzu kamen 773 eigengenutzte geförderte Wohneinheiten. Ohne Neubau von geförderten Mietwohnungen würde sich der Bestand bis zum Jahr 2028 auf rund 2.200 Wohneinheiten verringern. Unterstellt man ein Neubauvolumen von 150 geförderten Mietwohnungen pro Jahr, würde sich der Bestand im Jahr 2028 auf rund 4.500 Wohneinheiten verringern.

Abbildung 67: Bestandsentwicklung geförderter Wohnungen



* Im Zeitraum 2020-28 fallen insgesamt 998 WE aus der Bindung. Diese wurden gleichmäßig auf den Zeitraum verteilt.

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Wohnraumversorgung

empirica

Um in eine geförderte Wohnung einziehen zu können, ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Dabei gelten für Wohnungen, die bis zum Jahr 2008 realisiert wurden, in der Regel folgende Einkommensgrenzen (Bruttojahreseinkommen abzüglich Freibetrag):

Tabelle 38: Einkommensgrenzen für geförderte Wohnungen bis 2008

Haushaltsan- gehörige	Einkommens- grenze (EUR)
1	21.730
2	28.885
3	37.270
4	45.655
5	54.040
6	62.425
7	70.810
8	79.195
9	87.580
10	95.965

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Wohnraumversorgung

empirica

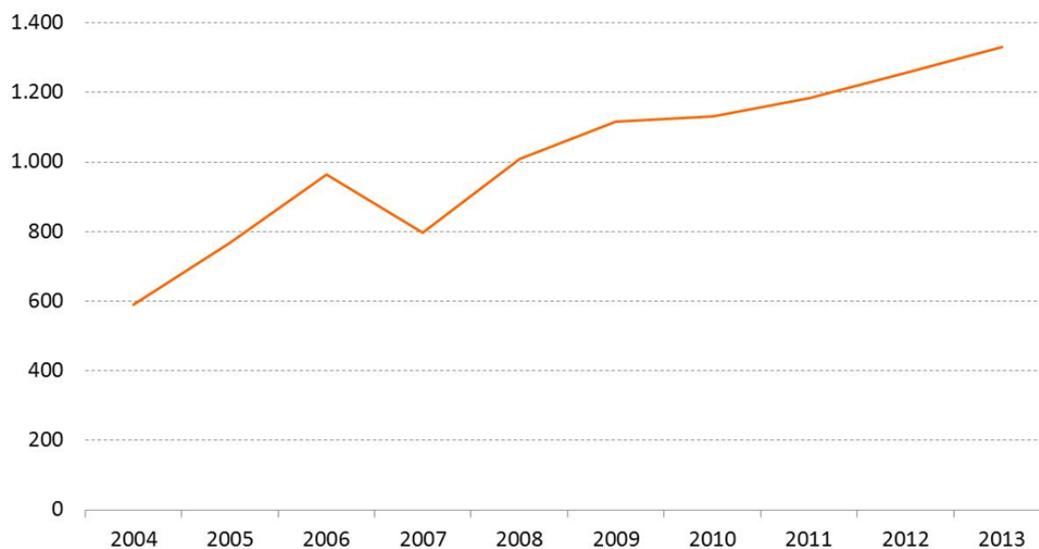
Die Einkommensgrenze für geförderte Wohnungen mit Baujahren ab 2009 liegt bei einem Bruttojahreseinkommen von 39.750 EUR für Ein- und Zweipersonenhaushalte, zuzüglich 8.500 EUR für jede weitere Person. Diese vergleichsweise hohen Grenzen führen dazu, dass ein hoher Anteil der Freiburger Bevölkerung Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein hätte. Tatsächlich beantragen Menschen mit Einkommen im oberen Bereich der Spannweite aber kaum einen Wohnberechtigungsschein.

Nachfrage

Die genaue Anzahl der Wohnungssuchenden im Segment der geförderten und gebundenen Wohnungen ist nicht bekannt. Die städtische Wohnungssucherdatei erfasst jedoch Haushalte mit Personen, die folgende Kriterien erfüllen:

- Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein
- seit mindestens zwei Jahren Hauptwohnsitz in Freiburg
- Wohnungsnotlage nicht selbst verschuldet

Die Zahl der entsprechenden Haushalte hat sich von 2004 bis 2013 mehr als verdoppelt – von 590 auf 1.330 (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 68: Zahl der Haushalte in der städtischen Wohnungssucherdatei

Quelle: Stadt Freiburg, Amt für Wohnraumversorgung

empirica

Ein weiteres Indiz für die Höhe der Nachfrage nach preis- oder belegungsgebundenen Wohnraum ist die Zahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine. Im Zeitraum 2009 bis 2013 wurden jährlich zwischen 2.300 und 2.600 WBS-Anträge genehmigt.

Mieten

Zum Mietniveau der geförderten Wohnungen lässt sich nach Auskunft des Amtes für Wohnraumversorgung keine generelle Aussage treffen, da je nach Förderprogramm unterschiedliche Vorgaben zu den Miethöhen existieren. Zudem ist unbekannt, in welchem Umfang von der Möglichkeit zur Mieterhöhung Gebrauch gemacht wurde.

Folgende Miethöhen und Möglichkeiten zur Mieterhöhung existieren:

Öffentlich geförderter Wohnraum im Sinne des Ersten und Zweiten Wohnungsbaugesetzes (bis Ende 2001):

- Maßgeblich für die Ausgangsmiete ist die Satzung der Stadt Freiburg
 - i.d.R. 75 % der ortsüblichen Vergleichsmiete
 - 85 % der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Modernisierung ab 2009

Durch Landesmittel geförderter Wohnraum vor 2009:

- Maßgeblich sind die Vorgaben der jeweiligen Landeswohnraumförderungsprogramme
- z.B. Ausgangsmiete 7,00 EUR/m², Erhöhung alle zwei Jahre um 0,30 EUR/m²

Durch Landesmittel geförderter Wohnraum ab 2009:

- Ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 3,00 EUR/m² bzw. seit dem Förderjahr 2013 abzüglich 33 %

Für öffentlich geförderte Wohnungen und dem ab 2009 geförderten Wohnraum entspricht die Mietentwicklung also der ortsüblichen Vergleichsmiete. Da diese im Zeitraum von 2006 bis 2012 um 9 % anstieg, ist für die geförderten Wohnungen (öffentlich gefördert bzw. gefördert ab 2009) ein vergleichbarer Anstieg als realistisch einzuschätzen.

10. Empfehlungen

10.1 Empfehlungen für Freiburg insgesamt und für den Stadtteil Dietenbach

10.1.1 Übergreifende Strategien für Freiburg

Kurzfristig mehr bauen

Da in Freiburg die Bautätigkeit in den letzten Jahren hinter der Bewohnerentwicklung zurückgeblieben ist und als Folge die Mieten und Kaufpreise gestiegen sind (vgl. Kapitel 4), empfiehlt empirica eine Orientierung an der Nachfrageprognose (vgl. Kapitel 8.1). Dies bedeutet, dass 2014 und 2015 jeweils rd. 1.300 Wohneinheiten realisiert werden sollten. Im Fünfjahreszeitraum 2016 bis 2020 sollten es durchschnittlich rd. 1.340 Wohneinheiten p.a. sein, in den darauf folgenden Jahren (2021 bis 2025) rd. 890 Wohneinheiten p.a. und in den Jahren 2026-2030 rd. 970 Wohneinheiten p.a.

Für die laut Prognose bis 2030 notwendigen Neubauwohnungen stehen nicht ausreichend Flächenpotenziale zur Verfügung. Aus diesem Grund ist der geplante neue Stadtteil Dietenbach zu entwickeln. Die Konsequenzen, wenn dieser Stadtteil nicht entsteht, sind in Kapitel 8.2 dargestellt.

Flächeneinsparungen über höhere Dichten

Ein weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum in der Stadt Freiburg ist die Realisierung höherer Dichten im Bestand bzw. bei der Innenentwicklung. Höhere Dichten an zentralen Standorten kann man durch höhere Ausnutzung von Grundstücken bei Abriss- und Neubaumaßnahmen und durch zusätzliche Geschosse erzielen. Wichtig ist die Einbindung in eine Kommunikationsstrategie mit den Betroffenen, um Akzeptanz für eine höhere Verdichtung zu schaffen.

Regionale Bündnisstrategien

Nicht nur Freiburg, auch viele Umlandgemeinden wachsen. Der prognostizierte Neubaubedarf kann unter jetzigen Voraussetzungen (keine Ausweisung von neuen Siedlungsgebieten) weder in der Stadt Freiburg noch im Umland realisiert werden (vgl. Kapitel 8.5). Von daher bietet es sich an, Bündnisstrategien mit ausgewählten Gemeinden im Umland zu vereinbaren. Um auf eine breite öffentliche Akzeptanz zu stoßen, sollte man sich zunächst auf einige wenige Nachbargemeinden, die an den Entwicklungsachsen liegen, beschränken. Ziel sollte es sein, im Rahmen eines Stadt-Umland-Modells arbeitsteilig eine ausgewogene Siedlungspolitik zu betreiben. Dies

betrifft z.B. Themen wie Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau oder gemeinsame Planung für eine regionale Infrastruktur. Im Mittelpunkt müsste eine win-win-Situation stehen, bei der geklärt wird, wo welche Ressourcen liegen und wer in der Region welche Aufgaben übernehmen kann.

Sozialer Wohnungsbau und Mobilisierung von zusätzlichen Belegungsmöglichkeiten

Bei 90 % der neu angebotenen Mietwohnungen liegen die Preise höher als 10 Euro/m² nettokalt. Insgesamt sind in Freiburg (31.12.2013) rd. 13.400 Wohneinheiten gebunden oder gefördert (rd. 12 % des gesamten Wohnungsbestandes). Da es für die geförderten Wohnungen zeitliche Belegungsbindungen gibt, verringert sich die Zahl im Verlauf der Zeit. Wenn in Freiburg zukünftig keine neuen, geförderten Wohnungen mehr gebaut werden, so würde sich der Bestand bis zum Jahr 2028 auf rd. 2.200 Wohneinheiten verringern. Bei einem Neubauvolumen von 150 geförderten Mietwohnungen pro Jahr wird sich der Bestand im Jahr 2028 auf rd. 4.500 Wohneinheiten verringern. Von daher sollte auch weiterhin sozial geförderter Wohnungsbau in Freiburg eine Rolle spielen. Allerdings können in Freiburg nicht alle Bedürftigen über eine Förderung mit Wohnraum versorgt werden. Aus diesem Grund sind Alternativen als Ergänzung abzuwägen, z.B. Mobilisierung von Belegungsrechten. In Kapitel 10.2 sind Instrumente, wie sie beispielhaft die Städte Düsseldorf und Karlsruhe einsetzen, um den Bestand belegungsgerecht zu mobilisieren, dargestellt.

Sozialer Wohnungsbau und Quotierung

Laut Freiburger Investoren ist der geförderte Wohnungsbau nicht attraktiv. Allerdings sehen die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg vor, dass bei der Schaffung von Baurechten bis zu 30 % der Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau zu realisieren und zu belegen ist. Angesichts der guten Vermarktungsmöglichkeiten hochwertiger freifinanzierter Neubauten in Freiburg und den derzeitigen niedrigen Zinsen ist ein Neubau mit Mietpreisbindung gegen ein verbilligtes Darlehen über dieses verpflichtende Maß hinaus nicht lukrativ. In diesem Fall werden die Freiburger Akteure (laut Expertengespräche), um eine ausreichende Rendite zu erwirtschaften, die Preise bei den frei finanzierten Wohnungen entsprechend erhöhen (Quersubventionierung).³⁰ Die Akteure sind der Auffassung, dass sich die teuren Wohnungen bei guten Grundstücken problemlos vermarkten lassen. Dies hätte zur Folge, dass es auf der einen Seite weiter auf dem Freiburger Wohnungsmarkt ausreichend Sozialwohnungen gibt und auf der anderen Seite bei den Neubauprojekten überwiegend Angebote im Hochpreissegment entstehen.

Es ist ratsam, in Kooperation mit den Grundstückseigentümern standortbezogene Auflagen zu formulieren (was die Quote betrifft). Eine solche Quartiersbetrachtung lässt auch Abwägungen zwischen verschiedenen Standorten zu. Zudem bietet sie die

³⁰ Laut jahrelanger Erfahrungen (z.B. mit dem München-Modell) führen die Quotierungen nicht zu niedrigeren Mieten. Im Gegenteil, im bundesweiten Vergleich sind die Mieten in München am höchsten. Mit der Quotierung wird aber erreicht, dass in München sozialer Wohnungsbau realisiert.

Möglichkeit, das Expertenwissen zum Standort aus verschiedenen Ämtern zusammenzuführen.

10.1.2 Empfehlungen zu Wohnungsgrößen und Preissegmenten für Freiburg insgesamt und für den Stadtteil Dietenbach

Um Aussagen über die erforderlichen Wohnungsgrößen und Preissegmente treffen zu können, wurden Anzahl, Höhe und Verteilung der Kauf- und Mietpreise für Neubauwohnungen aus der empirica-Preisdatenbank ausgewertet. Da es sich bei den aktuellen Preisen um Knappheitspreise handelt, in denen sich die angespannte Situation auf dem Freiburger Wohnungsmarkt widerspiegelt, sollten sich die Kauf- und Mietpreise an etwas unterhalb der aktuell angebotenen Preise im Neubausegment orientieren. Niedrigere Neubaupreise sind allerdings nur unter der Voraussetzung möglich, dass in Zukunft mehr Wohnungen gebaut werden, um den Nachfrageüberschuss und damit die höheren Preise zu reduzieren. In der Übergangsphase sollten städtische Grundstücke z.T. verbilligt abgegeben werden (Auswahl des Investors über die konzeptionelle Ausgestaltung). Nur so haben Investoren auch in der Knappheitsphase einen Anreiz, auch im mittleren und unteren Preissegment rentable Neubauwohnungen zu realisieren.

Eine kommunale Steuerung der Wohnungsgrößen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nur über städtebauliche Verträge möglich. Die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Stadtteil Dietenbach stellt ebenfalls eine Möglichkeit dar, die Wohnungsgrößen von kommunaler Seite zu steuern. Für die Wohnungsgrößen sollten im Kaufsegment jeweils 1/6 der Wohnungen zu 60 m² und zwischen 60 und 80 m² geplant werden. Kleinere und mittlere Wohnungen eignen sich für Ältere aus Freiburg bzw. für solche, die aus dem Umland in die Stadt ziehen möchten und auch für Single-Haushalte. Studierende oder Haushaltsgründer treten eher als Nachfrager im Mietsegment auf. Kaufangebote im Neubau mit Wohnungsgrößen von 60 bis zu 80 m² werden z.B. von kleineren, privaten Kapitalanlegern nachgefragt, die die Wohnungen dann weiter vermieten, und von Ein- und Zweipersonenhaushalten. 4/6 der Wohnungen, die zum Kauf angeboten werden, sollten allerdings Wohnungsgrößen von mehr als 80 m² aufweisen. Paare sind eher Nachfrager für Wohnungsgrößen zwischen 80 und 100 m². Familien suchen noch größere Wohnungen bzw. Häuser. Sie sollten mehrheitlich zwischen 120 und 140 m² groß sein. Wohlhabendere Familien, z.B. arbeitsplatzbedingte Zuzügler, fragen noch größere Wohnungen oder freistehende Einfamilienhäuser mit großem Garten und mehr als 140 m² Wohnfläche nach.

Bei Mietwohnungen verändert sich die Verteilung der nachgefragten Wohnangebote. 3/9 der neu gebauten Wohnungen sollten kleinere Wohnungen mit weniger als 60 m² sein. Hauptnachfrager sind Haushaltsgründer sowie Ältere. Mittlere Wohnungsgrößen von 60 bis 80 m² sollten nur 1/9 der neu gebauten Wohnungen aufweisen. Wichtigste Zielgruppen sind junge Paare, die aufgrund der auf dem Arbeitsmarkt geforderten Mobilität (noch) kein Immobilieneigentum erwerben möchten, und Ältere mit mittlerem Einkommen. Große Mietwohnungen von mehr als 80 m² sollten 5/9 des neu geschaffenen Wohnungsangebotes ausmachen. Haupt-

nachfragegruppe sind Familien mit Kindern, die eine eigene Immobilie nicht finanzieren können.

Tabelle 39: Empfohlene Verteilung der Wohnungsgrößen im Neubau

Kaufangebote Neubau			Mietangebote Neubau		
< 60 m ²	60 - 80 m ²	> 80 m ²	< 60 m ²	60 - 80 m ²	> 80 m ²
1/6	1/6	4/6	3/9	1/9	5/9

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN-Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012), eigene Berechnungen **empirica**

Anhand der vergangenen und heutigen Preisverteilungen können Aussagen zu zukünftigen Preisverteilungen getroffen werden. Generell sollte darauf geachtet werden, Neubauangebote im mittleren bis oberen Preissegment zu platzieren. Die Preisanstiege im oberen Segment können gedämpft werden, wenn mehr Objekte im oberen und mittleren Segment neu auf dem Markt kommen. Denn wenn die Preise in diesen Segmenten weniger ansteigen (durch mehr Neubau und damit weniger Druck auf dem Wohnungsmarkt), weichen quantitativ gesehen weniger Haushalte, die zu den Gutverdienern gehören, ins mittlere aus. Im Ergebnis entspannt sich mittelfristig – als Nebeneffekt – die Nachfrage in den unteren Marktsegmenten. Beim Neubau im oberen Marktsegment ist u.a. darauf zu achten, dass auch Wohnangebote für Bezieher höherer Einkommen geschaffen werden (z.B. Service-Wohnprojekte mit besonderer Ausstattung, wie eine Einbauküche, und Dienstleistungen).

Insgesamt 5/6 der neu geschaffenen Wohnungen sollte im mittleren bis oberen Qualitätssegment angeboten werden, davon 2/6 ausschließlich im oberen Qualitätssegment. Nur 1/6 der neu geschaffenen Wohnungen sollten im unteren Marktsegment angeboten werden. Für Nachfrager mit geringeren Einkommen (z.B. Studierende) kann die Bezahlbarkeit der Wohnung beispielsweise über geringere Wohnungsgrößen reguliert werden. Die Definition der Qualitätssegmente je nach Typ (Eigentumswohnung, Ein-/Zweifamilienhaus bzw. einfamilienhausähnliche Geschosswohnungen und Mietwohnung) kann Tabelle 40 entnommen werden.

Die Mietpreise im unteren Qualitätssegment sollten 9,50 Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen, für das obere Qualitätssegment dagegen beginnen die Mietpreise bei rund 10,50 Euro pro Quadratmeter. Die entsprechenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen liegen bei 2.700 bzw. 3.200 Euro pro Quadratmeter. Die in Tabelle 40 ausgewiesenen Preise sind als Richtwerte zu verstehen. Da auch weitere Faktoren, insbesondere die Lage des Objektes, einen maßgeblichen Einfluss auf die angebotenen Preise haben, kann es in der Praxis mitunter auch zu einer Überlagerung der empfohlenen Preisgrenzen kommen.

Tabelle 40: Empfohlene Verteilung der Qualitätssegmente im Neubau

	unteres Qualitätssegment (€/m ²)	mittleres Qualitätssegment (€/m ²)	oberes Qualitätssegment (€/m ²)
Eigentumswohnungen	max. 2.700	2.700 bis max. 3.200	ab 3.200
Ein-/Zweifamilienhäuser und einfamilienhausähnliche Geschosswohnungen	ca. 2.000	ca. 2.000	ca. 2.800
Mietwohnungen	max. 9,50	9,50 bis max. 10,50	ab 10,50
Verteilung	1/6	3/6	2/6

* Die Verteilung der Qualitätssegmente bei den Ein- und Zweifamilienhäuser ist nur eine Annäherung, da dieser Gebäudetyp deutlich individueller gestaltet ist als eine Eigentumswohnung. Quadratmeterpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser liegen typischerweise unter dem Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen. Objektpreise liegen dagegen meist darüber, da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel größer sind als Eigentumswohnungen.

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN-Immodaten GmbH bis 2011, empirica-systeme ab 2012), eigene Berechnungen **empirica**

10.1.3 Zielgruppenorientierte Angebote für Freiburg insgesamt und für den Stadtteil Dietenbach

Familienfreundliches Wohnen

Wenn man verhindern will, dass Freiburg eine „Rentner-Stadt“ mit vielen Hartz IV-Empfängern und Studierenden wird, so müssen Angebote für Familien geschaffen werden. Familien bevorzugen das klassische Einfamilienhaus, aber aus verschiedenen Gründen (städtebaulicher und finanzieller Art) ist es nicht möglich, an zentralen, innerstädtischen Standorten Einfamilienhäuser zu realisieren. Aus diesem Grund stellt sich die Frage nach urbanen (dichten) Wohnformen, die familienfreundliche Aspekte berücksichtigen, also nach familienfreundlichen Wohnangeboten im Geschosswohnungsbau. Dabei sind die Standort- und Objektpräferenzen von Familien (vgl. Abbildung 57), z.B. Gestaltung der hausnahen Bereiche, zu berücksichtigen. Was die Größe der Wohnung betrifft, so ist weniger die Quadratmeterzahl ausschlaggebend als vielmehr die Anzahl der Zimmer. Familien suchen mindestens vier Zimmer, oft fünf und mehr.

Es gibt mehrere Studien zum Thema familienfreundliches Wohnen, wobei der Fokus auf urbanen Bautypologien liegt. Beispiele sind die Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“³¹ im Auftrag der Wüstenrot Stif-

³¹ empirica-Studie „Kinder- und Familienfreundlichkeit deutscher Städte und Gemeinden“ im Auftrag der Wüstenrot Stiftung, 2008

tung und die Studie „Stadt als Wohnort für Familien“³² im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Diese Studien belegen u.a., dass die urbane Bautypologie, was das einzelne Gebäude betrifft, nicht ausreicht. Ein Stadtteil kann nur familienfreundlich sein, wenn das gesamte Quartier mitbedacht wird. Das betrifft z.B. private Freiflächen, hausnahe Freiräume für kleine Kinder mit Sichtkontakt zu Wohnung/Haus, sichere Quartiersplätze für größere Kinder und Jugendliche und hausnahe Abstellmöglichkeiten, z.B. für Fahrräder und Kinderspielgeräte.

In Freiburg und auch im Umland gibt es gute Beispiele für familienfreundliche Quartiere, bei denen der Geschosswohnungsbau dominiert (vgl. Kapitel 5.2 und 5.2.1). Es ist sinnvoll, die erfolgreichen Projekte in Freiburg und im Umland sowie Projekte aus verschiedenen Städten bundeweit zu recherchieren, zusammenzustellen und im Rahmen einer Fachveranstaltung, evtl. auch im Rahmen einer Bürgerveranstaltung, zu diskutieren. Dabei geht es im Wesentlichen darum, erfolgreiche Projekt und ihre Übertragbarkeit auf Bestandsprofilierungen und neue Stadtteil (wie z.B. Dietenbach) zu überprüfen.

Wohnangebote für Ältere

Laut Bevölkerungsprognose wird die Zahl der älteren Freiburger ansteigen. Demnach wird die Anzahl der 65-Jährigen und Älteren von rd. 35.500 im Jahr 2014 auf etwa 44.500 in 2030 ansteigen. Damit steigt ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 16,3 % auf 20,4 %. Die Steigerungsrate zwischen 2015 und 2020 liegt bei 6,1 %, zwischen 2020 und 2025 bei rd. 7,4 % und zwischen 2025 und 2030 bei rd. 8,2 %, sodass insbesondere ab 2025 vermehrt Wohnungen für Ältere zur Verfügung stehen sollten.

Wohnangebote für Ältere sollten an zentralen Standorten mit vielseitiger Infrastruktur angeboten werden. Oft denken Investoren, die in diesem Marktsegment aktiv sind, dass 1-Zimmerwohnungen der Nachfrage entsprechen. Dies ist nicht der Fall. Die Wohnungen müssen mindestens zwei Zimmer (Einpersonenhaushalte) und drei Zimmer oder mehr für Paare haben. Um Isolation zu vermeiden, ist eine Integration der Angebote für Ältere in Mehrgenerationennachbarschaften zu empfehlen.

Wohnen in Mehrgenerationennachbarschaften

Nicht nur Ältere, auch andere Haushalte, insbesondere Familien, suchen Mehrgenerationennachbarschaften. Sie legen großen Wert auf Nähe zur Familie (mit den eigenen Eltern nach dem Prinzip „Nähe auf Distanz“ wohnen). Auch die Nähe zu Gleichgesinnten (Haushalte mit Kindern) spielt für Familien eine große Rolle. Ein generationenübergreifendes Wohnen wird z.B. von berufstätigen Müttern gewünscht, weil dadurch Unterstützungen des Familienalltags in der Nachbarschaft möglich sind.

³² empirica-Studie „Stadt als Wohnort für Familien“ – Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2008

Zu Mehrgenerationennachbarschaften gibt es Erfahrungen aus der Praxis, sowohl für Neubau wie auch für Bestandsquartiere. In Freiburg gibt es gute Beispiele für solche Nachbarschaften. Es wäre sinnvoll, die Erfahrungen zusammenzutragen, Fach- und Bürgerveranstaltungen durchzuführen, im Anschluss daran Quartiere als Modellquartiere auszusuchen und wie bei dem Thema familienfreundliches Wohnen die Übertragbarkeit auf andere Quartiere in Freiburg zu prüfen. Dies betrifft insbesondere das neue Wohnquartier. Denkbar ist auch ein Austausch mit anderen Kommunen, die mit barrierefreien Mehrgenerationennachbarschaften gute Erfahrungen gemacht haben.

Studentisches Wohnen

In Freiburg sind Studierende eine konkurrierende Nachfragegruppe am Wohnungsmarkt für Familien. Studierende, können relativ viel für eine größere Wohnung bezahlen und sie sich mit anderen teilen. Es ist zu prüfen, inwieweit die Stadt Freiburg lenkend tätig sein kann, z.B. private Investoren zum Engagement auffordern. Beim Neubau von Wohnheimen und kleiner Apartments für Studierende ist darauf zu achten, dass in ein paar Jahren die Studentenzahlen nicht mehr weiter anwachsen werden. Die Grundrisse müssen flexibel gestaltet sein, sodass z.B. aus zwei Apartments eine Wohnung für Ältere gestaltet werden kann. Zu prüfen sind auch neue Modelle wie temporäre Nutzungen. So kann beispielsweise aus Schiffscontainern ein Wohnquartier für Studierende entwickelt werden. Dazu gibt es nicht nur Beispiele aus dem Ausland, sondern aktuell auch in Deutschland.

Aus Kostengründen sollen die Wohnungen, die für Studierende geplant werden, klein sein. Bundesweite Erfahrungen zeigen, dass bei Teilmöblierung und er Zurverfügungstellung von Gemeinschaftsflächen Wohnungsgrößen von 15-30 m² ausreichen. Laut der neusten Untersuchung des Bundesministeriums für Bildung und Forschung³³ gibt mehr als die Hälfte der Studierenden zwischen 201 und 300 Euro pro Monat inkl. Nebenkosten aus. Etwa jeder Vierte (28 %) gibt 300 bis 400 Euro pro Monat aus. Im bundesweiten Durchschnitt sind es 290 Euro, in Freiburg rd. 327 Euro (Rang 7 im bundesweiten Vergleich). Zwar ist die Wohnung einer der größten Ausgabeposten für Studierende, dennoch verfügten die in Deutschland Studierenden 2012 im Durchschnitt nur über 864 Euro im Monat. Ein Viertel der Studierenden hat sogar monatliche Einnahmen von weniger als 675 Euro pro Monat. Von daher ist es ratsam, Investoren darauf aufmerksam zu machen, dass wenn studentische Wohnungen angeboten werden, zwei Drittel des Preissegments zwischen 200 und 300 Euro (bruttowarm) liegen sollten.

³³ Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in der Bundesrepublik Deutschland 2012, Bundesministerium für Bildung und Forschung 2013.

10.2 Beispiele für Mobilisierung von Belegungsrechten

Düsseldorf bietet für den Erwerb von Belegungs- und Mietpreisbindungen privaten Haus- und Wohnungseigentümern einmalig Zuschüsse an. Ein Vermieter muss eine Wohnungsbeschreibung mit Grundriss und Besonderheiten der Wohnung (Kautions-, Nebenkosten) einreichen. Die Wohnung muss Mindeststandards erfüllen (Heizung, Belichtung, etc.) und möglichst über Balkon und Isolierverglasung verfügen, die Mindestgröße für Schlafzimmer einhalten (10 m²) und möglichst barrierefrei sein. Die Wohnung wird besichtigt. Wenn sie alle Voraussetzungen erfüllt, wird ein Zuschussvertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer abgeschlossen. Das Wohnungsamt schlägt geeignete wohnungssuchende Haushalte vor. Der Zuschuss wird ausgezahlt, sobald der Mietvertrag abgeschlossen und die Wohnung bezogen ist. Die Höhe des Zuschusses errechnet sich aus der der Wohnfläche der Wohnung: Er beträgt 2 Euro je m² und Monat, hochgerechnet auf eine Laufzeit von 15 Jahren (für eine 50 m² Wohnung also 18.000 Euro). Dafür ist der Vermieter verpflichtet, für die Dauer von 15 Jahren die Wohnung ausschließlich an einen Haushalt zu vermieten, der vom Wohnungsamt benannt wird (Auswahl aus drei Vorschlägen des Wohnungsamts) und in dieser Zeit maximal die Bewilligungsmiete in der sozialen Wohnraumförderungen zu verlangen, derzeit 5,10 Euro/m².

Karlsruhe hat das Programm „Wohnraumakquise durch Kooperation“ entwickelt. Ziel ist, für Menschen in Wohnungsnot Zugang zum normalen Wohnungsmarkt zu schaffen. Dies geschieht über die Direktansprache privater Vermieter, mit dem Angebot, Belegungsrechte im Bestand zu kaufen. Die Stadt schließt mit dem Vermieter einen Vertrag nach dem Wohnraumförderungsgesetz (Baden-Württemberg) und erhält dafür ein zehnjähriges Belegungsrecht zu Mieten, die dem Sozialmietniveau entsprechen. Der Vermieter erhält einen Zuschuss oder eine Sachleistung. Im ersten Jahr schließt die Stadt eine Belegungsvereinbarung zu den gleichen Konditionen, wie sie später im Mietvertrag vereinbart werden. Die Bewohner werden obdachlos-rechtlich eingewiesen. Wenn das Mietverhältnis unproblematisch verläuft (kein Mietausfall, etc.), erhalten die Mieter nach einem Jahr einen direkten Mietvertrag mit dem Vermieter. Das Besondere in Karlsruhe ist eine soziale Begleitung des Mieters, die gleichzeitig mit der Wohnungsvermittlung erfolgt. Zuständig bei der Stadt ist ein Zweierteam aus einem Verwaltungsmitarbeiter des Programms „Wohnraumakquise durch Kooperation“ und einem Mitarbeiter des Sozialamts. Falls notwendig, installiert die Stadt die Sozialarbeit eines Trägers vor Ort. Die Stadt organisiert bei Bedarf Hausversammlungen, Nachbarschaftstreffen und übernimmt eine Mietausfallgarantie. Dabei wird nicht nur die ausstehende Miete gezahlt, sondern zudem in jedem Einzelfall geprüft, warum die Rückstände entstanden sind, ob sie vom Bewohner selbst ausgeglichen werden können und wie erneute Rückstände zu vermeiden sind.

In Karlsruhe konnten innerhalb von fünf Jahren 600 bedürftige Personen in 220 Wohnungen untergebracht werden. In dieser Zeit hat die Stadt Mietausfallkosten in Höhe von insgesamt 45.000 Euro übernommen. Auf diese Weise ist ein Mikrowohnungsmarkt entstanden: Wenn Bewohner ausziehen, kann die Stadt die Wohnung erneut belegen.

Das Verfahren wird als „unkompliziert, aber personalintensiv“ beschrieben: Es handelt sich um ein niedrighschwelliges Angebot für den Vermieter. Er hat nur mit einem Ansprechpartner bei der Stadt zu tun. Es sind keine Anträge auszufüllen und weder Richtlinien noch Vorgaben, etwa zur Wohnungsgröße, einzuhalten. Die Stadt prüft selbst und nach Augenschein, für wie viele Personen die Wohnung geeignet ist. Der Vertragsabschluss ist schnell möglich. Personalintensiv ist dieses Verfahren, weil der Vermieter zusätzlich zum gezahlten Zuschuss ein umfassendes „Service-Angebot“ erhält: Die Wohnung wird mit zwei Personen besichtigt, die anschließend passende Bewohner aussuchen. Der Sozialarbeiter besichtigt mit diesen die Wohnung. Eine Vermittlung erfolgt nur „freiwillig“, d.h. ggf. sind mehrere Besichtigungstermine erforderlich, Die Stadt bleibt für den Vermieter Ansprechpartner bei allen Problemen, unabhängig davon, ob Sozialleistungen gewährt werden. Sie ist gleichzeitig Ansprechpartner für Vermieter, Mieter und Nachbarschaft. Vorteile für den Vermieter: Zuschuss für Sanierung, sichere Mietzahlung, feste Ansprechpartner im Amt, kein Risiko bei unbekanntem Mietern. Vorteile für die Stadt: Erhalt von preiswertem Wohnraum, Zugang zum normalen Wohnungsmarkt für Menschen in Wohnungsnot, Ersparnis im Vergleich zur Unterbringung in Unterkünften.

10.3 Empfehlungen für den Stadtteil Dietenbach zum Wohnungsmix und zur Bautypologie

Laut Prognose sollte in den nächsten Jahren die Masse der Fertigstellungen im Geschoss realisiert werden: rd. 80 % bis 2030 im Geschosswohnungsbau und 20 % in Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. in einfamilienhausähnlichen Geschosswohnungen. Bei dieser Prognose wird die hohe Abwanderung der Vergangenheit, insbesondere die von Familien, als gegeben unterstellt. Aus diesem Grund empfiehlt empirica für den neuen Stadtteil Dietenbach (vgl. Szenario 3) einen Anteil von 70 % Geschosswohnungsbau und 30 % einfamilienhausähnliche Wohnungen. Damit soll die Umlandabwanderung von Familien eingedämmt werden. Ein weiterer Grund, warum der Anteil an einfamilienhausähnlichen Geschosswohnungen für den Stadtteil höher als im Durchschnitt sein soll, ist dem Tatbestand geschuldet, dass es in dichten Innenbereichen schwierig ist, Wohnungen für Familien zu realisieren. Im Zentrum werden bei Neubau eher Einzelobjekte und keine Quartiere mit einem kinderfreundlichen Umfeld entwickelt.

empirica empfiehlt keine Ein-/Zweifamilienhäuser für den Stadtteil Dietenbach, sondern einfamilienhausähnliche Geschosswohnungen, wie sie beispielsweise in den vergangenen Jahren in der Sebastian-Kneipp-Straße und am Jägerhäusleweg entstanden sind. Die Nachfragegruppen, die großen Wert auf ein Einfamilienhaus mit Garten legen, wird man nicht für den Stadtteil Dietenbach gewinnen können. Diese Haushalte werden weiterhin auf das nicht dicht bebaute Umland ausweichen.

Die Qualität der einzelnen Neighbourhoods, in die sich der neue Stadtteil aufteilt, sollte sich an der Qualität vorhandener Wohnquartiere mit hoher Akzeptanz (in Freiburg und im Umland) orientieren (vgl. Kapitel 5).

Szenario 1 für den neuen Stadtteil: 100 % klassischer Geschosswohnungsbau ohne Ausrichtung an Familien

Wenn Szenario 1 gewählt wird, dann hat das folgende Konsequenzen:

- Preise für Eigentumswohnungen und Mieten steigen nicht, evtl. sinken sie
- Nachfrager:
 - Paare ohne Kinder
 - Ältere, falls vielseitige Infrastruktur vor Ort und gute Durchgrünung
 - Vereinzelt jüngere Einpersonenhaushalte, wenn gute ÖPNV-Anbindung
- Familien wandern weiter ins Umland ab
- Effiziente Flächenausnutzung und hohe Belegungsdichte

Szenario 2 für den neuen Stadtteil: 100% Einfamilienhausähnliche Wohnformen im Geschosswohnungsbau

Wenn 100 % Einfamilienhausähnliche Wohnungen gewählt werden, so ist die Belegungsdichte geringer als bei Szenario 1, weil für die Bereiche, die gezielt für Familien ausgewählt werden, z.B. halb private bzw. halb öffentliche Freiräume und Spielflächen mitzuplanen sind. Weitere Konsequenzen bei Szenario 2 sind:

- Bodenpreise und Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser und Einfamilienhausähnliche Wohnformen sinken
- Hohe Nachfrage von Familien, Umlandabwanderung und Suburbanisierung deutlich verringert
- Nachfrage von Älteren, wenn entsprechende Grundrisse, vielseitige Infrastruktur vor Ort und gute Durchgrünung
- Nachfrage von Paaren ohne Kinder, wenn entsprechende Grundrisse
- Etwas weniger effiziente Flächenausnutzung als bei Szenario 1

Szenario 3 für den neuen Stadtteil: 70% Geschosswohnungsbau, 30% Einfamilienhausähnliche Wohnungen im Geschoss

empirica empfiehlt das Szenario 3. Das Mischungsverhältnis bei Szenario 3 entspricht der Nachfrageprognose (basierend auf der Freiburger Bevölkerungsprognose) zzgl. 10 % mehr Wohnungen für Familien, um die Abwanderung von Familien ins Umland einzudämmen. Bei dieser Variante ist die Belegungsdichte etwas geringer als bei Szenario 1, aber höher als bei Szenario 2.

Das Szenario 3 hat den Vorteil, dass ein sozial- und altersgemischtes Wohnquartier entsteht. Was die Wohnungsgrößen betrifft, so sollten entsprechend der empirischen Erfahrungswerte der letzten Jahre die Einfamilienhausähnlichen Wohnungen überwiegend Wohnflächen von 140 m² haben (Orientierung an den Größen der Ein-/Zweifamilienhäuser der letzten Jahre). Die Wohnflächen bei den klassischen Geschosswohnungsbauten sollten im Durchschnitt bei 90 m² liegen.

11. Anhang

11.1 Weitere Auswertungen der empirica-Preisdatenbank

11.1.1 Erläuterung der Datenquellen

Ein Indiz zur Beschreibung der aktuellen Wohnungsnachfrage im Vergleich zum Angebot ist die Entwicklung von Preisen und Mieten in bestimmten Teilmärkten des Wohnungsmarkts. Preise und Mieten lassen Rückschlüsse auf die Wünsche der Wohnungssuchenden im Vergleich zum Angebot zu. Was wird gerade in welchem Maße gesucht, was kann bezahlt werden, welche Lagen und Objekttypen sind besonders attraktiv? Welches Angebot wird als zu knapp empfunden?

Hierzu werden im Folgenden die Entwicklung der Miet- und Kaufpreise anhand verschiedener Quellen analysiert – empirica-Preisdatenbank, Mietspiegel der Stadt Freiburg sowie Daten des Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten in Freiburg. Datenbasis der empirica-Preisdatenbank sind Wohnungsanzeigen aus einschlägigen Medien (Immobilienportale im Internet, Zeitungen). Da nahezu alle Wohnungen irgendwo öffentlich angeboten werden und in den Anzeigen wesentliche Merkmale der Wohnungen beschrieben werden, lassen sich praktisch alle angebotenen Wohnungen erfassen. empirica verfügt über eine eigene deutschlandweite Preisdatenbank, welche einen Großteil aller online-Immobilieninserate erfasst. Datengrundlage war bis einschließlich 2011 die IDN ImmoDaten GmbH. Daten ab 2012 werden von empirica-systeme GmbH geliefert, einer empirica Tochtergesellschaft, die eigens zu diesem Zweck gegründet wurde. Diese neue Datensammlung bietet eine bisher nicht erreichte Informationstiefe und hebt die Preisanalyse damit auf ein neues Qualitätsniveau.

Daneben wird auf den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Freiburg zurückgegriffen, der in der Regel alle zwei Jahre angepasst bzw. neu erstellt wird. Der Mietspiegel ist ein Rechenmodell, das aus den Neuverträgen der letzten vier Jahre und den Bestandsmietverträgen, die in den letzten vier Jahren verändert wurden sowie weiteren Daten (wie z.B. exogen festgesetzte Lagefaktoren) einen Durchschnittswert in Abhängigkeit diverser Faktoren berechnet. Dabei werden nur nicht preisgebundene Wohnungen berücksichtigt. Datengrundlage des aktuellen Freiburger Mietspiegels 2013 bildet eine repräsentative Zufallsstichprobe von 2.096 Wohnungen, die zum 1. Juni 2012 erhoben wurde. Dazu wurden 1.023 Mieterinnen und Mieter sowie 1.073 Vermieterinnen und Vermietern befragt. Der Mietspiegel wird dann nach der Regressionsmethode erstellt: Die Nettokaltmiete wird berechnet als Produkt aus Basismiete und zusätzlichen Merkmalen, die den Wohnwert beeinflussen. Die Basismiete ist allein von der Wohnungsgröße abhängig. Weitere Merkmale wie Ausstattung und Lage einer Wohnung werden durch Zu- oder Abschläge auf die Basismiete erfasst, so dass die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln werden kann.

Die Daten des Gutachterausschusses stammen aus den Angaben in notariellen Kaufverträgen innerhalb eines Kalenderjahres. Diese werden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gesammelt und ausgewertet. Da der Gutachterausschuss über

**Der Preis als
Knappheitsindikator**

**Unterschiedliche
Datenquellen –
unterschiedliche
Aussagen**

jeden Immobilien-Kaufvertrag informiert werden muss, geben die Daten Auskunft über die Transaktionspreise, also die tatsächlich gezahlten Preise.

Die unterschiedlichen Datenquellen beziehen sich auch auf unterschiedliche Definitionen von Immobilienpreisen. So ist im Bereich der Mietpreise zwischen Neuvertragsmieten, Bestandsmieten und Mietspiegelmieten zu unterscheiden. Das Anmieten einer Wohnung ist – im Gegensatz zum Kauf – auf einen befristeten Zeitraum ausgerichtet, wobei die zukünftig zu zahlenden Mieten überwiegend bei Vertragsabschluss festgelegt werden; Mieterhöhungen in bestehenden Verträgen sind begrenzt. Damit existieren grundsätzlich zwei verschiedene Preise für ein und dieselbe Wohnung. Zum einen die tatsächlich gezahlte Bestandsmiete; zum anderen die derzeit bei Anmietung zu zahlende Miete oder, sofern die Wohnung bereits vermietet ist, die Miete, die bei Neuvermietung zu zahlen wäre. Diese Neuvertragsmiete spiegelt die aktuellen Knappheitsrelationen am Wohnungsmarkt wieder, während die Bestandsmieten stärker frühere Knappheitsrelationen widerspiegeln. Beide Mieten können sich – je nach Marktentwicklung – mehr oder weniger deutlich unterscheiden. Die Mietspiegelmiete ist tendenziell zwischen Neuvertragsmiete und Bestandsmiete anzusiedeln.

Zur Analyse der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die Neuvertragsmiete der geeignete Wert. Nur die Neuvertragsmiete sagt etwas über das aktuelle Verhältnis von verfügbaren Wohnungen zu nachgefragten Wohnungen in Zahl und Qualität aus. Da nach der Vermietung jede neuvermietete Wohnung zu einer Bestandswohnung wird, folgen die Bestandsmieten zeitlich den Neuvertragsmieten nach. Neuvertragsmieten sind die Schrittmacher der Entwicklung. Auf dem Mietwohnungsmarkt bestehen (im Gegensatz zum Kaufmarkt) in der Regel keine nennenswerten Unterschiede zwischen Angebotspreis und vertraglich vereinbartem Preis, d.h. es wird nicht verhandelt. Der Unterschied zwischen Angebotsmieten und tatsächlichen Neuvertragsmieten ist daher vernachlässigbar.

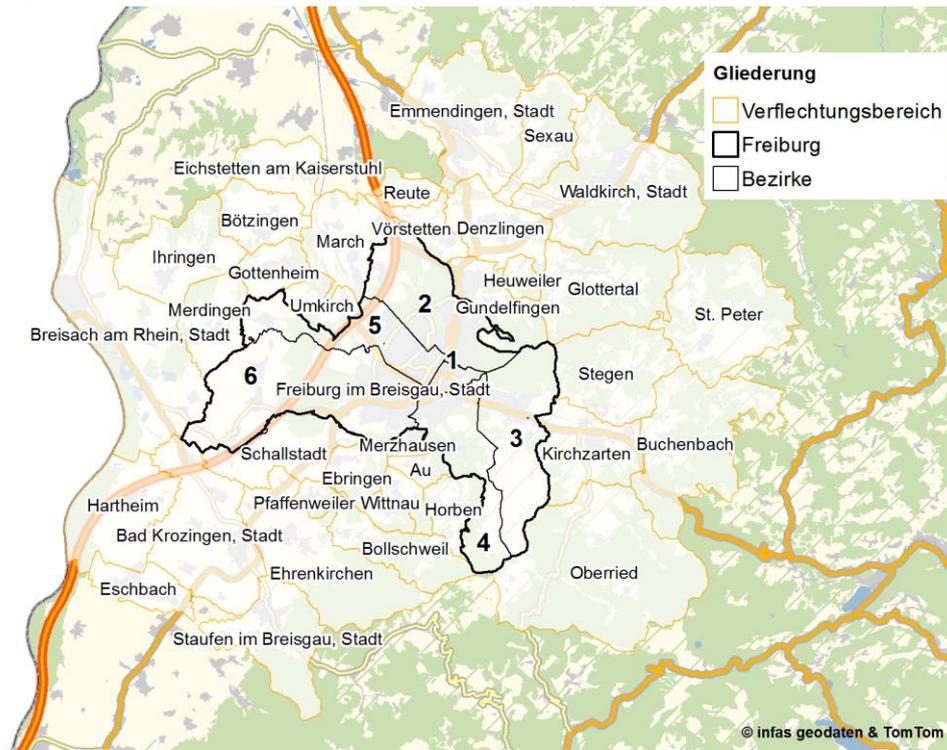
**Neuvertragsmiete
als aktuellerer
Knappheitsindikator**

Im Bereich der Kaufpreise kann es durchaus Unterschiede zwischen den angebotenen Kaufpreisen und den tatsächlichen Transaktionspreisen geben. Deshalb werden die Daten des Gutachterausschusses mit denjenigen der empirica-Preisdatenbank verglichen. Allerdings liegen die Daten des Gutachterausschusses nur wenig differenziert vor. Die empirica-Preisdatenbank ermöglicht es aufgrund der deutlich höheren Fallzahl zusätzlich, Auswertungen nach Baualter, Größe der Eigentumswohnung oder des Hauses etc. durchzuführen.

**Vergleich zwischen
Transaktionspreis
und angebotenem
Kaufpreis**

11.1.2 Darstellung der Immobilien- und Mietpreise in der Region

Im jeweiligen Unterkapitel werden die Miet- und Kaufpreise (ETW und EZFH) in Freiburg und den Gemeinden des Freiburger Umlandes im Jahr 2013 dargestellt. Stadtbezirke und Umland sind in Abbildung 69 abgegrenzt. In der Stadt Freiburg werden die Medianpreise für die einzelnen Postleitzahlengebiete ausgewiesen, zur Orientierung werden zudem die Stadtbezirksgrenzen angegeben.

Abbildung 69: Abgrenzung der Freiburger Stadtbezirke und Umland³⁴

Quelle: infas geodaten & TomTom

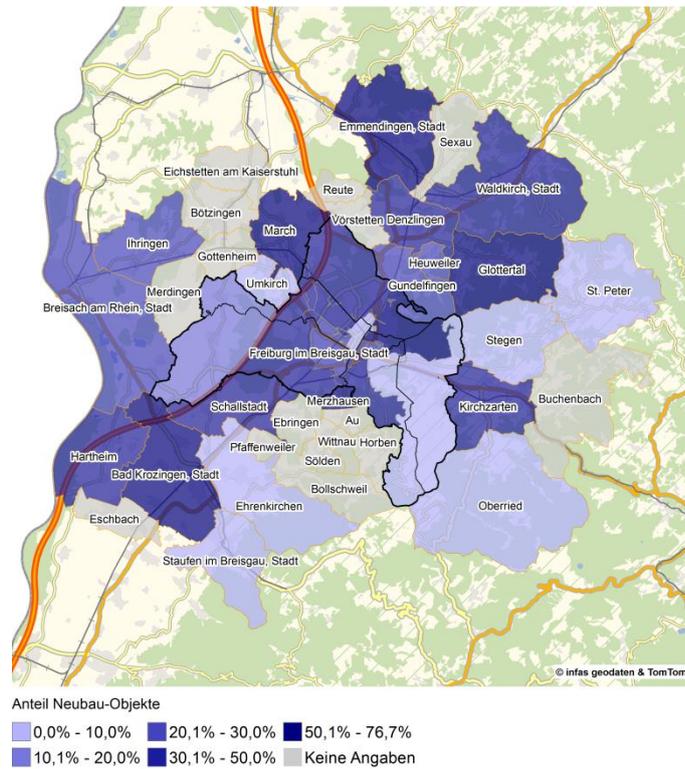
empirica

Der Anteil der neugebauten (Baujahr ab 2010) Miet- und Eigentumswohnungen bzw. der Ein- oder Zweifamilienhäuser an jeweils allen Inseraten des entsprechenden Objekttyps wird im Folgenden abgebildet.

³⁴ (1) Mitte, (2) Nord, (3) Ost, (4) Süd, (5) West, (6) Südwest.

11.1.3 Anteil der inserierten Neubauten an allen Inseraten 2013

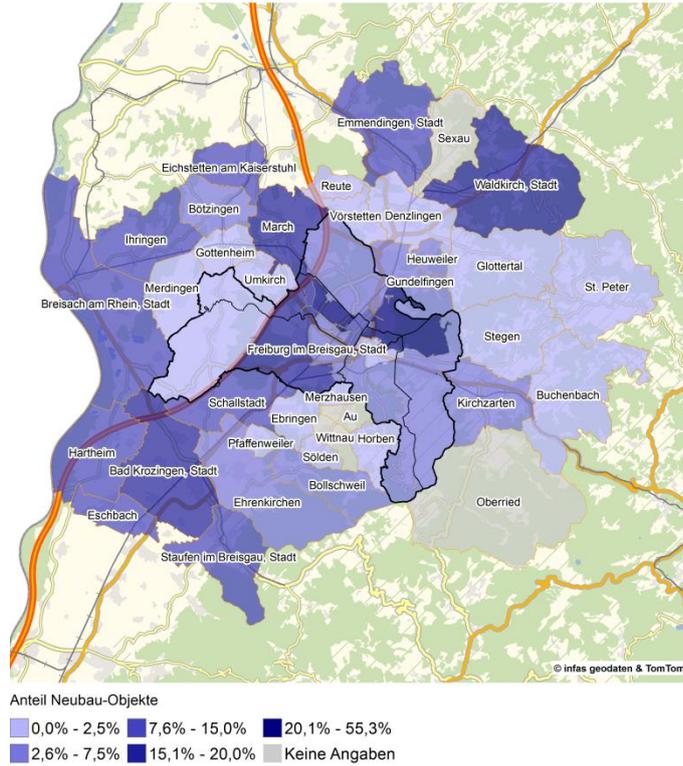
Abbildung 70: Neubautätigkeit ETW in Freiburg und Umland, 2013



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

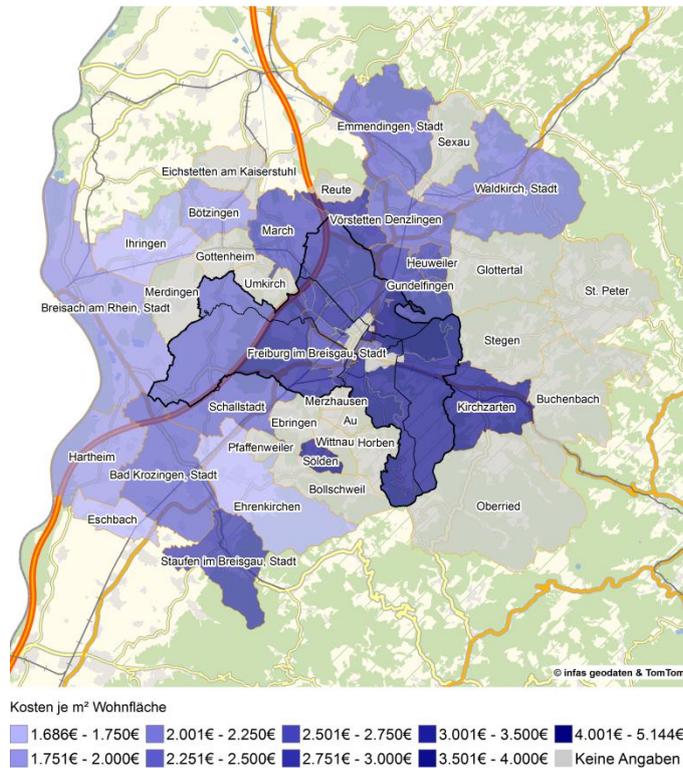
Abbildung 71: Neubautätigkeit Miete in Freiburg und Umland, 2013



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

Abbildung 72: Neubautätigkeit EZFH in Freiburg und Umland, 2013



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

11.1.4 empirica-Immobilienpreisranking IV/2013

Abbildung 73: empirica-Ranking: Die zehn teuersten Städte und Landkreise, in EUR/m²

Mieten alle Baujahre*		Mieten Neubau*	
Stadt/Landkreis	2013Q4	Stadt/Landkreis	2013Q4
München (KS)	12,88	München (KS)	14,00
München (LK)	11,23	München (LK)	12,48
Frankfurt am Main (KS)	10,94	Frankfurt a.M. (KS)	11,98
Starnberg (LK)	10,18	Stuttgart (KS)	11,51
Freiburg im Breisgau (KS)	9,91	Starnberg (LK)	11,09
Stuttgart (KS)	9,76	Hamburg (KS)	11,16
Hamburg (KS)	9,56	Fürstenfeldbruck (LK)	10,77
Fürstenfeldbruck (LK)	9,26	Dachau (LK)	10,61
Heidelberg (KS)	9,17	Hochtaunuskreis (LK)	10,66
Dachau (LK)	9,28	Freiburg (KS)	10,67
Eigentumswohnungen alle Baujahre**		Eigentumswohnungen Neubau**	
Stadt/Landkreis	2013Q4	Stadt/Landkreis	2013Q4
München (KS)	4.321	Nordfriesland (LK)	5.452
Nordfriesland (LK)	4.166	München (KS)	5.166
Starnberg (LK)	3.530	Starnberg (LK)	4.731
Miesbach (LK)	3.411	Miesbach (LK)	4.650
München (LK)	3.490	Freiburg (KS)	4.299
Aurich (LK)	3.110	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.032
Freiburg im Breisgau (KS)	3.045	München (LK)	4.006
Ebersberg (LK)	2.992	Ebersberg (LK)	3.791
Regensburg (KS)	2.928	Hamburg (KS)	3.546
Hamburg (KS)	2.813	Fürstenfeldbruck (LK)	3.434
Ein-/Zweifamilienhäuser alle Baujahre**		Ein-/Zweifamilienhäuser Neubau**	
Stadt/Landkreis	2013Q4	Stadt/Landkreis	2013Q4
München (KS)	5.897	München (KS)	6.037
München (LK)	4.855	München (LK)	5.338
Starnberg (LK)	4.553	Starnberg (LK)	5.066
Ebersberg (LK)	4.051	Stuttgart (KS)	4.290
Stuttgart (KS)	3.843	Freiburg (KS)	4.218
Miesbach (LK)	4.012	Ebersberg (LK)	4.164
Fürstenfeldbruck (LK)	3.595	Garmisch-Partenkirchen (LK)	4.051
Garmisch-Partenkirchen (LK)	3.620	Miesbach (LK)	4.093
Düsseldorf (KS)	3.505	Düsseldorf (KS)	3.883
Freiburg im Breisgau (KS)	3.523	Fürstenfeldbruck (LK)	3.864

Hedonische Preise auf Basis von Regressionsschätzungen
 KS=Kreisfreie Stadt; LK=Landkreis
 * ohne Wohngemeinschaften oder möblierte Wohnungen
 ** ohne Zwangsversteigerungen oder möblierte Objekte

*Hedonische Preise. Alle Angaben für die jeweils letzten zehn Baujahrgänge (Neubau) bzw. alle Baujahre, 60-80 m² (EZFH: 100-150 m²), höherwertige Ausstattung. Die Analyse basiert auf über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen).

Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

empirica

11.2 Liste und Verortung der recherchierten Neubauprojekte

Abbildung 74: Liste der recherchierten Neubauprojekte in Freiburg

Nr.	Adresse	Fertigstellung	EZFH/ GWB	WE	Miete / Eigentum	Preissegment
Freiburg						
1	Haslacher Str. 117 79115 Freiburg	2012	EZFH (RH)	34 WE	Eigentum	z.B. 2.629 - 2.935
2	"Sternenhof" Elisabeth Emter Weg / Elsässer Str. 79110 Freiburg	1.BA: 2013 2.BA: 2014 3.BA: 2013/14 (RH)	GWB EZFH	146 WE, davon 8 RH gehört zu Quartier	Eigentum	z.B. 3.711 - 4.460 RH z.B.: 3.955 - 4.418
3	Breisacher Str. 137 79110 Freiburg	2012	GWB	40 WE gehört zu Quartier "Berliner Allee"	Miete	k.A.
4	"Westarkaden" Berliner Allee, Duantstr., Breisacher Str., 79110 Freiburg	2012 - 2013	GWB	275 WE gehört zu Quartier "Berliner Allee"	Miete	ø 10 z.B. 7,95 - 13,3 30% geförderte Whg.
5	Uferstr. 79+81 79115 Freiburg	2012	GWB	47 WE	Miete	k.A.
6	Sichelstr. 17 79114 Freiburg	2013	GWB	8 WE	Eigentum	z.B. 4.000 - 4.410
7	„new wave“ Alice-Salomon-Str. 2 + 4 79111 Freiburg	2011	GWB	6 WE	Eigentum	z.B. 2.465
8	Bugginger Str. 87 79114 Freiburg	2012	GWB	29 WE	Miete	k.A.
9	"Greenhouse" Bertha-von-Suttner-Str. 14 79111 Freiburg	2012	GWB	60 WE	Miete	z.B. 12
10	Rieselfaldallee / Ecke Maria- Föhrenbach-Str. 18 79111 Freiburg	2011	GWB	k.A.	Miete	z.B. 10,3 - 11,1
11	Cornelia-Schlösser-Allee + Maxim-Gorkij-Str. + Rieselfaldallee 79111 Freiburg	2012	GWB	k.A.	Miete	z.B. 9,4 - 12,7
12	Komturstr. 33 - 41 79106 Freiburg	2012	GWB	k.A.	Miete	z.B. 10,2 - 11,3
13	„Mehrgenerationenquartier am Turmcafé“ Zähringer Str. 79108 Freiburg	2012	GWB	100 WE	42 Eigentum 36 Miete 22 Studenten WE	k.A.
14	„Mehrgenerationenquartier am Turmcafé“ Rastatter Str. 1, 3, 5, 7, 9 / Zähringer Str. 46 79108	2012	GWB	97 WE davon 27 Service-WE	Miete	k.A.

15	Buchenstr. 12 79108 Freiburg	2012	GWB	50 WE	Miete	k.A.
16	Habsburger Str. 34 79104 Freiburg	2013	GWB	33 WE davon 17 Studenten-WE	Eigentum Miete	Eigentum: ø 3.300 Miete: z.B. 15
17	Tullastr. 5, 5a 79108 Freiburg	2013	GWB	33 WE	Eigentum	z.B. 3.823 - 4.728
18	"Duo" Urbanstr. 7, 9 79104 Freiburg	2012	GWB	22 WE	Eigentum	z.B. 4.210 - 5.595
19	Sebastian-Kneipp-Str. 28 79104 Freiburg	2012	GWB	k.A.	Eigentum	z.B. 6.596 - 6.596
20	Stadtstr. 79, 81 79104 Freiburg	2011	GWB	19 WE	Miete	10,5 - 12,0
21	Jägerhäusleweg 8+10 79104 Freiburg	2013	GWB	12 WE	Eigentum	z.B. 4.903 - 5.699
22	"PARKVILLEN" Sebastian-Kneipp-Str. 17-21 79104 Freiburg	2013	GWB	13 WE	Eigentum	z.B. 4.799 - 5.739
23	"FreiburgLeben" Baugebiet nördlich Kartäuserstr.	2012	GWB	110 WE	Miete	z.B. 9,9 - 13,1
24	Sandfangweg 79102 Freiburg	2011	GWB	18 WE	Eigentum	k.A.
25	Gallwitzstr. 14 + 16 79100 Freiburg	2013	GWB	24 WE	Eigentum	z.B. 3.500 - 4.607
26	"V8 - die Stadtoase" Wiesentalstr., Merzhauser Str., Marie-Curie-Str. 79115 Freiburg	2011 - 2014	GWB	137 WE (I. + II. BA)	Eigentum	z.B. 3.852 - 4.022
27	"TriColore" Lise-Meitner-Str. 79100 Freiburg	2012	GWB	38 WE	Miete	k.A.
28	"M1" Vaubanallee 3 79100 Freiburg	2013	GWB	13 WE	Eigentum	z.B. 3.590 - 4.352
29	"Effizienzhaus Plus" Fuhrmannsgasse 1-3 79108 Freiburg	2013	GWB	18 WE	Eigentum	z.B. 3.282 - 3.893
30	Zähringerstr. 358 79108 Freiburg	2014	GWB	22 WE	Eigentum	ø 3.300

Quelle: empirica-Recherche, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 75: Liste der recherchierten Neubauprojekte im Umland

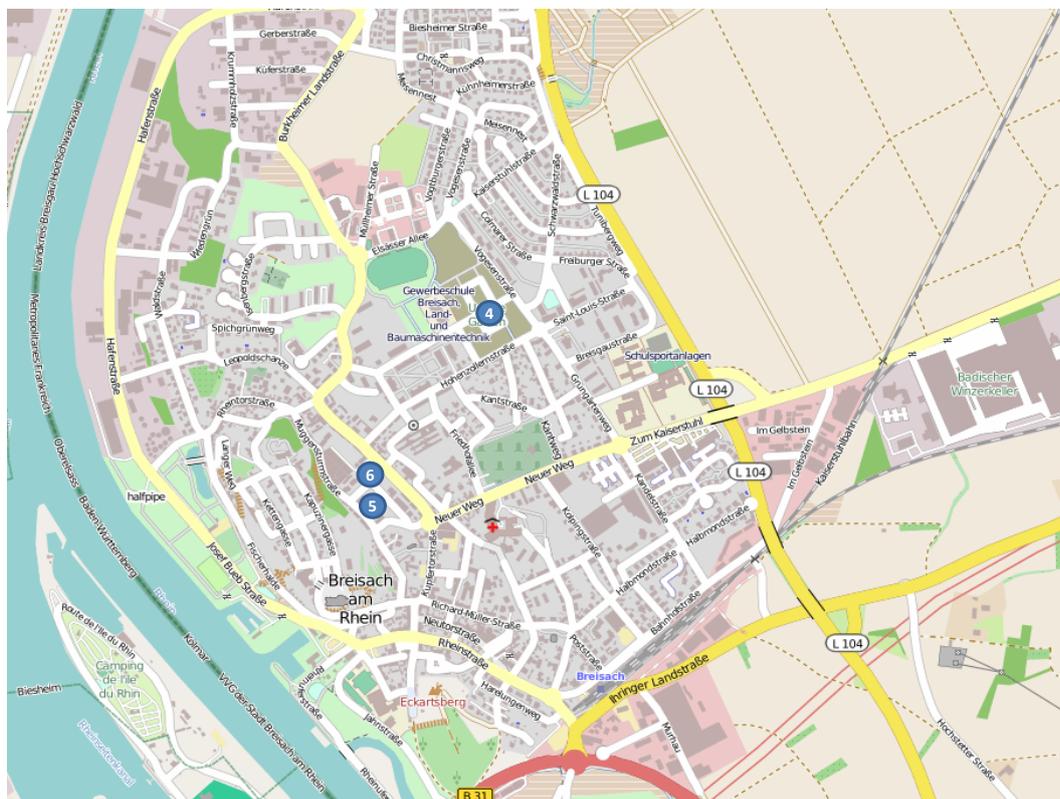
Nr.	Adresse	Fertigstellung	EZFH/ GWB	WE	Miete / Eigentum	Preissegment
March						
1	Baugebiet Neumatten Neumatten / Am Bahnhof 79232 March	k.A. (lt. Presse 2011 Bauflächen größtenteils verkauft)	EZFH (DHH/RH) GWB	120 WE	Eigentum Miete	z.B. 170.000 bis 380.000 360 für Bauland
Gottenheim						
2	Baugebiet "Steinacker-Berg" Im Steinacker / Bergstr. 79288 Gottenheim	k.A.	EZFH	für 500 Bewohner	Eigentum	z.B. 3.099 280 für Bauland
Bötzingen						
3	Neubaubgebiet "Nachtwaid" Libellenweg / Birkenweg 79268 Bötzingen	seit Ende 2010	EZFH	12 EFH 20 DH	Eigentum	230 für Bauland
Breisach (alle 3 Gebiete hängen zusammen)						
4	"Untere Gärten II" Militärkonversionsfläche Vogesenstr. / Hohenzollernstr. 79206 Breisach	BB 2013 16 RH: BB 1. Abschnitt:	EZFH	31 EFH 30 DH 16 RH	Eigentum	z.B. 2.798 - 2.810
5	"Alter Winzerkeller" Innerstädtische Industriebrache Muggensturmstr. 79206 Breisach	2013	GWB EFZH	120 WE, davon 62 Lofts in altem Industriegebäude	Eigentum	z.B. 2.200 - 2.500
6	"Breisach-Quartett" Clorerstr. 79206 Breisach	2012	GWB	32 WE	Eigentum	ø 2.280
Waldkirch						
7	"Im Amtsfeld" Unteres Amtsfeld / Walter- Boch-Str. 79183 Waldkirch	2007 - 2011	EZFH (DHH/RH)	26 WE	Eigentum	400 für Bauland
8	"Schmelzofen" Am Schmelzofen 79183 Waldkirch	2010/2012	RHH GWB	23 WE	Eigentum	250 für Bauland
9	"Mack-Areal" Bahnhofplatz 79183 Waldkirch	2010/2011	GWB	59 WE	Eigentum Baugruppe	ø 2.500
10	"Wohnen im historischen Rahmen" Engelstr. 3+5 79183 Waldkirch	2011	GWB	13 WE	Eigentum	z.B. 2.765
11	"Maxhausweg I, II, III" Waldhornstr. 79183 Waldkirch	2.BA: Ende 2013 3.BA: Ende 2014	GWB	3.BA: 12 WE	Eigentum (Baugruppen)	ab 1.790 z.B. 1.936 - 2.110 (2.+3. BA)
Emmendingen						
12	"Bella Casa", "Bella Classico", "Bella Lago" Ramie-Str., Ahornweg 79312 Emmendingen	2014 (1.-3. BA fertiggestellt)	GWB	180 WE	Eigentum	z.B. 2.943
13	"Kirchweg" Wöpplinsberger Str. 79312 Emmendingen	2013/2014	EZFH GWB	28 WE	Eigentum	k.A.
Denzlingen						
14	"Am Kohlerhof" Hauptstr. 79211 Denzlingen	2012/2013	GWB	9 WE	Eigentum	z.B. 3.161
15	Hinterhofstr. 79211 Denzlingen	2010	EZFH (DHH/RH)	22 WE	Eigentum	k.A.

Teningen						
16	"Kalkgrube" u.a. Kalkgrubenweg/Wilhelmstr. 79331 Teningen	2006 - 2013	EZFH	für 600-700 Bewohner	Eigentum	z.B. 2.406 - 2.704
Kirchzarten						
17	"Lerchenfeld" Feldbergstr./Ringstr. 79199 Kirchzarten	ab 2010	EZFH GWB	65 WE	Eigentum Miete	Ø 600 für Bauland z.B. 3.700
Ehrenkirchen						
18	"Inneres Imlet II" Inneres Imlet / B3 79238 Ehrenkirchen-Norsingen	2010/11	EZFH	27 WE	Eigentum	k.A.
Bad Krozingen						
19	Am Alamannenfeld/Biengener Allee 79189 Bad Krozingen	2012	GWB EFZH	7 EFH 23 RH 39 ETW	Eigentum	k.A.

Quelle: empirica-Recherche, eigene Darstellung

empirica

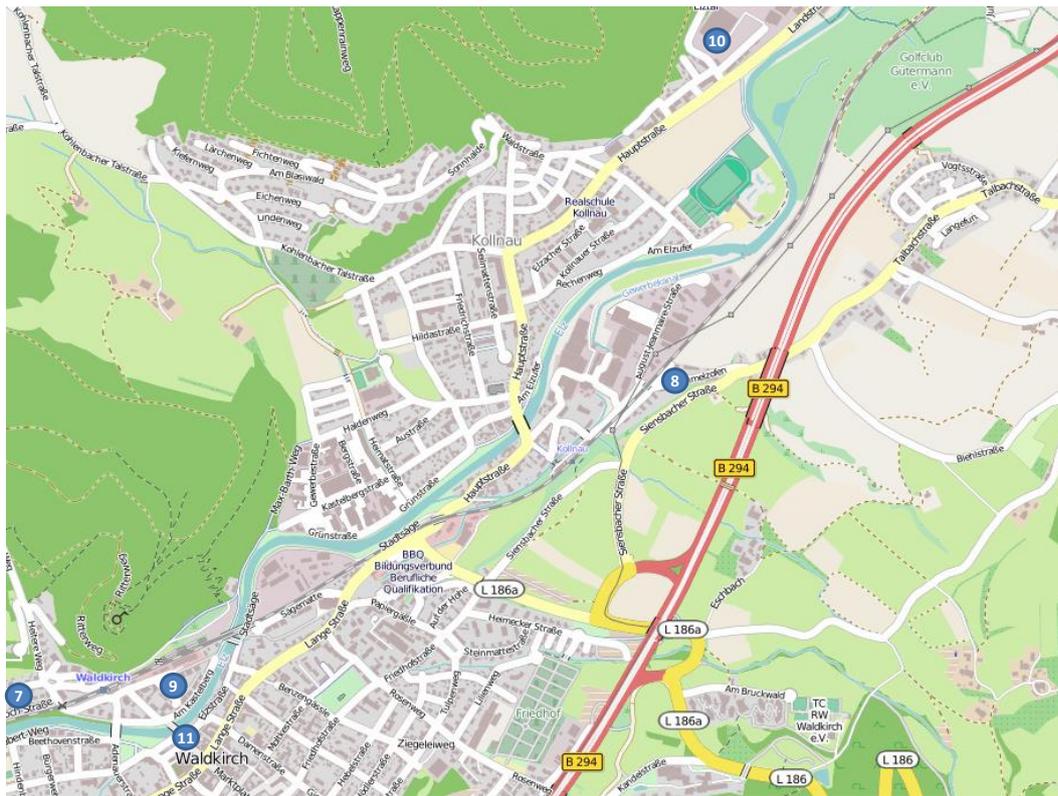
Abbildung 76: Mikrostandort in Breisach



Quelle: empirica-Recherche, eigene Darstellung

empirica

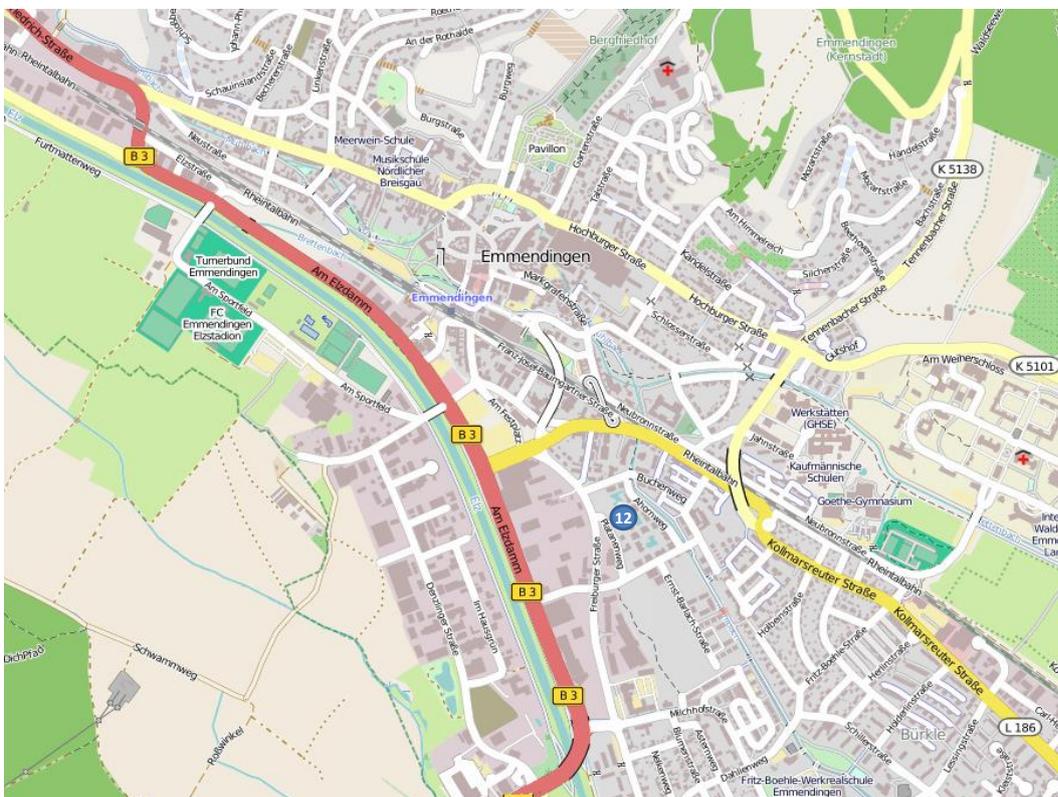
Abbildung 77: Mikrostandort in Waldkirch



Quelle: empirica-Recherche, eigene Darstellung

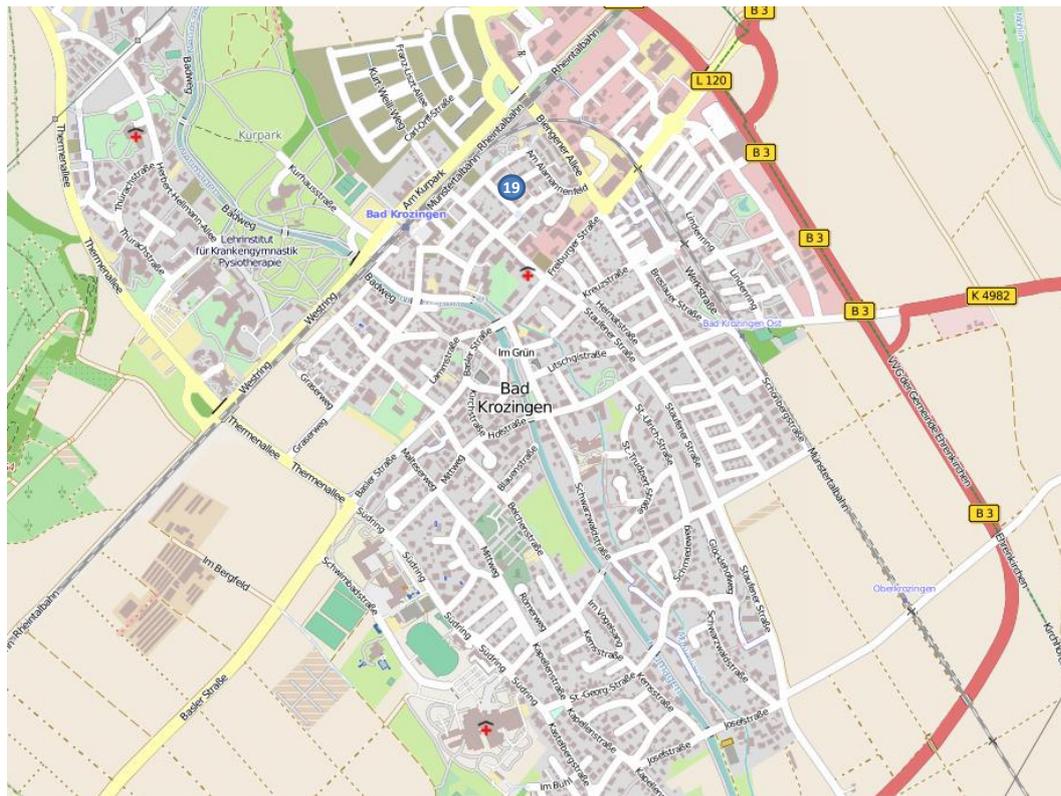
empirica

Abbildung 78: Mikrostandort in Emmendingen



Quelle: empirica-Recherche, eigene Darstellung

empirica

Abbildung 79: Mikrostandort in Bad Krozingen

Quelle: empirica-Recherche, eigene Darstellung

empirica

11.3 Auswertungen zur Charakterisierung des Freiburger Wohnungsmarktes

11.3.1 Räumliche Verteilung der Wohnungsteilmärkte

1. Steckbrief: Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohneigentum

Dieser Teilmarkt umfasst alle Ein- und Zweifamilienhäuser (das heißt Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten), in denen alle Wohneinheiten selbstgenutzt sind. Es können außerdem geförderte EFH sowie Häuser, die der Freiburger Stadtbau oder einer Genossenschaft gehören, enthalten sein. Mit 14.095 Wohneinheiten (etwa 12 %) ist dies der zweitgrößte Teilmarkt, in dem 35.448 wohnberechtigte Personen in 15.585 Haushalten wohnen. Das entspricht 16,6 % aller Wohnberechtigten und 13,4 % aller Haushalte. Damit leben die meisten Personen in diesem Teilmarkt. Der Anteil der Personen pro Wohneinheit liegt bei 2,7.

Gebäudestruktur³⁵

Mit 66 % ist der Anteil der Einfamilienhäuser doppelt so groß wie der der Zweifamilienhäuser. Bei 3,2 % aller Gebäude ist die Nutzfläche größer als Wohnfläche, in der Regel sind dies Handwerksbetriebe o.ä. Erwartungsgemäß haben fast 70 % aller Wohneinheiten 5 und mehr Zimmer. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit beträgt laut Gebäudedatei 118,5 m² (+). Die Zensusdaten ergeben für 5-Zimmer-Wohnungen eine durchschnittliche Größe von 142,3 m² (+), für 4-Zimmer-Wohnungen 92,33 m² (+), für 3-Zimmer-Wohnungen 68,25 m² (+), für 2-Zimmer-Wohnungen 47,81 m² und für 1-Zimmer-Wohnungen 33,11 m². Wobei es sich bei den 1- und 2-Zimmerwohnungen häufig um Einliegerwohnungen o.ä. handeln dürfte. Deren Anteil liegt ohnehin bei unter 5%.

Haushaltstruktur³⁶

Vier Haushaltstypen sind in diesem Teilmarkt überproportional vertreten: Paare ohne Kinder über 60, Paare mit Kindern in der Phase der Konsolidierung und der Schrumpfung, sowie sonstige Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder. Unterdurchschnittlich häufig sind Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren und zwischen 30 und 59 Jahren sowie Paare ohne Kinder unter 30 Jahren in diesem Teilmarkt zu finden. Das heißt, Familien mit älteren Kindern prägen diesen Teilmarkt. Der hohe Wert bei den Paaren ohne Kinder über 60 Jahren ist wahrscheinlich auf Familien zurückzuführen, bei denen die Kinder bereits das Erwachsenenalter erreicht haben, die Eltern aber noch im eigenen Haus leben.

Wanderungen

In den Jahren 2008 – 2012 ziehen 7.081 Haushalte in diesen Teilmarkt (8,3 % aller Zuzüge nach Freiburg). Vor allem Paare in der Phase der Konsolidierung ziehen überdurchschnittlich in diesen Teilmarkt (15,9 % dieses Haushaltstyps). Im selben Zeitraum gibt es 7.962 Wegzüge, was 10,1 % aller Wegzüge ausmacht, dies ist der dritthöchste Wert aller Teilmärkte. Die Zahl der innerstädtischen Umzüge in diesen Teilmarkt liegt bei 4.581 Haushalten (7 % aller Umzüge), wobei die meisten Umzüge innerhalb des Teilmarkts erfolgen (10,4 %). Überdurchschnittlich viele Haushalte kommen aus dem Teilmarkt EZH ohne Wohneigentum (9,8 %) und MFH 1986 – 2002 mit Wohneigentum (9,3 %). Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr beträgt 9,5 % (gesamt: 15 %), die Wegzugsquote 10,6 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 7,5 % und Ziel 6,1 % (Gesamt: 11,5 %). Dies sind die niedrigsten Umzugsquoten aller Teilmärkte.

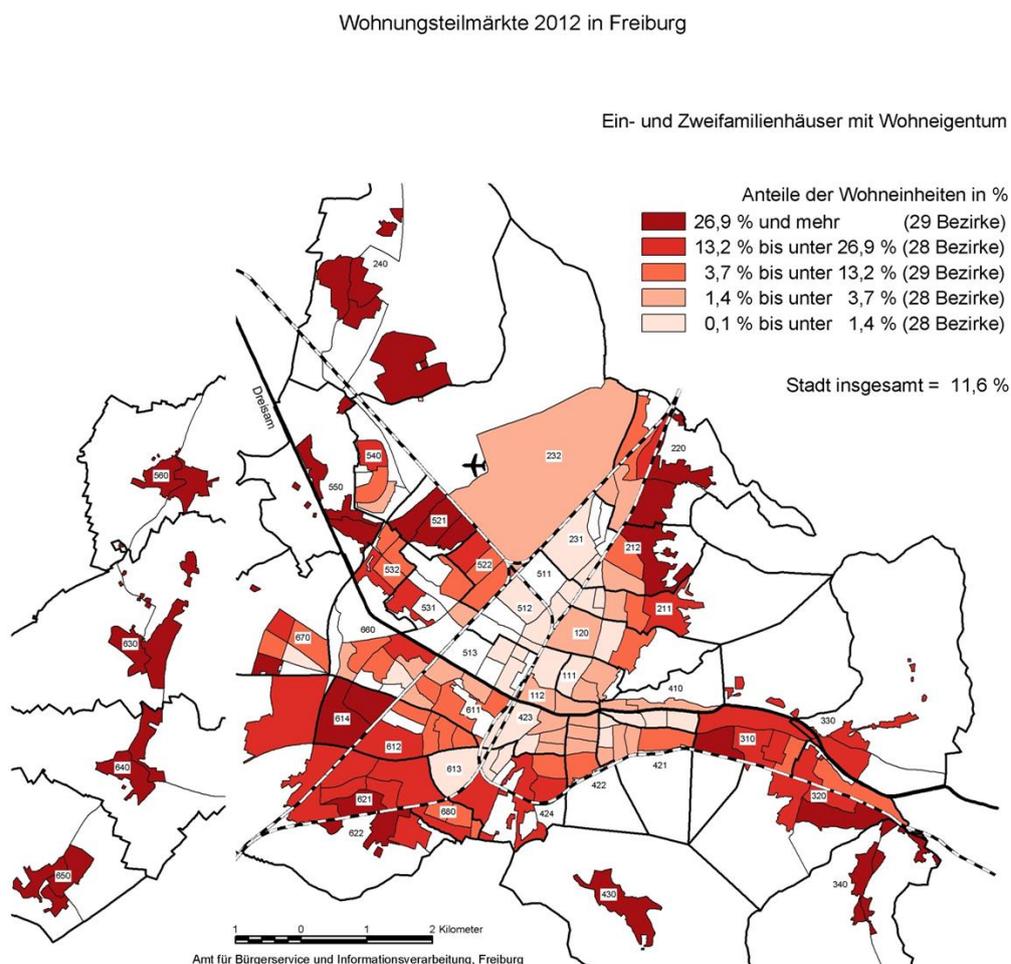
³⁵ Bei den Wohnungsgrößen gilt: (+) = mehr als 5% über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, (-) mehr als 5% unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

³⁶ Wenn hier von über-/unterdurchschnittlich, über-/unterproportional oder ähnlichem die Rede ist, bedeutet das eine Abweichung von mehr 20% gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Orte

Gebäude dieses Teilmarktes sind relativ weit vom Stadtzentrum entfernt, allen voran in den Tuniberggemeinden. Außerdem in Günterstal, im nördlichen Herdern, in Zähringen, Teilen von Littenweiler sowie in St. Georgen - Nord. Je näher man zum Stadtzentrum kommt, desto geringer wird der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohneigentum.

Abbildung 80: Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohneigentum



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltershofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Beurbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

2. Steckbrief: Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Wohneigentum

Dieser Teilmarkt umfasst alle Ein- und Zweifamilienhäuser (das heißt Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten), in denen maximal eine Wohneinheit (bei Zweifamilienhäusern) bzw. keine Wohneinheit (bei Einfamilienhäusern) selbstgenutzt ist. Es können außerdem geförderte EFH sowie Häuser, die der Freiburger Stadtbau oder einer Genossenschaft gehören, enthalten sein. Mit 6.094 Wohneinheiten (etwa 5,1% aller Wohneinheiten) ist der Teilmarkt weniger als halb so groß wie der Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohneigentum. Insgesamt wohnen 7.295 Haushalte mit 14.482 wohnberechtigten Personen in diesem Teilmarkt. Im Schnitt leben dabei 3 Personen in einer Wohneinheit.

Gebäudestruktur

Der Anteil der Einfamilienhäuser ist mit 69 % etwas wenig höher als bei Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Wohneigentum. Mit 8,8 % liegt der Anteil der Gebäude, bei denen die Nutzfläche die Wohnfläche übersteigt, mehr als doppelt so hoch, als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum. Knapp 59 % aller Wohneinheiten haben 5 und mehr Zimmer, 4-Zimmer-Wohnungen haben einen Anteil von 25 %. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit liegt laut Gebäudedatei bei 103,8 m² (+). Vor allem die Wohneinheiten mit 5 und mehr Zimmern haben dabei mit 131,86 m² durchschnittlich weniger Wohnfläche als im Teilmarkt mit Wohneigentum. In 4-Zimmer-Wohnungen stehen laut Zensusdaten im Schnitt 82,19 m² zur Verfügung.

Haushaltstruktur

Wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohneigentum ist in diesem Teilmarkt der Anteil der Familien mit Kindern überproportional. Im Gegensatz zum Teilmarkt mit Wohneigentum ist auch der Anteil der jungen Familien in der Phase der Expansion überdurchschnittlich. Dafür befindet sich der Anteil der Paare über 60 Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau. Man kann also eine gewisse Verschiebung hin zu jüngeren Familien in den beiden Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser mit und ohne Wohneigentum erkennen. Unterdurchschnittlich ist der Anteil der Paare unter 30 Jahren sowie der der Einpersonenhaushalte über 60 Jahren.

Wanderungen

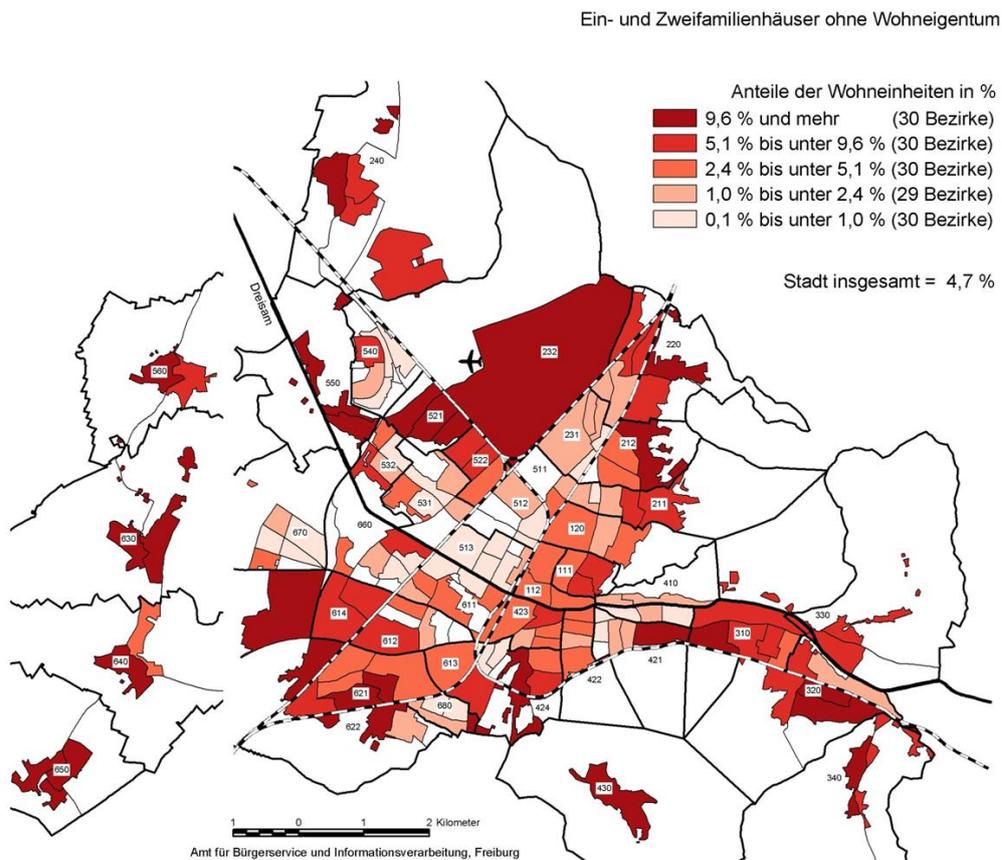
In den Jahren 2008 – 2012 werden 5.522 Haushalte in diesem Teilmarkt neu belegt, das sind 6,4 % aller Zuzüge nach Freiburg. Darunter finden sich überwiegend Paare in der Phase der Konsolidierung und der Expansion, aber auch Alleinerziehende und Paare in mittlerem Alter ohne Kinder sind überdurchschnittlich vertreten. Die Wegzüge belaufen sich auf 5.302 Haushalte (6,7 % aller Wegzüge). Überdurchschnittlich ziehen vor allem Paare in der Phase der Konsolidierung und ältere kinderlose Paare weg. Die Zahl der innerstädtischen Umzüge liegt bei 4.371 Haushalten (6,7 % aller Umzüge). Davon kommen rund 10 % aus demselben Teilmarkt, knapp 9 % aus dem Teilmarkt EZH mit Wohneigentum. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr liegt bei 14,2 % (gesamt: 15 %) und die Wegzugsquote bei 13,7 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 11,5 % und Ziel 11,3 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Gebäude dieses Teilmarktes sind im Wesentlichen in den gleichen Stadtteilen zu finden, wie die Ein- und Zweifamilienhäuser mit Wohneigentum. Das heißt vor allem in den Tuniberggemeinden, Hochdorf, Mooswald - West und Lehen sowie in Teilen von Littenweiler und St-Georgen. Kaum zu finden sind Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Wohneigentum im Stühlinger, der Altstadt, in Teilen der Wiehre oder im Rieselfeld.

Abbildung 81: Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Wohneigentum

Wohnungsteilmärkte 2012 in Freiburg



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltershofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Bearbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

3. Steckbrief: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser vor 1949 mit Wohneigentum

Dieser Teilmarkt umfasst alle Mehrfamilienhäuser (das heißt Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten), die vor 1949 gebaut wurden, in denen mindestens zwei Wohneinheiten selbstgenutzt sind, keine Förderung besteht und die nicht einer Genossenschaft oder der Freiburger Stadtbau gehören. Mit 2.543 Wohneinheiten (2,1 %) ist dies der kleinste aller Teilmärkte. Insgesamt wohnen 2.681 Haushalte mit 4.837 Wohnberechtigten in diesem Teilmarkt. Dies entspricht 2,3 % aller Haushalte und Wohnberechtigten. Im Schnitt leben in Gebäuden dieses Teilmarktes 2 Personen pro Wohneinheit.

Gebäudestruktur

Etwa 41 % aller Gebäude dieses Teilmarkts haben 3 bis 4 Wohneinheiten. Etwas mehr, knapp 47%, sind mittelgroße Gebäude mit 5 bis 9 Wohneinheiten. Der Anteil der großen Gebäude mit mehr als 9 Wohneinheiten liegt dementsprechend mit 12 % relativ niedrig. Die Wohnungen sind mit 83,7 m² (-) durchschnittlicher Wohnfläche relativ groß, bezogen auf die Mehrfamilienhäuser. Nur Wohnungen im Teilmarkt ab 2003 mit Wohneigentum sind noch größer. Der Anteil der großen Wohnungen (4-Zimmer, 5 und mehr Zimmer) liegt jeweils bei etwa 38 %, 3-Zimmer-Wohnungen machen einen Anteil von 17,5 % aus. Kaum relevant sind damit kleine Wohnungen. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern haben im Schnitt 129,11 m² Wohnfläche, 4-Zimmer-Wohnungen 89,98 m² (+) und 3-Zimmer-Wohnungen 68,92 m² (+).

Haushaltstruktur

Zwei Haushaltstypen sind in diesem Teilmarkt überdurchschnittlich vertreten: Kinderlose Paare zwischen 30 und 59 Jahren und Paare mit Kindern in der Phase der Expansion. Paare ohne Kinder unter 30 Jahren sind hingegen etwas seltener als in der Gesamtstadt zu finden. Alle anderen Haushaltstypen liegen mehr oder weniger im Durchschnitt. Dieser Teilmarkt repräsentiert damit relativ gut die gesamtstädtische Bevölkerungsstruktur.

Wanderungen

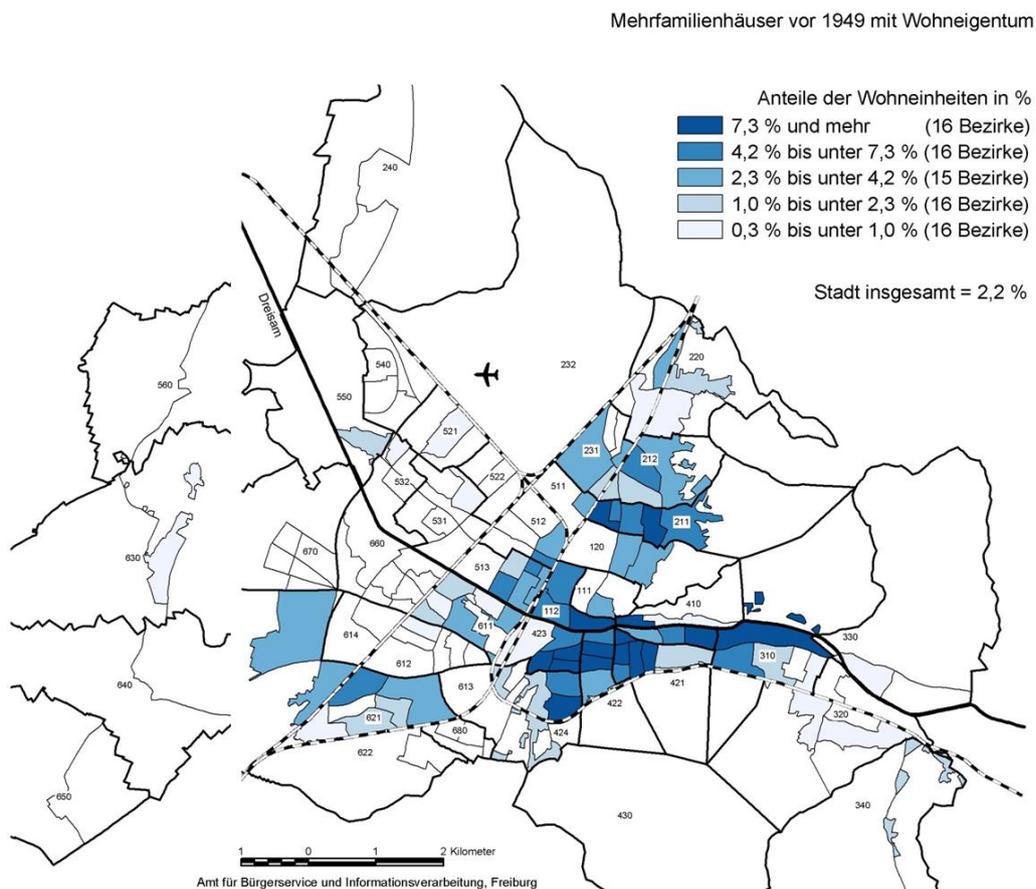
In den Jahren 2008 – 2012 werden 1.592 Haushalte in diesem Teilmarkt neu belegt, was lediglich 1,9 % aller Zuzüge nach Freiburg ausmacht. Die höchsten Anteile haben hierbei die Haushaltstypen Paare in der Konsolidierung und der Expansion, Einpersonenhaushalte zw. 30 und 60 Jahren und Alleinerziehende. Wegzüge werden von 1.699 Haushalten verzeichnet (2,1 % aller Wegzüge). Die Zahl der innerstädtischen Umzüge in diesen Teilmarkt liegt bei 1.500 Haushalten (2,3 % aller Umzüge), wobei die meisten Umzüge innerhalb des Teilmarkts erfolgen. Überdurchschnittlich viele Haushalte kommen aus dem Teilmarkt MFH vor 1949 ohne Wohneigentum. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr beträgt 12,7 % (gesamt: 15 %), die Wegzugsquote 13,7 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 11,5 % und Ziel 12 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Gebäude, die diesem Teilmarkt zugeordnet werden, finden sich vor allem in der Altstadt, der Wiehre sowie teilweise in Herdern. Sie sind somit relativ zentrumsnah gelegen. Im Stühlinger sowie in Teilen von Zähringen und St. Georgen sind ebenfalls etwas höhere Werte vorhanden. In allen anderen Stadtbezirken gibt es so gut wie keine Gebäude dieses Teilmarkts.

Abbildung 82: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser vor 1949 mit Wohneigentum

Wohnungsteilmärkte 2012 in Freiburg



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltershofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Beurbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

4. Steckbrief: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser vor 1949 ohne Wohneigentum

Dieser Teilmarkt umfasst alle Mehrfamilienhäuser (das heißt Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten), die vor 1949 gebaut wurden, in denen maximal eine Wohneinheit selbstgenutzt ist, keine Förderung besteht und die nicht einer Genossenschaft oder der Freiburger Stadtbau gehören. Insgesamt umfasst dieser Teilmarkt 10.385 Wohneinheiten (entspricht 8,7% aller Wohneinheiten). In 10.363 Haushalten (8,9 %) leben 17.134 wohnberechtigte Personen (8 %). Die durchschnittliche Belegungsdichte liegt mit 1,8 Personen pro Wohneinheit etwas niedriger als bei den Mehrfamilienhäusern vor 1949 mit Wohneigentum.

Gebäudestruktur

Die Verteilung der Gebäudegrößen ist ähnlich wie im gleichen Teilmarkt mit Wohneigentum. Der Anteil der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude (3 bis 4 Wohneinheiten) liegt jedoch mit 49 % noch etwas höher. Dies ist der höchste Wert aller Teilmärkte. Dementsprechend ist der Anteil der Gebäude mit 5 bis 9 Wohneinheiten etwas niedriger. Die durchschnittliche Wohnungsfläche pro Wohneinheit beträgt laut Gebäudedatei 75 m² (-). Vorherrschend sind in diesem Teilmarkt 4-Zimmer-Wohnungen. Knapp 42 % aller Wohneinheiten haben 4 Zimmer, 5 und mehr Zimmer haben 30% aller Wohnungen. 3-Zimmer-Wohnungen machen 21 % aller Wohneinheiten aus. Die durchschnittliche Wohnungsgröße von 3-Zimmer-Wohnungen beträgt 63,05 m², bei 4-Zimmer-Wohnungen 82,32 m² und Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern haben im Schnitt 125,60 m² (-).

Haushaltstruktur

In diesem Teilmarkt leben überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren. Unterdurchschnittlich vertreten sind Einpersonenhaushalte über 60 Jahren, Paare ohne Kinder über 60 Jahren sowie Paare mit Kindern in der Phase der Konsolidierung sowie der Phase der Schrumpfung. Demnach leben verhältnismäßig wenige Familien in diesem Teilmarkt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist mit 25,7 % der zweihöchste, nur im Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ab 2003 ohne Wohneigentum liegt deren Anteil noch höher (ausgenommen die Studierendenwohnheime).

Wanderungen

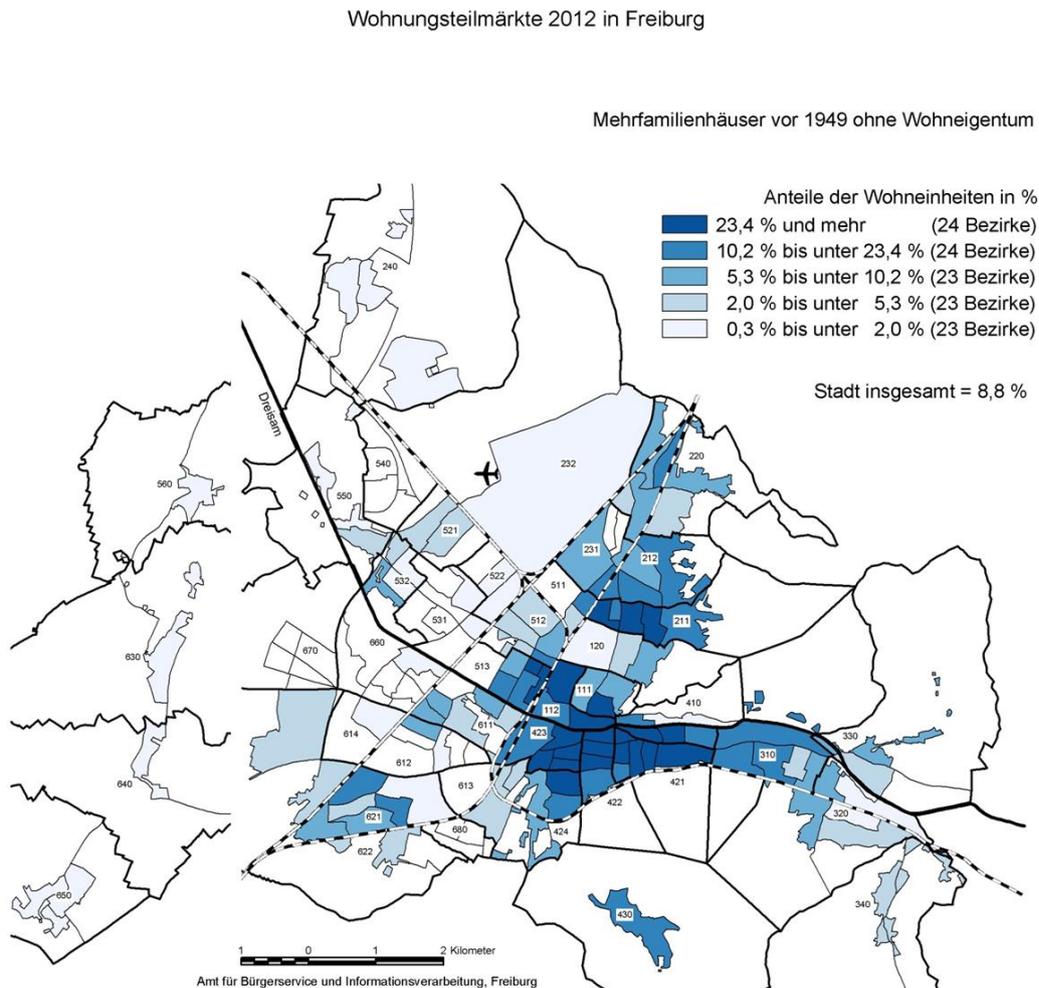
In den Jahren 2008 – 2012 werden in diesem Teilmarkt 7.842 Haushalte neu belegt, das sind 9,2 % aller Zuzüge nach Freiburg. Die Anzahl der wegziehenden Haushalte beträgt 7.756 (9,8 % der gesamten Wegzüge).

Rund 10 % (6.707 Haushalte) aller innerstädtischen Umzüge haben diesen Teilmarkt als Ziel. Deutlich über dem Durchschnitt liegen die Umzüge innerhalb des Teilmarktes (17,1 %) und aus dem Teilmarkt MFH vor 1949 mit Wohneigentum (17,2 %). Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr beträgt 14,6 % (gesamt: 15 %), die Wegzugsquote 14,5 % (gesamt: 14 %), diese liegen somit leicht über dem Gesamt. Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 12,6 % und Ziel 12,5 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Ähnlich wie im Teilmarkt mit Wohneigentum liegen die meisten Gebäude dieses Teilmarktes relativ zentrumsnah. Das heißt, dass große Teile der Wiehre und der Altstadt von diesem Teilmarkt dominiert werden. Auch in Teilen von Herdern, des Stühlingers und in St. Georgen sind diese Gebäude vermehrt zu finden.

Abbildung 83: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser vor 1949 ohne Wohneigentum



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltershofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Beurbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

5. Steckbrief: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser 1949-1985 mit Wohneigentum

Dieser Teilmarkt umfasst alle Mehrfamilienhäuser (das heißt Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten), die zwischen 1949 und 1985 gebaut wurden, in denen mindestens zwei Wohneinheiten selbstgenutzt sind, keine Förderung besteht und die nicht einer Genossenschaft oder der Freiburger Stadtbau gehören. Mit 13.365 Wohneinheiten (etwa 11%) ist es der drittgrößte Teilmarkt. Insgesamt wohnen hier 13.064 Haushalte mit 21.511 wohnberechtigten Personen. Das entspricht 11,3 % aller Haushalte und 10,1 % aller Wohnberechtigten. Im Schnitt leben 1,7 Personen pro Wohneinheit in diesem Teilmarkt.

Gebäudestruktur

Dieser Teilmarkt ist mehrheitlich geprägt durch große Wohngebäude mit mehr als 9 Wohneinheiten. Über 66 % aller Wohneinheiten befinden in solchen. Noch knapp über 28 % aller Wohneinheiten befinden sich in mittelgroßen Gebäuden mit 5 bis 9 Wohneinheiten, der Rest in kleineren Mehrfamilienhäusern.

Etwa ein Drittel aller Wohnungen haben 4 Zimmer. Knapp 25 % sind Drei-Zimmerwohnungen und 17,2 % aller Wohneinheiten haben 5 und mehr Zimmer. Aus den Angaben der Gebäudedatei ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche in diesem Teilmarkt von 71,6 m² (-). 1-Zimmer-Wohnungen sind im Schnitt 35,95 m² (+) groß, 2-Zimmer-Wohnungen 49,35 m², 3-Zimmer-Wohnungen 67,25 m² und 4-Zimmer-Wohnungen 83,97 m². In Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern stehen durchschnittlich 109,59 m² (-) zur Verfügung.

Haushaltstruktur

In diesem Teilmarkt wohnen überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte über 60 Jahren. Deren Anteil liegt in diesem Teilmarkt höher als für Freiburg gesamt. Der Anteil der Paare mit Kindern in der Expansion und der Konsolidierung sowie der Anteil der Alleinerziehenden liegt niedriger als deren Anteil für die Gesamtstadt. Alle anderen Haushaltstypen sind in diesem Teilmarkt in ähnlichem Maße wie in Gesamt-Freiburg vertreten.

Wanderungen

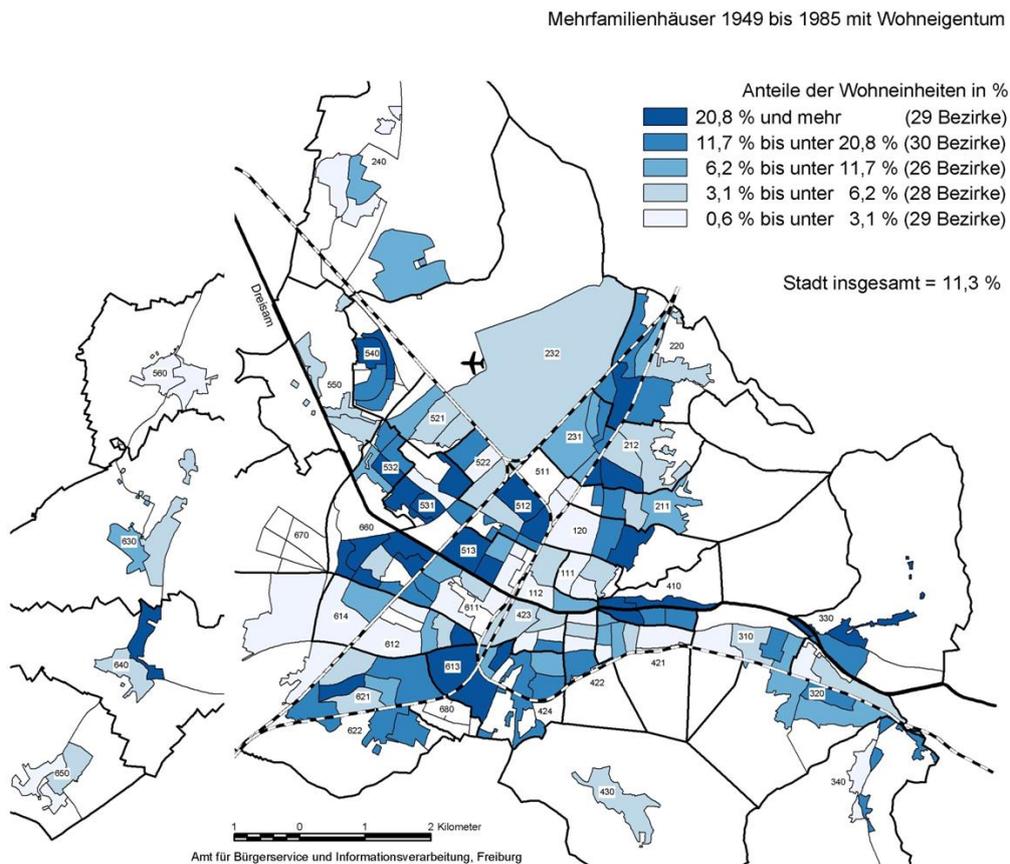
In den Jahren 2008 – 2012 werden 8.337 Haushalte in diesem Teilmarkt neu belegt, das sind 9,7 % aller Zuzüge nach Freiburg. Einen relativ hohen Zuzug lässt sich hier beim Haushaltstyp Paare in der Phase der Gründung feststellen. Die Anzahl der wegziehenden Haushalte beträgt 7.728 (9,8 % der gesamten Wegzüge). Vor allem ältere Paare ohne Kinder im Haushalt und Paare in der Phase der Gründung ziehen leicht überdurchschnittlich aus diesem Teilmarkt weg. Rund 10 % (6.617 Haushalte) aller innerstädtischen Umzüge haben diesen Teilmarkt als Ziel. Der größte Anteil der Umzugsbewegungen findet innerhalb des Teilmarktes statt. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr beträgt 13,2 % (gesamt: 15 %), die Wegzugsquote 12,3 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 10,5 % und Ziel 10,5 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Gebäude, die diesem Teilmarkt zugeordnet werden, befinden sich verhältnismäßig weit entfernt zum Stadt-zentrum. Besonders in den Stadtteilen, die in den 1960er und 70er Jahren entstanden bzw. stark erweitert wurden, wie Weingarten, Landwasser oder Zähringen ist der Anteil hoch. Darüber hinaus sind Gebäude dieses Teilmarktes auch im Stühlinger und der Oberau häufig zu finden.

Abbildung 84: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser 1949-1985 mit Wohneigentum

Wohnungsteilmärkte 2012 in Freiburg



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltershofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Bearbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

6. Steckbrief: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser 1949-1985 ohne Wohneigentum

Dieser Teilmarkt umfasst alle Mehrfamilienhäuser (das heißt Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten), die zwischen 1949 und 1985 gebaut wurden, in denen maximal eine Wohneinheit selbstgenutzt ist, keine Förderung besteht und die nicht einer Genossenschaft oder der Freiburger Stadtbau gehören. Es ist mit 18.315 Wohneinheiten (etwa 15 %) der größte Teilmarkt. Insgesamt wohnen 17.590 Haushalte mit 29.481 wohnberechtigten Personen in diesem. Das entspricht 15,2 % aller Haushalte und 13,8 % aller Wohnberechtigten. Die Belegungsdichte pro Wohneinheit beträgt im Schnitt 1,7 Personen.

Gebäudestruktur

Dieser Teilmarkt hat eine relativ homogene Struktur. Knapp 40 % aller Wohneinheiten liegen in großen Gebäuden mit mehr als 9 Wohneinheiten. Mit 37 % ist der Anteil der mittelgroßen Gebäude annähernd gleich groß. Die restlichen 23 % liegen in kleineren Häusern mit drei bis vier Wohneinheiten.

Etwa 36 % aller Wohnungen haben 4 Zimmer. Knapp 26 % sind Dreizimmerwohnungen. Der Anteil der Wohneinheiten mit 5 und mehr Zimmern beträgt fast 19 %. Alles in allem haben die Wohneinheiten in diesem Teilmarkt im Schnitt mehr Zimmer als im gleichen Teilmarkt mit Wohneigentum. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit liegt laut Gebäudedatei jedoch darunter. Sie beträgt 67,5 m² (-). 1-Zimmer-Wohnungen sind mit 29,79 m² (-) am kleinsten über alle Teilmärkte (abgesehen von den Wohnheimen). Auch in 2-Zimmer-Wohnungen steht mit 44,42 m² (-) verhältnismäßig wenig Platz zur Verfügung. 3-Zimmer-Wohnungen haben 61,37 m² Wohnfläche, 4-Zimmer-Wohnungen 79,71 m² (-) und 5-Zimmer-Wohnungen 117,41 m² (-).

Haushaltstruktur

In diesem Teilmarkt wohnen überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren. Deren Anteil liegt mit 22,6 % höher als für Freiburg gesamt (17,2 %). Wie im gleichen Teilmarkt mit Wohneigentum, ist der Anteil der Paare mit Kindern (Phase der Konsolidierung und Phase der Schrumpfung) niedriger als in der Gesamtstadt. Alle anderen Haushaltstypen sind in diesem Teilmarkt normal vertreten.

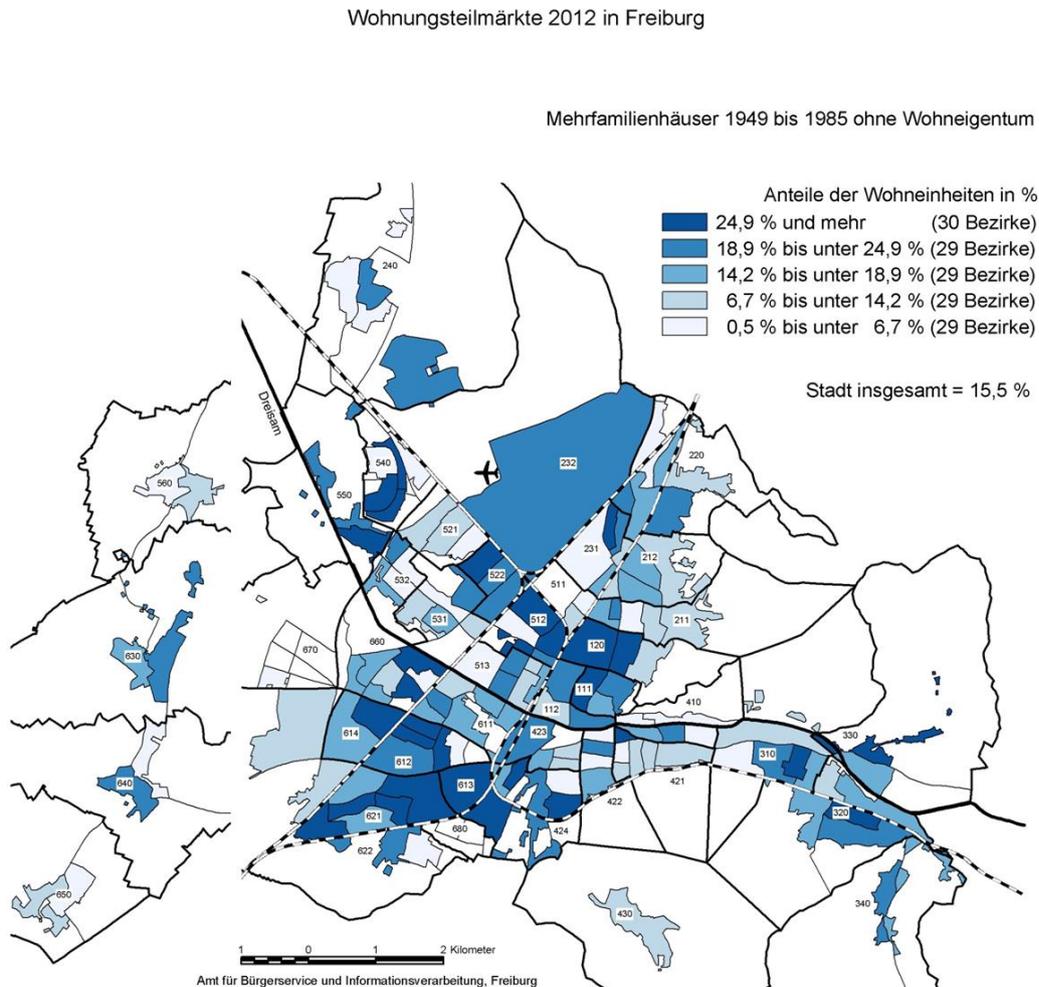
Wanderungen

In den Jahren 2008 – 2012 werden 12.837 Haushalte in diesem Teilmarkt neu belegt, das sind 15 % aller Zuzüge nach Freiburg (zweithöchster Anteil an allen Zuzügen). An Wegzügen werden 12.242 Haushalte verzeichnet, mit 15,4 % der höchste Anteil an allen Wegzügen. Die Anteile der Haushaltstypen liegen bei Zu- und Wegzügen nahe am Durchschnitt. Die Anzahl der innerstädtischen Umzüge in diesen Teilmarkt liegt bei 10.537 Haushalten, dies entspricht einem Anteil von 16,1 % aller Umzüge (höchster Wert). Auch hier finden die meisten Umzüge innerhalb des Teilmärktes statt (20 %). Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr beträgt 14,1 % (gesamt: 15 %), die Wegzugsquote 13,5 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 11,8 % und Ziel 11,6 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Gebäude dieses Teilmarkts finden sich verstärkt in Haslach sowie in Neuburg und im Stühlinger (Eschholz). Wie im Teilmarkt mit Eigentum finden sie sich auch vermehrt in Landwasser und in Lehen sowie in Teilen von Weingarten und Mooswald.

Abbildung 85: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser 1949-1985 ohne Wohneigentum



Namen der Stadtbezirke:

111	Altstadt-Mitte	421	Oberwiehre	560	Waltershofen
112	Altstadt-Ring	422	Mittelwiehre	611	Haslach-Egerten
120	Neuburg	423	Unteriehre-Nord	612	Haslach-Gartenstadt
211	Herdern-Süd	424	Unteriehre-Süd	613	Haslach-Schildacker
212	Herdern-Nord	430	Günterstal	614	Haslach-Haid
220	Zähringen	511	Stühlinger-Beurbarung	621	St. Georgen-Nord
231	Brühl-Güterbahnhof	512	Stühlinger-Eschholz	622	St. Georgen-Süd
232	Brühl-Industriegebiet	513	Alt-Stühlinger	630	Opfingen
240	Hochdorf	521	Mooswald-West	640	Tiengen
310	Waldsee	522	Mooswald-Ost	650	Munzingen
320	Littenweiler	531	Betzenhausen-	660	Weingarten
330	Ebnet	532	Bischofslinde	670	Rieselfeld
340	Kappel	540	Alt-Betzenhausen	680	Vauban
410	Oberau	550	Landwasser		
			Lehen		

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

7. Steckbrief: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser 1986-2002 mit Wohneigentum

Dieser Teilmarkt umfasst alle Mehrfamilienhäuser (das heißt Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten), die zwischen 1986 und 2002 gebaut wurden, in denen mindestens zwei Wohneinheiten selbstgenutzt sind, keine Förderung besteht und nicht einer Genossenschaft oder der Freiburger Stadtbau gehören. Mit 6.667 Wohneinheiten (5,6 %) ist dies ein eher kleiner Teilmarkt. In 6.478 Haushalten leben 11.130 Personen. Dies entspricht 5,6 % aller Haushalte und 5,2 % aller Wohnberechtigten. Die Belegungsdichte pro Wohneinheit beträgt im Schnitt 1,9 Personen.

Gebäudestruktur

55,7 % aller Gebäude in diesem Teilmarkt haben 9 und mehr Wohneinheiten. Ein Drittel aller Gebäude (32,1 %) haben 5 bis 9 Wohneinheiten. Der Anteil der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude (3 bis 4 Wohneinheiten) liegt bei 12,2 %. Die Mehrheit aller Wohnungen in diesem Teilmarkt hat 3 oder 4 Zimmer. In beiden Fällen liegt der Anteil bei etwa 30 %. Dahinter folgen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern, deren Anteil liegt bei rund 18 %. Ein-Zimmer-Wohnungen haben einen Anteil von 9,1 %, 2-Zimmer-Wohnungen von 12,4%. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit liegt laut Gebäudedatei mit 81,5 m² (-) deutlich über dem Wert der Mehrfamilienhäuser 1949 bis 1985. Laut den Daten des Zensus sind dabei 1-Zimmer-Wohnungen mit 32,57 m² durchschnittlich groß, während 2-Zimmer-Wohnungen mit 53,2 m² (+), 3-Zimmer-Wohnungen mit 69,39 m² (+) und 4-Zimmer-Wohnungen mit 90,1 m² (+) überdurchschnittlich groß sind. 5-Zimmer-Wohnungen sind im Schnitt 122,19 m² groß (-).

Haushaltstruktur

Dieser Teilmarkt und der Teilmarkt gleichen Baualters ohne Wohneigentum sind die einzigen beiden, in denen der Anteil Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 59 Jahren überdurchschnittlich ist. Darüber hinaus liegt der Anteil bei den Paaren ohne Kinder zwischen 30 und 59 Jahren über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Alle anderen Haushaltstypen sind durchschnittlich vertreten.

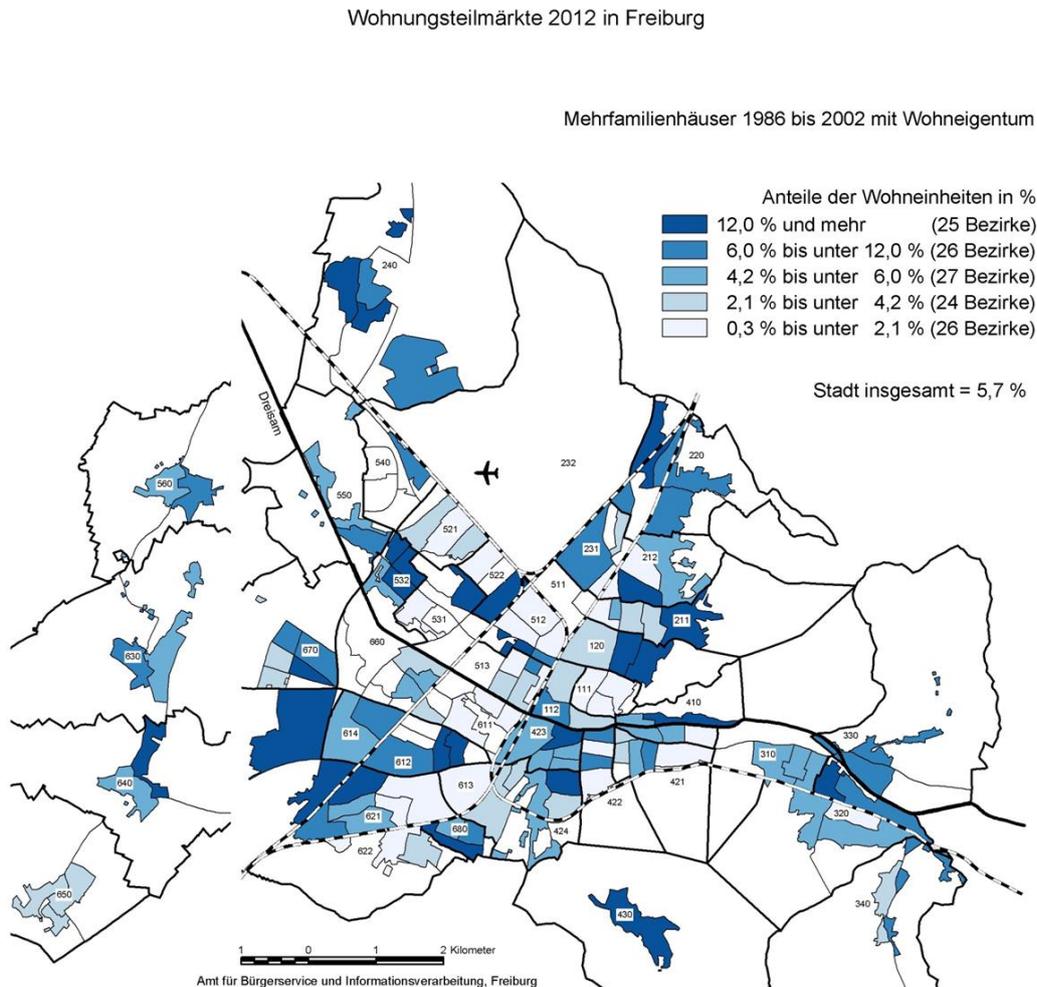
Wanderungen

In den Jahren 2008 – 2012 werden 3.848 Haushalte in diesem Teilmarkt neu belegt, das sind 4,5 % aller Zuzüge nach Freiburg. Die Anzahl der Wegzüge liegt bei 3.906 Haushalten (4,9 % aller Wegzüge aus Freiburg). Einen relativ hohen Anteil gibt es hier bei Paaren im mittleren Alter ohne Kinder (9,5 %). In diesen Teilmarkt gehen 3.117 aller innerstädtischen Umzüge (4,8 % aller Umzüge). Die meisten davon finden innerhalb des Teilmarktes statt. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr beträgt 12,5 % (gesamt: 15 %), die Wegzugsquote 12,7 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 9,8 % und Ziel 10,1 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Gebäude dieses Teilmarktes finden sich fast überall in der Stadt verteilt. Besonders groß ist der Anteil in Teilen von Herdern, Mooswald und Betzenhausen sowie in Haslach und St. Georgen. Auch in Günterstal und Hochdorf ist der Anteil relativ hoch.

Abbildung 86: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser 1986-2002 mit Wohneigentum



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltershofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Beurbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

8. Steckbrief: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser 1986-2002 ohne Wohneigentum

Dieser Teilmarkt umfasst alle Mehrfamilienhäuser (das heißt Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten), die zwischen 1986 und 2002 gebaut wurden, in denen maximal eine Wohneinheit selbstgenutzt ist, keine Förderung besteht und die nicht einer Genossenschaft oder der Freiburger Stadtbau gehören. Mit 9.584 Wohneinheiten (8,1 %) ist dieser Teilmarkt deutlich größer als der Teilmarkt mit Wohneigentum. In 8.968 Haushalten leben 14.683 Personen. Dies entspricht 7,7 % aller Haushalte und 6,9 % aller Wohnberechtigten. Die Belegungsdichte pro Wohneinheit beträgt im Schnitt 1,9 Personen.

Gebäudestruktur

Die Verteilung der Gebäudegrößen ist nahezu gleich wie Teilmarkt mit Wohneigentum. Das heißt 55 % aller Gebäude haben 9 und mehr Wohneinheiten, 28,8 % haben 5 bis 9 Wohneinheiten und 16,1 % sind kleinere Gebäude mit 3 bis 4 Wohneinheiten. Bei der Anzahl der Zimmer ist Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen im Vergleich zum Teilmarkt mit Wohneigentum etwas höher. Er liegt bei 14,8 %. Zwei-Zimmer-Wohnungen sind genauso häufig vertreten (15 %). Den größten Anteil machen mit 29,9 % die 3-Zimmerwohnungen aus. Vier-Zimmer-Wohnungen haben einen Anteil von 23,3 %, 5 und mehr Zimmerwohnungen 17 %. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit laut Gebäudedatei beträgt 73,9 m² (-). Ein-Zimmer-Wohnungen sind dabei im Schnitt 32,2 m² groß, 2-Zimmer-Wohnungen 48,88 m², 3-Zimmer-Wohnungen 64,25 m², 4-Zimmer-Wohnungen 85,19 m² und Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern 125,9 m² (-).

Haushaltstruktur

In diesem Teilmarkt sind drei Gruppen überdurchschnittlich vertreten: Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren, zwischen 30 und 59 Jahren sowie Paare unter 30 Jahren. Auf der anderen Seite wohnen unterdurchschnittlich wenige Einpersonenhaushalte und Paare über 60 Jahren sowie Paare mit Kindern in der Phase der Konsolidierung und der Phase der Schrumpfung in diesem Teilmarkt. Demnach ist dieser Teilmarkt vor allem durch jüngere Menschen geprägt.

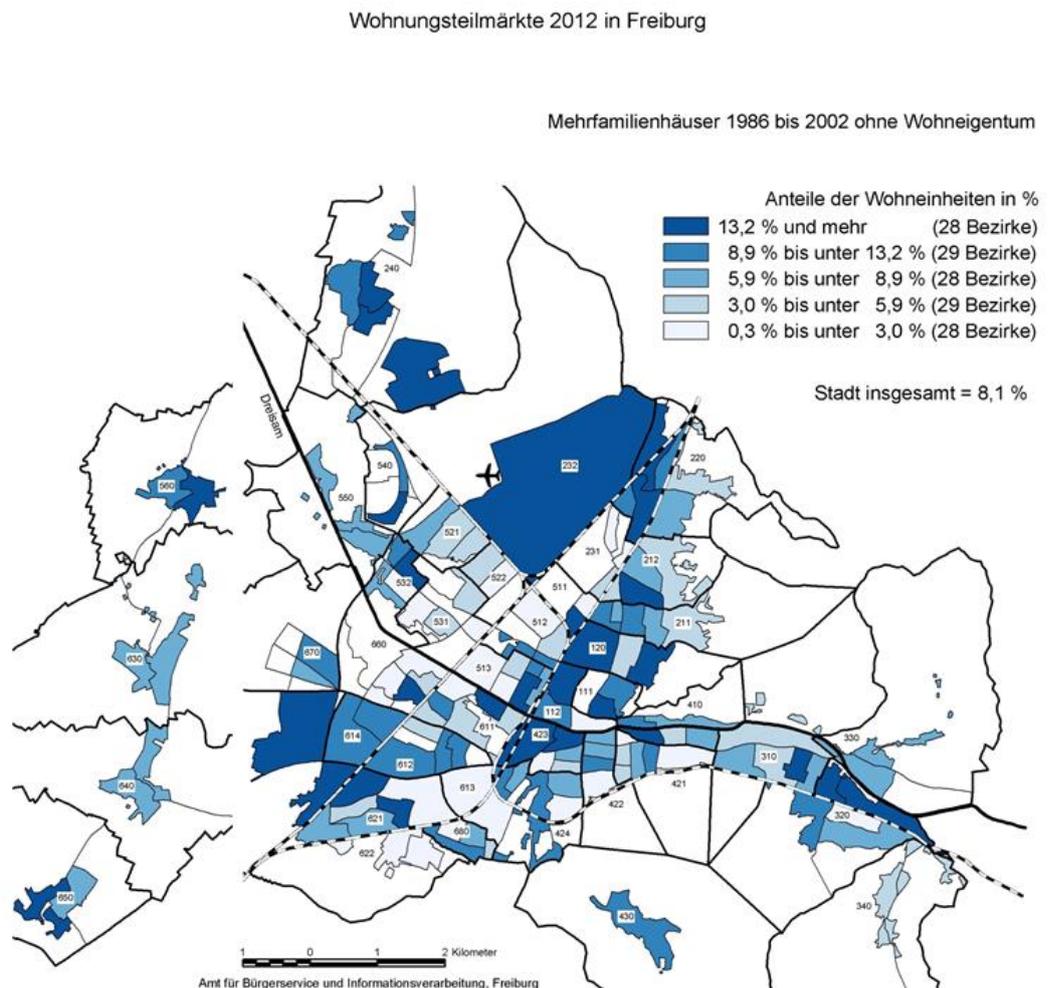
Wanderungen

In den Jahren 2008 – 2012 werden in diesem Teilmarkt 8.195 Haushalte neu belegt, dies entspricht 9,6 % aller Zuzüge nach Freiburg. Den relativ größten Anteil an zuziehenden Haushaltstypen weisen mit 12,5 % die Einpersonenhaushalte 30 bis unter 60 Jahre auf. Die Anzahl der Wegzüge beläuft sich auf 7.567 Haushalte (9,6 % aller Wegzüge). Die höchsten Anteile unter den Haushaltstypen erreichen hierbei die sonstigen Mehrpersonenhaushalte ohne Kind(er) (16,9 %) und die Paare in der Phase der Gründung (14,1%). Bei den innerstädtischen Umzügen ziehen 5.649 Haushalte in diesen Teilmarkt (8,6 % aller Neubelegungen in den Ziel-Teilmärkten). Mit 11 % finden Umzüge am häufigsten innerhalb des Teilmarktes statt. Knapp 11 % kommen aus dem Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ab 2003 ohne Wohneigentum. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr liegt bei 17,3 % und somit 2,3 % über dem Gesamt-Durchschnitt. Die Wegzugsquote beträgt 16 % (2 % über dem Gesamt-Durchschnitt). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 11,4 % und Ziel 11,9 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Gebäude dieses Teilmarkts sind in Teilen etwas zentraler gelegen als Gebäude desselben Baualters mit Wohneigentum. Das heißt, dass die Anteile im Altstadt-Ring, in Neuburg und in Teilen der Unterwiehre erhöht sind. Hinzu kommen Teile von Littenweiler und St. Georgen. In Mooswald, Betzenhausen und weiten Teilen des Stühlingers sind Gebäude dieses Teilmarkts hingegen kaum zu finden.

Abbildung 87: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser 1986-2002 ohne Wohneigentum



Namen der Stadtbezirke:

111	Altstadt-Mitte	421	Oberwiehre	560	Waltershofen
112	Altstadt-Ring	422	Mittelwiehre	611	Haslach-Egerten
120	Neuburg	423	Unterwiehre-Nord	612	Haslach-Gartenstadt
211	Herdern-Süd	424	Unterwiehre-Süd	613	Haslach-Schildacker
212	Herdern-Nord	430	Günterstal	614	Haslach-Haid
220	Zähringen	511	Stühlinger-Beurbarung	621	St. Georgen-Nord
231	Brühl-Güterbahnhof	512	Stühlinger-Eschholz	622	St. Georgen-Süd
232	Brühl-Industriegebiet	513	Alt-Stühlinger	630	Opfingen
240	Hochdorf	521	Mooswald-West	640	Tiengen
310	Waldsee	522	Mooswald-Ost	650	Munzingen
320	Littenweiler	531	Betzenhausen-Bischofslinde	660	Weingarten
330	Ebnet	532	Alt-Betzenhausen	670	Rieselfeld
340	Kappel	540	Landwasser	680	Vauban
410	Oberau	550	Lehen		

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

9. Steckbrief: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ab 2003 mit Wohneigentum

Dieser Teilmarkt umfasst alle Mehrfamilienhäuser (das heißt Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten), die ab dem Jahr 2003 gebaut wurden, in denen mindestens zwei Wohneinheiten selbstgenutzt sind, keine Förderung besteht und die nicht einer Genossenschaft oder der Freiburger Stadtbau gehören. Mit 2.916 Wohneinheiten (2,5 %) ist dies der zweitkleinste Teilmarkt. In 2.667 Haushalten leben 5.519 Personen. Dies entspricht 2,3 % aller Haushalte und 2,6 % aller Wohnberechtigten. Die Belegungsdichte pro Wohneinheit beträgt im Schnitt 2,2 Personen.

Gebäudestruktur

Der Anteil der größeren Gebäude mit mehr als 9 Wohneinheiten ist in diesem Teilmarkt mit über 60 % nochmal ein wenig höher als bei Mehrfamilienhäusern 1986 bis 2002. Der Anteil der mittelgroßen Gebäude mit 5 bis 9 Wohneinheiten liegt bei 33,2 %. Dementsprechend niedrig ist schließlich der Gebäudebestand mit 3 bis 4 Wohneinheiten. Deren Anteil liegt bei nur 6,2%.

Dominierend in diesem Teilmarkt sind Wohnungen mit 4 Zimmern (30,3 %). Dahinter folgen 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von 25,3 % und 5 und mehr Zimmer Wohnungen mit 24,1 %. Der Anteil der 1- und 2-Zimmer-Wohnungen ist wie in allen Teilmärkten mit Wohneigentum relativ gering, er liegt bei 7,9 % bzw. 12,6 %. Dabei stehen in den Wohnungen im Schnitt 73,9 m² (-) zur Verfügung. Genaue: 1-Zimmer-Wohnungen haben durchschnittlich eine Größe von 36 m² (+), 2-Zimmer-Wohnungen 53,42 m² (+) und 3-Zimmer-Wohnungen 71,88 m² (+). In 4-Zimmer-Wohnungen stehen im Schnitt 91,5 m² (+) und in Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern 125,19 m² zur Verfügung.

Haushaltstruktur

In diesem Teilmarkt sind vier Gruppen überdurchschnittlich vertreten: Paare ohne Kinder unter 30 Jahren und zwischen 30 und 59 Jahren, sowie Paare mit Kindern in der Phase der Expansion und der Phase der Konsolidierung. Damit ist dies einer der wenigen Teilmärkte mit Mehrfamilienhäusern, in denen Paare mit Kindern überdurchschnittlich vertreten sind. Demgegenüber stehen Paare mit Kindern in der Phase der Schrumpfung und Einpersonenhaushalte über 60 Jahre, die unterdurchschnittlich vertreten sind.

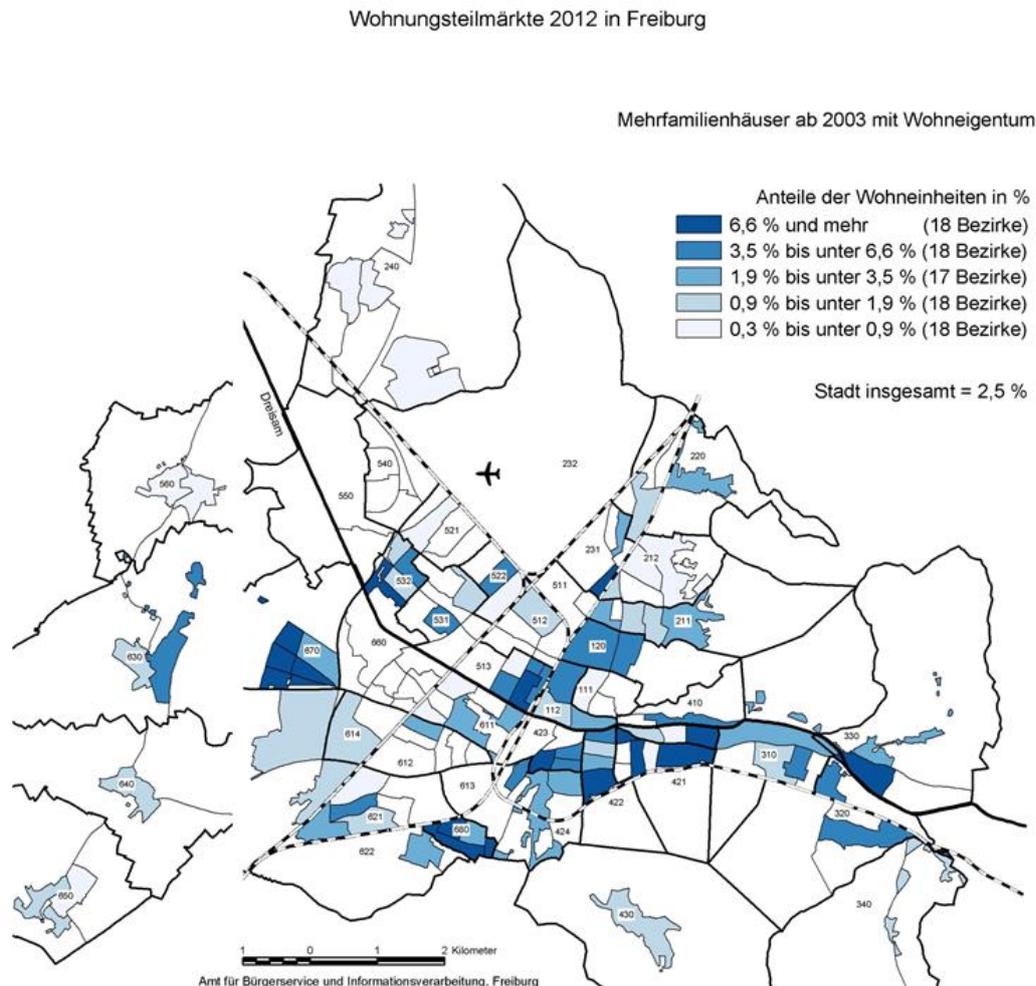
Wanderungen

In den Jahren 2008 – 2012 werden in diesem Teilmarkt 1.850 Haushalte neu belegt (2,2 % aller Zuzüge nach Freiburg). Den mit Abstand größten Anteil unter den zuziehenden Haushalten weisen die Paare ohne weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter auf, 11,2 % dieses Haushaltstyps zieht in diesen Teilmarkt. Dieser Wert liegt 9 % über dem Gesamtdurchschnitt. Die Anzahl der Wegzüge erreicht 1.367 Haushalte (1,7 % aller Wegzüge). Die Anteile der Haushaltstypen sind in etwa gleich verteilt. Als Ziel innerstädtischer Umzüge erweist sich dieser Teilmarkt für 1.581 Haushalte (2,4 % aller Neubelegungen in den Ziel-Teilmärkten). Die meisten Haushalte haben hierbei denselben Teilmarkt als Herkunft. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr liegt bei 15,7 % (Gesamt: 15 %). Die Wegzugsquote beträgt 11,6 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 9,1 % und Ziel 13,4 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Gebäude dieses Typs finden sich vorwiegend im Rieselfeld (ausgenommen: erster Bauabschnitt), im Vauban sowie in Teilen der Mittelwiehre und Ebnet. Außerdem in Teilen von Alt-Betzenhausen Richtung Dreisam. Ebenfalls einen etwas höheren Anteil an Gebäuden, die diesem Teilmarkt zugeordnet werden, findet sich Opfingen.

Abbildung 88: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ab 2003 mit Wohneigentum



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltershofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Beurbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

10. Steckbrief: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ab 2003 ohne Wohneigentum

Dieser Teilmarkt umfasst alle Mehrfamilienhäuser (das heißt Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten), die ab dem Jahr 2003 gebaut wurden, in denen maximal eine Wohneinheit selbstgenutzt ist, keine Förderung besteht und die nicht einer Genossenschaft oder der Freiburger Stadtbau gehören. Mit 4.161 Wohneinheiten (3,5 %) ist dieser Teilmarkt größer als der Teilmarkt mit Wohneigentum. In 3.340 Haushalten leben 6.105 Personen. Dies entspricht einem Anteil von 2,9 % aller Haushalte und Wohnberechtigten. Die Belegungsdichte pro Wohneinheit beträgt im Schnitt 1,9 Personen.

Gebäudestruktur

Der Anteil der zwei- bis dreigeschossigen Gebäude (3 bis 4 Wohneinheiten) liegt mit 13,9 % deutlich höher als im Teilmarkt mit Wohneigentum. Gebäude mit 5 bis 9 Wohneinheiten haben einen Anteil von 24,3% und große Gebäude mit mehr 9 Wohneinheiten 61,8 %.

Der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen liegt wie gewohnt in Gebäuden ohne Wohneigentum wieder etwas höher als bei Gebäuden mit Wohneigentum (11,9 %). Zwei-Zimmer-Wohnungen machen einen Anteil von 16,8 % am Wohnungsbestand aus. 3 Zimmer haben 27,2 % aller Wohnungen. Vier-Zimmer-Wohnungen haben einen Anteil von 26,4 % und schließlich Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern machen 17,7 % aller Wohnungen dieses Teilmarkts aus. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit beläuft sich laut Gebäudedatei 77,2 m² (-). Ein-Zimmer-Wohnungen sind im Schnitt 33,75 m² groß, 2-Zimmer-Wohnungen 50,71 m² (+), 3-Zimmer-Wohnungen 68,3 m² (+), 4-Zimmer-Wohnungen 88,14 m². Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sind durchschnittlich 134,02 m² groß.

Haushaltstruktur

In diesem Teilmarkt sind Familien etwas weniger stark vertreten als im Teilmarkt mit Wohneigentum. Lediglich Paare mit Kindern in der Phase der Expansion sind weiterhin überdurchschnittlich vertreten. Darüber ist auch der Anteil der Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder unter 30 Jahren überproportional. Unterdurchschnittlich vertreten sind Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder über 60 Jahren, Paare mit Kindern in der Phase der Konsolidierung und der Phase der Schrumpfung sowie Alleinerziehende.

Wanderungen

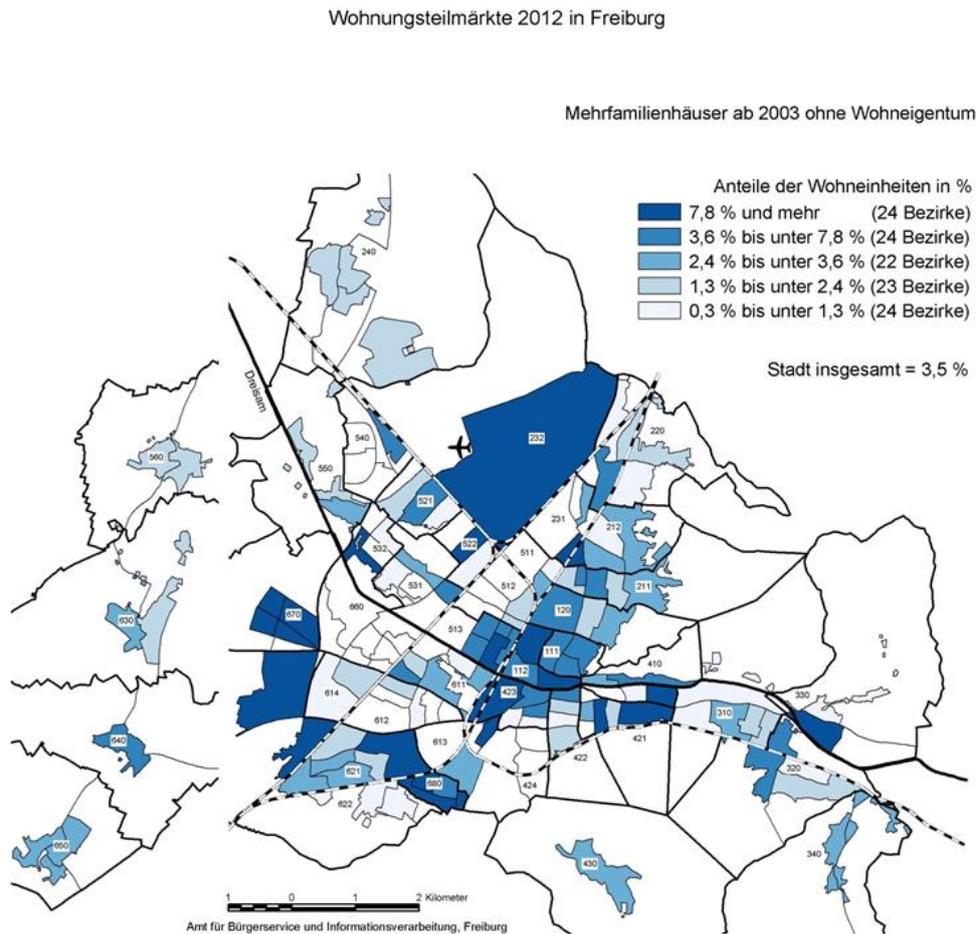
In den Jahren 2008 – 2012 werden in diesem Teilmarkt 3.732 Haushalte neu belegt (4,4 % aller Zuzüge nach Freiburg). Die Anzahl der Wegzüge erreicht 2.890 Haushalte (3,6 % aller Wegzüge). In der Bilanz übersteigen die Zuzüge somit die Wegzüge mit 842 Bewegungen, das ist die dritthöchste Differenz zugunsten der Zuzüge aller Teilmärkte. Bei den innerstädtischen Umzügen wählen 2.733 Haushalte diesen Teilmarkt als Ziel. (4,2 % aller Neubelegungen in den Ziel-Teilmärkten). Knapp 8 % der Haushalte kommen aus dem Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ab 2003 mit Wohneigentum, 6,1 % aus dem demselben. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr liegt bei 25,9 % (Gesamt: 15 %). Die Wegzugsquote beträgt 20 % (gesamt: 14 %). Die Quoten liegen damit deutlich über dem Durchschnitt und erreichen jeweils den zweithöchsten Wert aller Teilmärkte, dieser Teilmarkt ist somit von einer hohen

Fluktuation gekennzeichnet. Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 16 % und Ziel 19 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Wie auch im Teilmarkt mit Wohneigentum finden sich die Gebäude dieses Teilmarktes vor allem in den Neubaugebieten im Rieselfeld und im Vauban. Außerdem in der Unterwiehre (Nord), in Teilen der Oberwiehre sowie Mooswald (Ost) und im Stühlinger.

Abbildung 89: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser ab 2003 ohne Wohneigentum



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltershofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Beurbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

11. Steckbrief: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser mit geförderten Wohnungen

In diesem Teilmarkt sind alle Mehrfamilienhäuser enthalten, in denen mindestens eine Wohneinheit gefördert wird. Enthalten sind dabei auch Gebäude, die der Freiburger Stadtbau oder einer der Genossenschaften gehören. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht enthalten. Insgesamt treffen diese Merkmale auf 656 Gebäude in Freiburg zu, in denen sich 8.168 Wohneinheiten befinden. Dies entspricht jedoch nicht der Anzahl der geförderten Wohneinheiten, diese liegt bei 4.485 Wohneinheiten. Damit sind im Schnitt 54 % aller Wohneinheiten in Gebäude gefördert. Alles in allem wohnen in diesem Teilmarkt 7.989 Haushalte (6,9 %) mit insgesamt 18.530 Wohnberechtigten (8,7 %). Die Belegungsdichte pro Wohneinheit beträgt im Schnitt 2,3 Personen.

Gebäudestruktur

Mehrfamilienhäuser mit geförderten Wohnungen sind zu fast 75 % große Gebäude mit mehr als 9 Wohneinheiten. Knapp 21 % sind mittelgroße Gebäude mit 5 bis 9 Wohneinheiten und nur ein kleiner Anteil der Gebäude (4,2 %) hat 3 bis 4 Wohneinheiten.

Der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen ist mit 1,7 % sehr niedrig. Zwei-Zimmer-Wohnungen machen einen Anteil von 12,2 % aus. Mit 31,7 % bzw. 32,5 % sind 3- und 4-Zimmerwohnungen am häufigsten vertreten. Der Anteil der Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern beträgt 21,7 %. Die durchschnittliche Wohnfläche über alle Wohnungsgrößen hinweg beträgt dabei 72,8 m² (-). Ein-Zimmer-Wohnungen sind im Schnitt 38,8 m² (+) groß. Zwei- und 3-Zimmerwohnungen sind mit 48,08 m² und 62,31 m² durchschnittlich groß. Vier-Zimmer-Wohnungen haben im Schnitt eine Größe von 82,86 m² und schließlich Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sind 107,09 m² (-) groß.

Haushaltstruktur

In geförderten Wohnungen ist der Anteil der Paare mit Kindern in allen Phasen (Expansion, Konsolidierung und Schrumpfung) überdurchschnittlich. Außerdem ist der Anteil der Alleinerziehenden mit 11,7 % sehr hoch. Höher ist dieser Anteil nur im Teilmarkt Stadtbau. Unterdurchschnittlich vertreten sind hingegen Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren und zwischen 30 und 59 Jahren sowie Paare ohne Kinder unter 30 Jahren.

Wanderungen

In den Jahren 2008 – 2012 werden in diesem Teilmarkt 3.473 Haushalte neu belegt (4,1 % aller Zuzüge nach Freiburg). Unter den Haushaltstypen findet sich vor allem bei den Alleinerziehenden ein hoher Anteil, 13,2 % dieses Typs zieht in diesen Teilmarkt. Die Anzahl der Wegzüge liegt bei 3.495 Haushalten (4,4 % aller Wegzüge). Von den alleinerziehenden Haushalten ziehen 14 % (knapp 10 % über dem Gesamt) aus diesem Teilmarkt weg, das ist der höchste Wert unter den Haushalten. Die Analyse der innerstädtischen Umzüge zeigt, dass 4.517 Haushalte diesen Teilmarkt als Ziel haben (6,9 % aller Neubelegungen in den Ziel-Teilmärkten). Knapp jeder fünfte

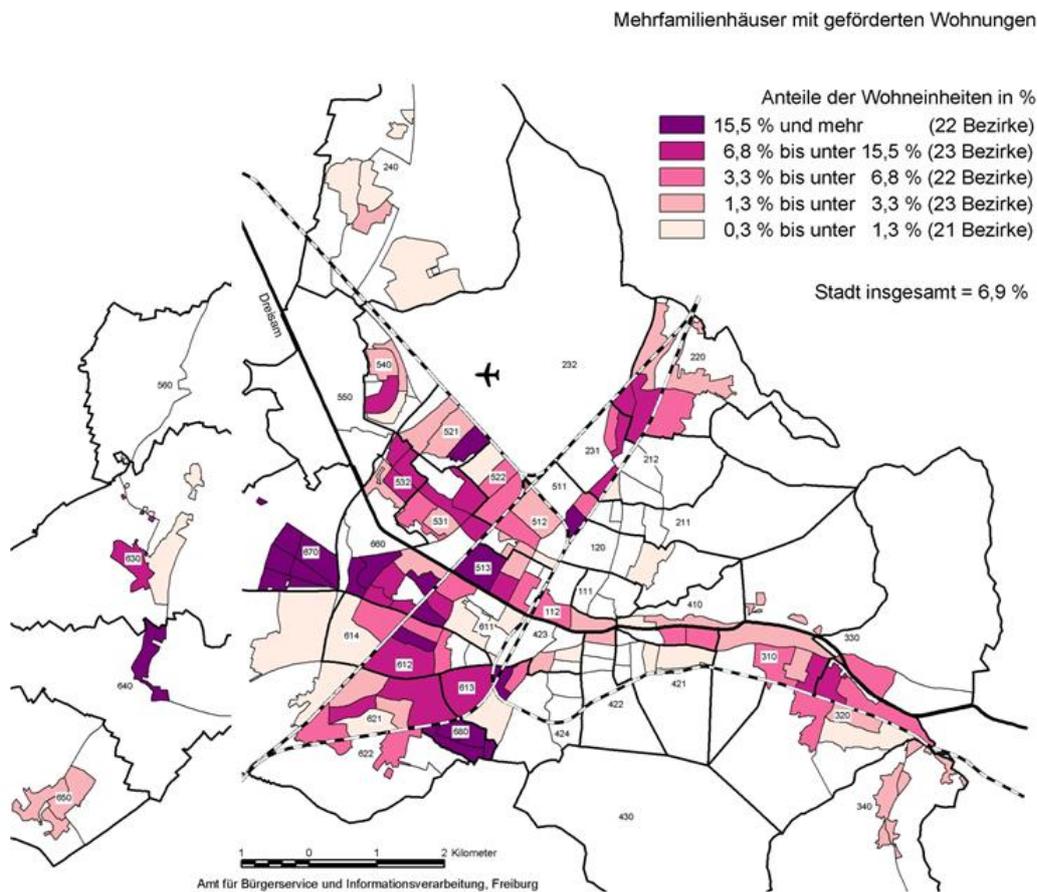
Haushalt (19,6 %) kommt aus demselben Teilmarkt, rund 16 % aus dem Teilmarkt Stadtbau. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr liegt bei 10,7 % (Gesamt: 15 %). Die Wegzugsquote beträgt 10,8 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 13,1 % und Ziel 13,9 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Gebäude dieses Teilmarktes finden sich vor allem in den neueren Stadtteilen, das heißt im Rieselfeld und im Vauban. Darüber hinaus ist der Anteil in einigen Teilen von Weingarten, im Stühlinger sowie in Mooswald und Betzenhausen höher als in anderen Stadtteilen. Durch das Neugebiet nördlich der Tunibergschule ist der Anteil der geförderten Gebäude auch in Opfingen erhöht. So gut wie keine geförderten Gebäude befinden sich hingegen in weiten Teilen von Herdern, der Wiehre und der Altstadt.

Abbildung 90: Teilmarkt Mehrfamilienhäuser mit geförderten Wohnungen

Wohnungsteilmärkte 2012 in Freiburg



Namen der Stadtbezirke:

111	Altstadt-Mitte	421	Oberwiehre	560	Waltershofen
112	Altstadt-Ring	422	Mittelwiehre	611	Haslach-Egerten
120	Neuburg	423	Unterveiehre-Nord	612	Haslach-Gartenstadt
211	Herdern-Süd	424	Unterveiehre-Süd	613	Haslach-Schildacker
212	Herdern-Nord	430	Günterstal	614	Haslach-Haid
220	Zähringen	511	Stühlinger-Beurbarung	621	St. Georgen-Nord
231	Brühl-Güterbahnhof	512	Stühlinger-Eschholz	622	St. Georgen-Süd
232	Brühl-Industriegebiet	513	Alt-Stühlinger	630	Opfingen
240	Hochdorf	521	Mooswald-West	640	Tiengen
310	Waldsee	522	Mooswald-Ost	650	Munzingen
320	Littenweiler	531	Betzenhausen-	660	Weingarten
330	Ebnet	532	Bischofslinde	670	Rieselfeld
340	Kappel	540	Alt-Betzenhausen	680	Vauban
410	Oberau	550	Landwasser		
			Lehen		

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

12. Steckbrief: Teilmarkt Genossenschaften

In diesem Teilmarkt sind alle Mehrfamilienhäuser enthalten, die einer der drei großen Wohnungsgenossenschaften (Bauverein Breisgau eG, Familienheim Freiburg eG und Heimbau Breisgau eG) in Freiburg gehören. Nicht enthalten sind dabei Ein- und Zweifamilienhäuser der Genossenschaften sowie geförderte Gebäude. Insgesamt enthält dieser Teilmarkt 5.673 Wohneinheiten. Das entspricht einem Anteil von 4,8 % aller Wohneinheiten. In diesem Teilmarkt leben 5.611 Haushalte (4,8 %) mit 9.574 Wohnberechtigten (4,5 %). Die Belegungsdichte beträgt im Schnitt 1,7 Personen pro Wohneinheit.

Gebäudestruktur

Die Mehrzahl der Gebäude hat 5 bis 9 Wohneinheiten (53,8 %). Gebäude mit 9 und mehr Wohneinheiten haben einen Anteil von 43,9 %. Damit ergibt sich für kleinere Gebäude mit 3 bis 4 Wohneinheiten nur ein sehr geringer Anteil von 2,3 %.

In den Gebäuden sind 3- und 4-Zimmer-Wohnungen vorherrschend (36,6 % und 44,2 %). Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern haben einen Anteil von 9,3 %. Damit liegt der Anteil der 1- und 2-Zimmerwohnungen bei unter 10 % (2,3 % und 7,6 %). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit liegt mit 63,3 m² (-) deutlich unter den Zahlen der anderen Teilmärkte. Paradoxerweise sind dabei 1-Zimmer-Wohnungen mit 41,91 m² größer als 2-Zimmer-Wohnungen mit 36,76 m². Drei-Zimmer-Wohnungen haben eine durchschnittliche Größe von 52,89 m², 4-Zimmer-Wohnungen 69,62 m². Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern sind im Schnitt 85,83 m² groß. Diese Zahlen sind dem Zensus entnommen.

Haushaltstruktur

Bei der Haushaltstruktur stechen vor allem der überproportionale Anteil an älteren Personen über 60 Jahren (Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder) sowie der überdurchschnittliche Anteil der Alleinerziehenden hervor. Demgegenüber sind Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder unter 30 Jahren unterdurchschnittlich vertreten. Ebenfalls seltener als der in der Gesamtstadt sind Paare mit Kindern in der Phase der Konsolidierung und der Phase der Schrumpfung zu finden.

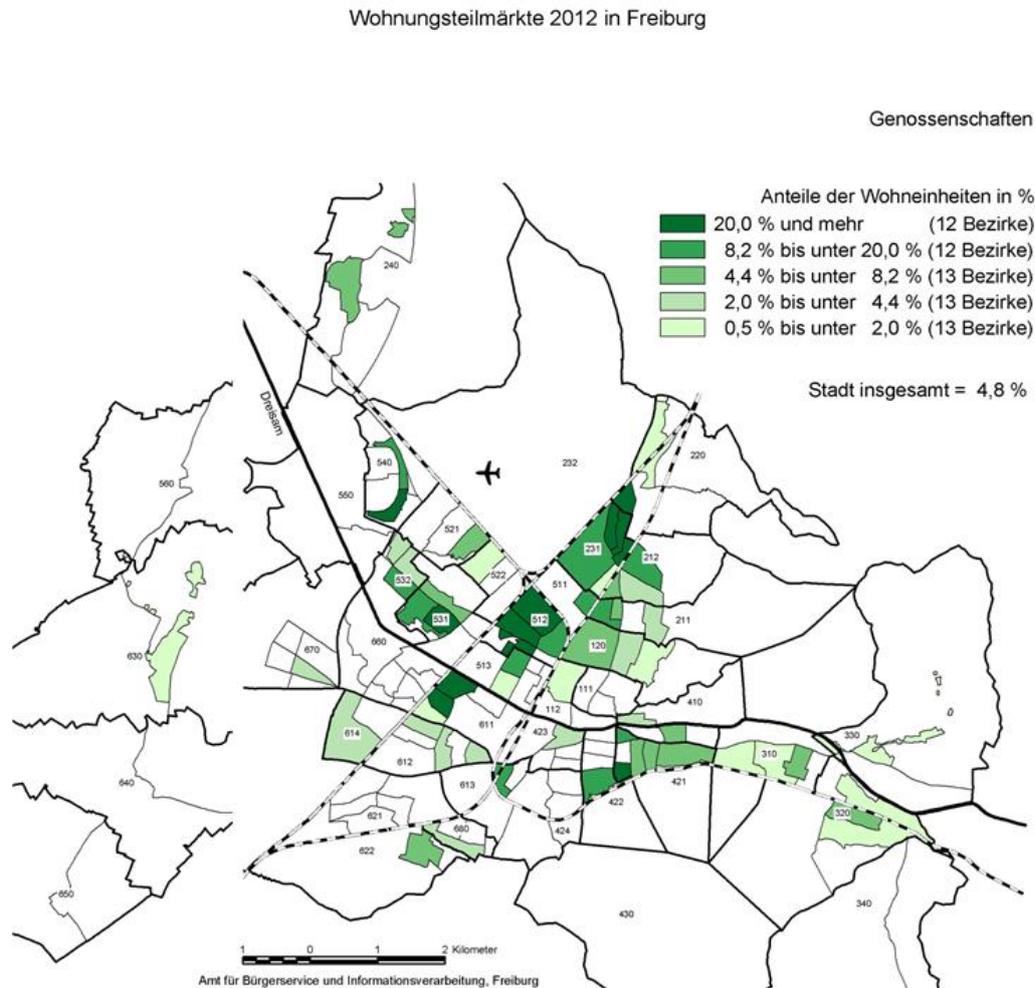
Wanderungen

In den Jahren 2008 – 2012 werden in diesem Teilmarkt 1.448 Haushalte neu belegt (1,7 % aller Zuzüge nach Freiburg). Die Anzahl der Wegzüge liegt bei 1.609 Haushalten (2 % aller Wegzüge). Als Ziel innerstädtischer Umzüge erweist sich dieser Teilmarkt für 2.387 Haushalte (3,6 % aller Neubelegungen in den Ziel-Teilmärkten). Mehr als jeder vierte umziehende Haushalt kommt aus demselben Teilmarkt (27 %) - umgezogen wird also wesentlich innerhalb des Teilmarkts, während die Herkünfte aus sämtlichen anderen Teilmärkten eher gering und in etwa gleich verteilt sind. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr liegt bei 5,1 % (Gesamt: 15 %). Die Wegzugsquote beträgt 5,7 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 7,8 % und Ziel 8,4 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Genossenschaftliche Gebäude sind vor allem im Stühlinger (Eschholz), in Zähringen sowie in einigen Bereichen der von Haslach und Betzenhausen zu finden.

Abbildung 91: Teilmarkt Genossenschaften



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltershofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Beurbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

13. Steckbrief: Teilmarkt Stadtbau

In diesem Teilmarkt sind alle Mehrfamilienhäuser enthalten, die der Freiburger Stadtbau GmbH gehören. Nicht enthalten sind dabei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie geförderte Wohnungen. Diese sind den entsprechenden Teilmärkten zugeordnet. Deshalb entspricht die Anzahl von 6.228 Wohneinheiten in diesem Teilmarkt nicht der Gesamtzahl der Wohneinheiten, die der Stadtbau gehört (die Gesamtzahl liegt bei 9.648 Wohneinheiten). Ein Großteil der Wohneinheiten der Stadtbau unterliegt jedoch Mietpreis- und Belegungsbindungen, die vom Land Baden-Württemberg ausgehen. Diese Wohneinheiten sind deshalb dem Teilmarkt geförderte Mehrfamilienhäuser zugeordnet. Insgesamt leben hier 6.076 Haushalte (5,2 %) und 12.521 Wohnberechtigte (5,2%). Die Belegungsdichte beträgt damit im Schnitt 2 Personen pro Wohneinheit.

Gebäudestruktur

Wie bei den Genossenschaften haben bei der Stadtbau mehr als 50 % aller Gebäude 5 bis 9 Wohneinheiten (genau: 52,6 %). Häuser mit 9 und mehr Wohneinheiten haben einen Anteil von 37,3 %. Damit ergibt sich für zwei- bis dreigeschossige Gebäude (3 bis 4 Wohneinheiten) ein Anteil von 10 %.

Mit 43,2 % hat dieser Teilmarkt den höchsten Anteil an 3-Zimmer-Wohnungen. Der Anteil der 4-Zimmer-Wohnungen beträgt 38,7 %. Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern haben einen Anteil von 9,1 %. 2-Zimmer-Wohnungen machen 7,3 % der Wohnungen aus. Der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen ist mit 1,4% der niedrigste in allen Teilmärkten mit Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt laut Gebäudedatei 60,5 m². Dies ist der niedrigste Wert aller Teilmärkte (ausgenommen die Studierendenwohnheime). Dementsprechend sind die m²-Zahlen, die dem Zensus entnommen werden können, für alle Wohnungsgrößen unterdurchschnittlich. 1-Zimmer-Wohnungen sind im Schnitt 30,67m² (-) groß, 2-Zimmer-Wohnungen 38,55 m², 3-Zimmer-Wohnungen 51,11 m², 4-Zimmer-Wohnungen 69,91 m² und 5 und mehr Zimmer Wohnungen 91,38 m².

Haushaltstruktur

Paare mit Kindern in der Phase der Expansion sowie Alleinerziehende sind in diesem Teilmarkt überdurchschnittlich vertreten. Dabei ist der Anteil der Alleinerziehenden der höchste über alle Teilmärkte hinweg. Unterdurchschnittlich vertreten sind junge Leute, das heißt Einpersonenhaushalte und Paare ohne Kinder unter 30 Jahren

Wanderungen

In den Jahren 2008 – 2012 werden in diesem Teilmarkt 2.248 Haushalte neu belegt (2,6 % aller Zuzüge nach Freiburg). Unter den Haushaltstypen findet sich vor allem bei den Alleinerziehenden ein hoher Anteil, 6,7 % dieses Typs zieht in diesen Teilmarkt. Die Anzahl der Wegzüge liegt bei 2.519 Haushalten (3,2 % aller Wegzüge). Überdurchschnittliche Anteile finden sich hier ebenfalls bei den Alleinerziehenden (9,5 % aller wegziehenden Haushalte dieses Haushaltstyps). Die Analyse der inner-

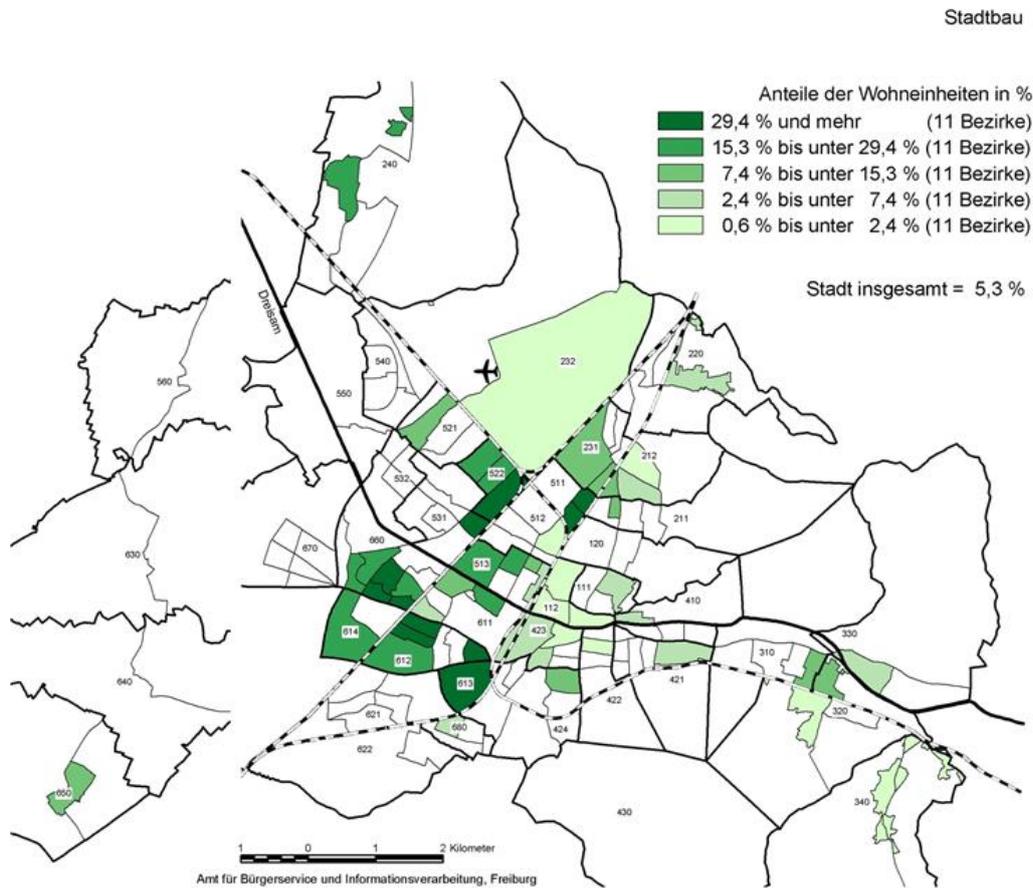
städtischen Umzüge zeigt, dass 3.481 Haushalte diesen Teilmarkt als Ziel haben (5,3 % aller Neubelegungen in den Ziel-Teilmärkten). Fast ein Viertel der Haushalte kommt aus demselben Teilmarkt (23,2 %). Außerdem kommen 11,6 % aus dem Teilmarkt Mehrfamilienhäuser mit geförderten Wohnungen. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr liegt bei 7,2 % (Gesamt: 15 %). Die Wegzugsquote beträgt 8,1 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 10,8 % und Ziel 11,2 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Die Gebäude der Freiburger Stadtbau sind vor allem in Haslach (Schildacker, Gartenstadt), Weingarten und Mooswald zu finden. Außerdem in Teilen des Stühlingers (Beurbarung, Alt-Stühlinger) sowie in Hochdorf.

Abbildung 92: Teilmarkt Stadtbau

Wohnungsteilmärkte 2012 in Freiburg



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltershofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Beurbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

14. Steckbrief: Teilmarkt Studierendenwohnheime

In diesem Teilmarkt sind alle Studierendenwohnheime zusammengefasst. Für diese sind 4.974 Wohneinheiten mit insgesamt 6.206 Wohnberechtigten verzeichnet. Dies entspricht 4,2 % aller Wohneinheiten und 2,9% aller Wohnberechtigten in Freiburg.

Gebäudestruktur

Da es sich hierbei um Wohnheime handelt, für die in der Gebäudedatei im Regelfall keine Wohneinheiten verzeichnet sind, können keine Angaben zur Gebäudestruktur gemacht werden. Es dürfte jedoch klar sein, dass der Großteil der Gebäude 9 und mehr Wohneinheiten hat. Die Zensusdaten ergeben eine durchschnittliche Wohnungsgröße in 1-Zimmer-Wohnungen von 28,6 m², der niedrigste Wert über alle Teilmärkte hinweg. Laut Zensus stellen die 1-Zimmer-Wohnungen knapp 36 % aller Wohnungen. Zwei-Zimmer-Wohnungen sind im Schnitt 57,94 m² groß, 3-Zimmer-Wohnungen 60,23 m², 4-Zimmer-Wohnungen 86,99 m² und Wohneinheiten mit 5 und mehr Zimmern 187,25 m². Wobei in der Kategorie 5 und mehr Zimmer auch große Wohneinheiten (beispielsweise gesamte Stockwerke eines Wohnheims) zusammengefasst sind.

Haushaltstruktur

Erwartungsgemäß sind über 80% aller Haushalte unter 30 Jahren, davon 46,4 % Einpersonenhaushalte und 35,4 % Paare. Mit 10,4 % machen Einpersonenhaushalte zwischen 30 und 59 Jahren noch einen nennenswerten Anteil aus, wobei auch dieser deutlich unterdurchschnittlich ist. Alle anderen Haushaltstypen sind in diesem Teilmarkt (logischerweise) nicht oder so gut wie nicht vorhanden.

Wanderungen

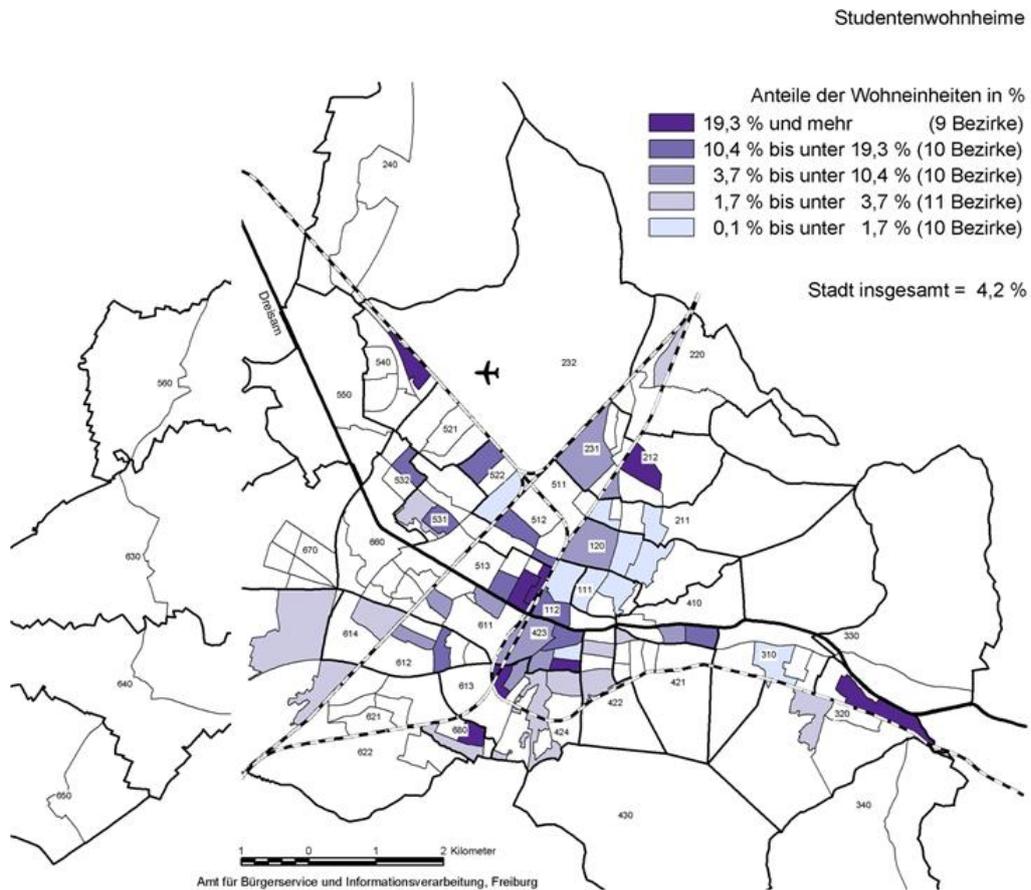
In den Jahren 2008 – 2012 werden in diesem Teilmarkt 14.007 Haushalte neu belegt (16,3 % aller Zuzüge nach Freiburg). Davon sind erwartungsgemäß über 90 % (absolut 12.804 Haushalte) Zuzüge von Einpersonenhaushalten unter 30 Jahren (Studierende). Von diesen Einpersonenhaushalten ziehen 22,8 % in Studierendenwohnheime. Die Anzahl der Wegzüge beträgt 11.795 Haushalte (13,7 % aller Wegzüge). Bei den innerstädtischen Umzügen haben 3.863 Haushalte diesen Teilmarkt als Ziel (5,9 % aller Neubelegungen in den Ziel-Teilmärkten). Ein Viertel aller Umzüge kommen aus demselben Teilmarkt. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr liegt bei 70,3 % (Gesamt: 15 %). Die Wegzugsquote beträgt 59,2 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 30,3 % und Ziel 19,4 % (Gesamt: 11,5 %). Dies sind die höchsten Quoten aller Teilmärkte. Dieser Teilmarkt ist somit von einer hohen Dynamik geprägt.

Orte

Hohe Anteile (das heißt ein Anteil von 19% und mehr) sind in jenen Stadtbezirken zu finden, in denen sich viele oder große Studierendenwohnheime befinden, beispielsweise in Littenweiler (Alban-Stolz-Haus), im Stühlinger, Betzenhausen (Seepark) oder in der Vauban.

Abbildung 93: Teilmarkt Studentenwohnheime

Wohnungsteilmärkte 2012 in Freiburg



Namen der Stadtbezirke:

111	Altstadt-Mitte	421	Oberwiehre	560	Waltershofen
112	Altstadt-Ring	422	Mittelwiehre	611	Haslach-Egerten
120	Neuburg	423	Untervehre-Nord	612	Haslach-Gartenstadt
211	Herdern-Süd	424	Untervehre-Süd	613	Haslach-Schildacker
212	Herdern-Nord	430	Günterstal	614	Haslach-Haid
220	Zähringen	511	Stühlinger-Beurbarung	621	St. Georgen-Nord
231	Brühl-Güterbahnhof	512	Stühlinger-Eschholz	622	St. Georgen-Süd
232	Brühl-Industriegebiet	513	Alt-Stühlinger	630	Opfingen
240	Hochdorf	521	Mooswald-West	640	Tiengen
310	Waldsee	522	Mooswald-Ost	650	Munzingen
320	Littenweiler	531	Betzenhausen-	660	Weingarten
330	Ebnet	532	Bischofslinde	670	Rieselfeld
340	Kappel	540	Alt-Betzenhausen	680	Vauban
410	Oberau	550	Landwasser		
			Lehen		

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

15. Steckbrief: Teilmarkt sonstige Wohnheime

In diesem Teilmarkt sind alle Wohnheime zusammengefasst, die keine Studierendenwohnheime sind. In der Mehrzahl sind dies Alten- und Pflegeheime, allerdings gehören zu diesem Teilmarkt auch Kinderheime, Asylbewerberheime usw. Insgesamt sind diesem Teilmarkt 5.699 Wohneinheiten zusammengefasst. Dies entspricht 4,8 % aller Wohneinheiten. Wohnberechtigte sind 6.063 gemeldet, dies entspricht einem Anteil von 2,8 %

Gebäudestruktur

Wie bei den Studierendenwohnheimen können aus den Angaben der Gebäudedatei keine zuverlässigen Angaben zu den Wohnungsgrößen und Wohnflächen abgeleitet werden. Aus den Daten des Zensus ergibt sich jedoch für 1-Zimmer-Wohnungen eine durchschnittliche Wohnfläche von 30,6 m² (-), für 2-Zimmer-Wohnungen 44,38 m² und für 3-Zimmer-Wohnungen 58,3 m². Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern kommen in der Regel nur selten vor.

Haushaltstruktur

Erwartungsgemäß sind über 50 % aller Haushalte in diesem Teilmarkt Einpersonenhaushalte über 60 Jahren. Paare über 60 Jahren sind durchschnittlich vertreten. Alle anderen Haushaltstypen (bis auf die sonstigen Mehrpersonenhaushalte) sind unterdurchschnittlich vertreten.

Wanderungen

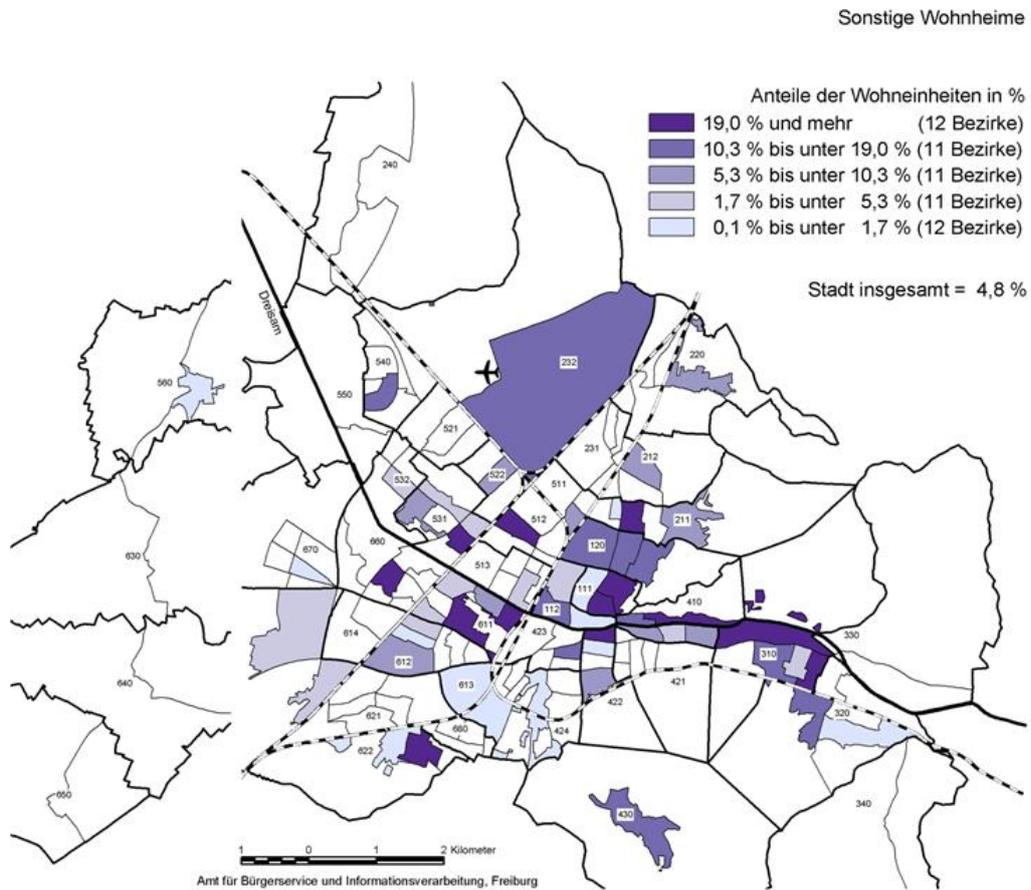
In den Jahren 2008 – 2012 werden in diesem Teilmarkt 3.690 Haushalte neu belegt (4,3 % aller Zuzüge nach Freiburg). Da es sich hierbei hauptsächlich um Seniorenheime handelt, ist dementsprechend der Anteil der Senioren recht hoch. Von den Einpersonenhaushalten 60 Jahre und älter ziehen über ein Drittel (34,3 %) in diesen Teilmarkt, von den Paarhaushalten in gleichem Alter 18,4 %. Die Anzahl der Wegzüge beträgt 2.397 Haushalte (3 % aller Wegzüge). Bei den innerstädtischen Umzügen haben 3.906 Haushalte diesen Teilmarkt als Ziel (6 % aller Neubelegungen in den Ziel-Teilmärkten). Über ein Drittel (37,4 %) zieht dabei innerhalb des Teilmarktes um. Fast 11 % kommen aus dem Teilmarkt Genossenschaften. Die durchschnittliche Zuzugsquote pro Jahr liegt bei 17,2 % (Gesamt: 15 %). Die Wegzugsquote beträgt 11,1 % (gesamt: 14 %). Die durchschnittlichen Umzugsquoten betragen bei der Herkunft 10,9 % und Ziel 18,2 % (Gesamt: 11,5 %).

Orte

Wie bei den Studierendenwohnheimen sind hohe Anteile vor allem in den Stadtteilen verzeichnet, in denen sich große Alten- und Pflegeheime befinden, beispielsweise in der Altstadt (Hermannstraße).

Abbildung 94: Teilmarkt sonstige Wohnheime

Wohnungsteilmärkte 2012 in Freiburg



Namen der Stadtbezirke:

111 Altstadt-Mitte	421 Oberwiehre	560 Waltersshofen
112 Altstadt-Ring	422 Mittelwiehre	611 Haslach-Egerten
120 Neuburg	423 Unterwiehre-Nord	612 Haslach-Gartenstadt
211 Herdern-Süd	424 Unterwiehre-Süd	613 Haslach-Schildacker
212 Herdern-Nord	430 Günterstal	614 Haslach-Haid
220 Zähringen	511 Stühlinger-Beurbarung	621 St. Georgen-Nord
231 Brühl-Güterbahnhof	512 Stühlinger-Eschholz	622 St. Georgen-Süd
232 Brühl-Industriegebiet	513 Alt-Stühlinger	630 Opfingen
240 Hochdorf	521 Mooswald-West	640 Tiengen
310 Waldsee	522 Mooswald-Ost	650 Munzingen
320 Littenweiler	531 Betzenhausen-Bischofslinde	660 Weingarten
330 Ebnet	532 Alt-Betzenhausen	670 Rieselfeld
340 Kappel	540 Landwasser	680 Vauban
410 Oberau	550 Lehen	

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

11.3.2 Quantitative Auswertungen

Tabelle 41: Gebäudegröße Mehrfamilienhäuser nach Baualterklassen

30.06.2012	Gebäudegröße nach Wohneinheiten							
	3 bis 4 WE		5 bis 9 WE		mehr als 9 WE		Gesamt	
	WE		WE		WE		WE	
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%
MFH vor 1949*	6252	44,2%	6672	47,2%	1218	8,6%	14142	100%
MFH 1949-1985*	5323	12,9%	15058	36,5%	20922	50,7%	41303	100%
MFH 1986-2002*	2485	13,2%	5681	30,3%	10599	56,5%	18765	100%
MFH ab 2003*	769	8,7%	2487	28,1%	5607	63,3%	8863	100%
Gesamt	14829	17,9%	29898	36,0%	38346	46,2%	83073	100%

* Mehrfamilienhäuser, inklusive geförderter Gebäude, Stadtbau und Genossenschaften

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 42: Durchschnittliche Wohnungsgrößen nach Teilmärkten (Gebäudedatei)

30.06.2012	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit in m ²	Durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt in m ²
	Mittelwert	Mittelwert
EFH mit Wohneigentum	118,5	118,9
EFH ohne Wohneigentum	103,8	96,0
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	83,7	89,8
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	75,0	94,6
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	72,8	77,8
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	67,5	83,8
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	81,5	90,5
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	73,9	93,6
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	89,6	101,4
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	77,2	113,0
MFH mit geförderten Wohnungen	72,8	77,5
Genossenschaften	63,3	63,7
Stadtbau	60,5	63,0
Studierendenwohnheime	51,5	41,7
sonstige Wohnheime	72,8	46,0
Gesamt	95,9	100,4

Quelle: Amt für Bürgerservice und Information der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 43: Durchschnittliche Wohnungsgrößen nach Anzahl der Zimmer und Teilmärkten (Zensusdaten)

Zensus 2011	Wohnfläche 1-Zimmer-Wohnungen	Wohnfläche 2-Zimmer-Wohnungen	Wohnfläche 3-Zimmer-Wohnungen	Wohnfläche 4-Zimmer-Wohnungen	Wohnfläche 5 und mehr Zimmer-Wohnungen
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
EFH mit Wohneigentum	33,11	47,81	68,25	92,23	142,30
EFH ohne Wohneigentum	33,22	48,97	67,24	82,19	131,86
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	36,40	53,00	68,92	89,98	129,11
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	30,52	46,45	63,05	82,32	125,60
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	35,95	49,35	67,25	83,97	109,59
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	29,79	44,42	61,37	79,71	117,41
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	32,57	53,20	69,39	90,10	122,68
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	32,20	48,88	64,25	85,19	125,90
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	36,00	53,42	71,88	91,50	125,19
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	33,75	50,71	68,30	88,14	134,02
MFH mit geförderten Wohnungen	38,80	48,08	62,31	82,86	107,09
Genossenschaften	41,91	36,76	52,89	69,62	85,83
Stadtbau	30,67	38,55	51,11	69,91	91,38
Studierendenwohnheime	28,60	57,94	60,23	86,99	187,25
sonstige Wohnheime	30,60	44,38	58,30	81,05	130,52
Gesamt	32,65	47,97	64,13	84,08	132,92

Quelle: Zensus 2011, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 44: Haushaltstypen in Freiburg zum 01.01.2003

01.01.2003	Haushalte		Zahl der Personen im Haushalt	
	Summe	%	Summe	%
Einpersonenhaushalt unter 30 Jahren alt	18689	17,2%	18689	9,2%
Einpersonenhaushalt, 30 bis 59 Jahre alt	23261	21,4%	23261	11,4%
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	14703	13,5%	14703	7,2%
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre	3443	3,2%	6885	3,4%
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 und 59 Jahren	7387	6,8%	14774	7,3%
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	7522	6,9%	15044	7,4%
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	6900	6,4%	27409	13,5%
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	7177	6,6%	29241	14,4%
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	3666	3,4%	12961	6,4%
Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (alleinerziehend)	5680	5,2%	14799	7,3%
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	10127	9,3%	25736	12,6%
Gesamt	108555	100%	203502	100%

Quelle: Zensus 2011, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 45: Belegungsdichten*

30.06.2012	Anzahl Haushalte pro Wohneinheit	Anzahl Personen pro Wohneinheit	Anzahl der Personen pro Haushalt	Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m ²	Durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt in m ²
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
EFH mit Wohneigentum	1,13	2,71	2,50	55,5	118,6
EFH ohne Wohneigentum	1,26	2,87	2,34	47,9	96,3
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	1,12	2,09	1,96	46,8	89,6
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	1,19	1,99	1,88	49,6	91,7
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	1,06	1,77	1,72	45,8	77,4
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	1,10	1,87	1,81	46,3	82,3
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	1,03	1,90	1,90	48,5	89,5
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	1,08	1,86	1,86	48,5	89,6
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	1,02	2,24	2,22	45,5	99,6
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	1,02	1,92	2,09	50,2	106,1
MFH mit geförderten Wohnungen	1,01	2,31	2,34	34,0	77,0
Genossenschaften	1,03	1,71	1,69	39,4	63,8
Stadtbau	1,03	2,01	1,97	32,7	61,2
Studierendenwohnheime	1,29	2,27	1,37	29,1	44,5
sonstige Wohnheime	1,08	2,26	1,53	40,9	52,6
Gesamt	1,13	2,41	2,20	49,8	99,6

* unplausible Werte wurden ausgeschlossen

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 46: Neubauten nach Teilmärkten gegliedert

Neubauten 2008-2012	Adressen	Haushalte	Wohnberechtigte	Wohneinheiten	Gebäude mit Wohneinheiten
	Anzahl	Summe	Summe	Summe	Summe
EFH mit Wohneigentum	418	458	1550	460	419
EFH ohne Wohneigentum	162	181	513	186	162
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	106	907	1909	1228	106
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	89	700	1538	887	90
MFH mit geförderten Wohnungen	38	586	1737	709	38
Genossenschaften	10	89	214	184	10
Stadtbau	2	67	220	63	2
Studentenwohnheime	7	388	586	325	7
sonstige Wohnheime	6	125	196	282	6
Gesamt	838	3501	8463	4324	840

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 47: Wohnungsgrößen Neubauten*

	Neubauten 2008-2012	Gesamtbestand	Neubauten 2008-2012	Gesamtbestand
	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohneinheit		Durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt	
	Mittelwert			
EFH mit Wohneigentum	146,9	118,5	146,5	118,9
EFH ohne Wohneigentum	139,8	103,8	132,9	96,0
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	-	83,7	-	89,8
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	-	75,0	-	94,6
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	-	72,8	-	77,8
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	-	67,5	-	83,8
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	-	81,5	-	90,5
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	-	73,9	-	93,6
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	90,8	89,6	117,0	101,4
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	86,9	77,2	116,3	113,0
MFH mit geförderten Wohnungen	79,1	72,8	101,0	77,5
Genossenschaften	70,4	63,3	158,5	63,7
Stadtbau	86,4	60,5	68,6	63,0
Studentenwohnheime	64,2	51,5	37,0	41,7
sonstige Wohnheime	45,6	72,8	112,3	46,0
Gesamt	127,0	95,9	134,0	100,4

* unplausible Werte, vor allem aufgrund von noch nicht voll bezogenen Neubauten, wurden ausgeschlossen

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 48: Belegungsdichten Neubauten

Neubauten 2008-2012	Anzahl Haushalte pro Wohneinheit	Anzahl Personen pro Wohneinheit	Anzahl der Personen pro Haushalt	Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in m ²	Durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt in m ²
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
EFH mit Wohneigentum	1,05	3,6	3,5	46,2	146,5
EFH ohne Wohneigentum	1,13	3,5	3,1	52,2	132,9
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	-	-	-	-	-
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	0,92	2,0	2,3	52,3	117,0
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	0,91	2,0	2,3	50,3	116,3
MFH mit geförderten Wohnungen	0,84	2,6	3,1	33,8	101,0
Genossenschaften	0,87	2,2	2,3	51,5	158,5
Stadtbau	1,39	4,9	3,3	21,7	68,6
Studierendenwohnheime	1,60	2,4	1,5	25,4	37,0
sonstige Wohnheime	0,69	1,1	1,8	83,1	112,3
Gesamt	1,03	3,2	3,1	47,7	134,0

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 49: Bestand nach Teilmärkten und Haushaltstypen, 30.06.2012 – Spaltenprozent

30.06.2012	Einpersonen- haushalt unter 30 Jahren		Einpersonen- haushalt, 30 bis 59 Jahre alt		Einpersonen- haushalt, 60 Jahre alt oder älter		Paar, keine weitere Person, jüngere Partner unter 30 Jahre		Paar, keine weitere Person, jüngere Partner zwischen 30 und 59 Jahren		Paar, keine weitere Person, jüngere Partner 60 Jahre oder älter		Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion		Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung		Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung		Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (allein- erziehend)		Sonstiger Mehrpersonen- haushalt ohne Kind(ern)		Gesamt		
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe
EFH mit Wohneigentum	1458	7,3%	1930	7,7%	2003	12,6%	258	3,9%	1231	15,8%	2424	28,0%	1013	13,7%	2113	29,3%	1183	33,4%	504	9,1%	1468	17,8%	15585	13,4%	
EFH ohne Wohneigentum	1333	6,7%	1584	6,3%	708	4,4%	304	4,6%	530	6,8%	447	5,2%	669	9,1%	647	9,0%	274	7,7%	355	6,4%	444	5,4%	7295	6,3%	
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	444	2,2%	685	2,7%	297	1,9%	84	1,3%	243	3,1%	192	2,2%	206	2,8%	149	2,1%	80	2,3%	125	2,3%	176	2,1%	2681	2,3%	
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	2661	13,3%	2633	10,5%	1081	6,8%	534	8,0%	618	7,9%	504	5,8%	589	8,0%	460	6,4%	205	5,8%	440	8,0%	638	7,7%	10363	8,9%	
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	2127	10,6%	3264	13,0%	2274	14,3%	703	10,6%	934	12,0%	1113	12,8%	550	7,4%	467	6,5%	331	9,3%	392	7,1%	909	11,0%	13064	11,3%	
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	3972	19,9%	4233	16,8%	2185	13,7%	1022	15,4%	1040	13,3%	1119	12,9%	937	12,7%	743	10,3%	373	10,5%	776	14,1%	1190	14,4%	17590	15,2%	
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	935	4,7%	1889	7,5%	798	5,0%	329	5,0%	584	7,5%	411	4,7%	371	5,0%	330	4,6%	161	4,5%	269	4,9%	401	4,9%	6478	5,6%	
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	2093	10,5%	2680	10,7%	727	4,6%	685	10,3%	594	7,6%	332	3,8%	503	6,8%	346	4,8%	159	4,5%	343	6,2%	506	6,1%	8968	7,7%	
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	384	1,9%	504	2,0%	190	1,2%	185	2,8%	292	3,7%	177	2,0%	287	3,9%	223	3,1%	65	1,8%	145	2,6%	215	2,6%	2667	2,3%	
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	872	4,4%	714	2,8%	170	1,1%	372	5,6%	267	3,4%	98	1,1%	313	4,2%	166	2,3%	65	1,8%	118	2,1%	185	2,2%	3340	2,9%	
MFH mit geförderten Wohnungen	538	2,7%	1299	5,2%	1033	6,5%	279	4,2%	550	7,1%	590	6,8%	937	12,7%	913	12,6%	295	8,3%	936	17,0%	619	7,5%	7989	6,9%	
Genossenschaften	442	2,2%	1438	5,7%	1203	7,5%	127	1,9%	420	5,4%	587	6,8%	305	4,1%	231	3,2%	130	3,7%	322	5,8%	406	4,9%	5611	4,8%	
Stadtbau	422	2,1%	1344	5,3%	999	6,3%	141	2,1%	365	4,7%	404	4,7%	577	7,8%	376	5,2%	201	5,7%	715	12,9%	532	6,5%	6076	5,2%	
Studentenwohnheime	1933	9,7%	434	1,7%	37	0,2%	1475	22,2%	49	0,6%	6	0,1%	72	1,0%	10	0,1%	6	0,2%	30	0,5%	116	1,4%	4168	3,6%	
sonstige Wohnheime	367	1,8%	495	2,0%	2252	14,1%	142	2,1%	77	1,0%	263	3,0%	57	0,8%	46	0,6%	15	0,4%	52	0,9%	434	5,3%	4200	3,6%	
Gesamt	19981	100%	25126	100%	15957	100%	6640	100%	7794	100%	8667	100%	7386	100%	7220	100%	3543	100%	5522	100%	8239	100%	116075	100%	

Legende



kleiner als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

größer als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 50: Bestand nach Teilmärkten und Haushaltstypen, 30.06.2012 – Zeilenprozent

30.06.2012	Einpersonen- haushalt unter 30 Jahren		Einpersonen- haushalt, 30 bis 59 Jahre alt		Einpersonen- haushalt, 60 Jahre alt oder älter		Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre		Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner zwischen 30 und 59 Jahren		Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter		Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion		Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung		Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung		Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (allein- erziehend)		Sonstiger Mehrpersonen- haushalt ohne Kind(er)		Gesamt		
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe
EFH mit Wohneigentum	1458	9,4%	1930	12,4%	2003	12,9%	258	1,7%	1231	7,9%	2424	15,6%	1013	6,5%	2113	13,6%	1183	7,6%	504	3,2%	1468	9,4%	15585	100%	
EFH ohne Wohneigentum	1333	18,3%	1584	21,7%	708	9,7%	304	4,2%	530	7,3%	447	6,1%	669	9,2%	647	8,9%	274	3,8%	355	4,9%	444	6,1%	7295	100%	
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	444	16,6%	685	25,6%	297	11,1%	84	3,1%	243	9,1%	192	7,2%	206	7,7%	149	5,6%	80	3,0%	125	4,7%	176	6,6%	2681	100%	
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	2661	25,7%	2633	25,4%	1081	10,4%	534	5,2%	618	6,0%	504	4,9%	589	5,7%	460	4,4%	205	2,0%	440	4,2%	638	6,2%	10363	100%	
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	2127	16,3%	3264	25,0%	2274	17,4%	703	5,4%	934	7,1%	1113	8,5%	550	4,2%	467	3,6%	331	2,5%	392	3,0%	909	7,0%	13064	100%	
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	3972	22,6%	4233	24,1%	2185	12,4%	1022	5,8%	1040	5,9%	1119	6,4%	937	5,3%	743	4,2%	373	2,1%	776	4,4%	1190	6,8%	17590	100%	
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	935	14,4%	1889	29,2%	798	12,3%	329	5,1%	584	9,0%	411	6,3%	371	5,7%	330	5,1%	161	2,5%	269	4,2%	401	6,2%	6478	100%	
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	2093	23,3%	2680	29,9%	727	8,1%	685	7,6%	594	6,6%	332	3,7%	503	5,6%	346	3,9%	159	1,8%	343	3,8%	506	5,6%	8968	100%	
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	384	14,4%	504	18,9%	190	7,1%	185	6,9%	292	10,9%	177	6,6%	287	10,8%	223	8,4%	65	2,4%	145	5,4%	215	8,1%	2667	100%	
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	872	26,1%	714	21,4%	170	5,1%	372	11,1%	267	8,0%	98	2,9%	313	9,4%	166	5,0%	65	1,9%	118	3,5%	185	5,5%	3340	100%	
MFH mit geförderten Wohnungen	538	6,7%	1299	16,3%	1033	12,9%	279	3,5%	550	6,9%	590	7,4%	937	11,7%	913	11,4%	295	3,7%	936	11,7%	619	7,7%	7989	100%	
Genossenschaften	442	7,9%	1438	25,6%	1203	21,4%	127	2,3%	420	7,5%	587	10,5%	305	5,4%	231	4,1%	130	2,3%	322	5,7%	406	7,2%	5611	100%	
Stadtbau	422	6,9%	1344	22,1%	999	16,4%	141	2,3%	365	6,0%	404	6,6%	577	9,5%	376	6,2%	201	3,3%	715	11,8%	532	8,8%	6076	100%	
Studentenwohnheime	1933	46,4%	434	10,4%	37	0,9%	1475	35,4%	49	1,2%	6	0,1%	72	1,7%	10	0,2%	6	0,1%	30	0,7%	116	2,8%	4168	100%	
sonstige Wohnheime	367	8,7%	495	11,8%	2252	53,6%	142	3,4%	77	1,8%	263	6,3%	57	1,4%	46	1,1%	15	0,4%	52	1,2%	434	10,3%	4200	100%	
Gesamt	19981	17,2%	25126	21,6%	15957	13,7%	6640	5,7%	7794	6,7%	8667	7,5%	7386	6,4%	7220	6,2%	3543	3,1%	5522	4,8%	8239	7,1%	116075	100%	

Legende



kleiner als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

größer als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 51: Bestand in den Neubauten (2008-2012) nach Teilmärkten und Haushaltstypen – Spaltenprozent

Neubauten 2008-2012	Einpersonen- haushalt unter 30 Jahren		Einpersonen- haushalt, 30 bis 59 Jahre alt		Einpersonen- haushalt, 60 Jahre alt oder älter		Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre		Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner zwischen 30 und 59 Jahren		Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter		Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion		Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung		Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung		Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (allein- erziehend)		Sonstiger Mehrpersonen- haushalt ohne Kind(er)		Gesamt		
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe
EFH mit Wohneigentum	17	3,3%	19	5,7%	10	7,0%	8	1,6%	32	8,6%	15	9,1%	201	28,3%	111	37,2%	16	17,4%	15	8,0%	14	6,8%	458	13,1%	
EFH ohne Wohneigentum	16	3,1%	19	5,7%	7	4,9%	5	1,0%	18	4,8%	9	5,5%	60	8,5%	25	8,4%	6	6,5%	8	4,3%	8	3,9%	181	5,2%	
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	117	22,8%	133	40,2%	40	28,0%	118	24,3%	147	39,5%	65	39,6%	103	14,5%	48	16,1%	31	33,7%	32	17,1%	73	35,6%	907	25,9%	
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	131	25,5%	83	25,1%	20	14,0%	114	23,5%	85	22,8%	22	13,4%	120	16,9%	43	14,4%	13	14,1%	28	15,0%	41	20,0%	700	20,0%	
MFH mit geförderten Wohnungen	35	6,8%	31	9,4%	12	8,4%	31	6,4%	49	13,2%	33	20,1%	181	25,5%	60	20,1%	18	19,6%	97	51,9%	39	19,0%	586	16,7%	
Genossenschaften	2	0,4%	12	3,6%	5	3,5%	6	1,2%	21	5,6%	5	3,0%	18	2,5%	4	1,3%	6	6,5%	3	1,6%	7	3,4%	89	2,5%	
Stadtbau	0	0,0%	8	2,4%	0	0,0%	8	1,6%	9	2,4%	0	0,0%	27	3,8%	7	2,3%	1	1,1%	4	2,1%	3	1,5%	67	1,9%	
Studentenw ohnheime	191	37,2%	2	0,6%	0	0,0%	188	38,8%	1	0,3%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	6	2,9%	388	11,1%	
sonstige Wohnheime	5	1,0%	24	7,3%	49	34,3%	7	1,4%	10	2,7%	15	9,1%	0	0,0%	0	0,0%	1	1,1%	0	0,0%	14	6,8%	125	3,6%	
Gesamt	514	100%	331	100%	143	100%	485	100%	372	100%	164	100%	710	100%	298	100%	92	100%	187	100%	205	100%	3501	100%	

Legende



kleiner als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung
 größer als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 52: Bestand in den Neubauten (2008-2012) nach Teilmärkten und Haushaltstypen – Zeilenprozent

30.06.2012	Einpersonen- haushalt unter 30 Jahren		Einpersonen- haushalt, 30 bis 59 Jahre alt		Einpersonen- haushalt, 60 Jahre alt oder älter		Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre		Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner zwischen 30 und 59 Jahren		Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter		Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion		Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung		Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung		Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (allein- erziehend)		Sonstiger Mehrpersonen- haushalt ohne Kind(er)		Gesamt		
	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe	%	Summe
EFH mit Wohneigentum	1458	9,4%	1930	12,4%	2003	12,9%	258	1,7%	1231	7,9%	2424	15,6%	1013	6,5%	2113	13,6%	1183	7,6%	504	3,2%	1468	9,4%	15585	100%	
EFH ohne Wohneigentum	1333	18,3%	1584	21,7%	708	9,7%	304	4,2%	530	7,3%	447	6,1%	669	9,2%	647	8,9%	274	3,8%	355	4,9%	444	6,1%	7295	100%	
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	444	16,6%	685	25,6%	297	11,1%	84	3,1%	243	9,1%	192	7,2%	206	7,7%	149	5,6%	80	3,0%	125	4,7%	176	6,6%	2681	100%	
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	2661	25,7%	2633	25,4%	1081	10,4%	534	5,2%	618	6,0%	504	4,9%	589	5,7%	460	4,4%	205	2,0%	440	4,2%	638	6,2%	10363	100%	
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	2127	16,3%	3264	25,0%	2274	17,4%	703	5,4%	934	7,1%	1113	8,5%	550	4,2%	467	3,6%	331	2,5%	392	3,0%	909	7,0%	13064	100%	
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	3972	22,6%	4233	24,1%	2185	12,4%	1022	5,8%	1040	5,9%	1119	6,4%	937	5,3%	743	4,2%	373	2,1%	776	4,4%	1190	6,8%	17590	100%	
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	935	14,4%	1889	29,2%	798	12,3%	329	5,1%	584	9,0%	411	6,3%	371	5,7%	330	5,1%	161	2,5%	269	4,2%	401	6,2%	6478	100%	
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	2093	23,3%	2680	29,9%	727	8,1%	685	7,6%	594	6,6%	332	3,7%	503	5,6%	346	3,9%	159	1,8%	343	3,8%	506	5,6%	8968	100%	
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	384	14,4%	504	18,9%	190	7,1%	185	6,9%	292	10,9%	177	6,6%	287	10,8%	223	8,4%	65	2,4%	145	5,4%	215	8,1%	2667	100%	
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	872	26,1%	714	21,4%	170	5,1%	372	11,1%	267	8,0%	98	2,9%	313	9,4%	166	5,0%	65	1,9%	118	3,5%	185	5,5%	3340	100%	
MFH mit geförderten Wohnungen	538	6,7%	1299	16,3%	1033	12,9%	279	3,5%	550	6,9%	590	7,4%	937	11,7%	913	11,4%	295	3,7%	936	11,7%	619	7,7%	7989	100%	
Genossenschaften	442	7,9%	1438	25,6%	1203	21,4%	127	2,3%	420	7,5%	587	10,5%	305	5,4%	231	4,1%	130	2,3%	322	5,7%	406	7,2%	5611	100%	
Stadtbau	422	6,9%	1344	22,1%	999	16,4%	141	2,3%	365	6,0%	404	6,6%	577	9,5%	376	6,2%	201	3,3%	715	11,8%	532	8,8%	6076	100%	
Studentenwohnheime	1933	46,4%	434	10,4%	37	0,9%	1475	35,4%	49	1,2%	6	0,1%	72	1,7%	10	0,2%	6	0,1%	30	0,7%	116	2,8%	4168	100%	
sonstige Wohnheime	367	8,7%	495	11,8%	2252	53,6%	142	3,4%	77	1,8%	263	6,3%	57	1,4%	46	1,1%	15	0,4%	52	1,2%	434	10,3%	4200	100%	
Gesamt	19981	17,2%	25126	21,6%	15957	13,7%	6640	5,7%	7794	6,7%	8667	7,5%	7386	6,4%	7220	6,2%	3543	3,1%	5522	4,8%	8239	7,1%	116075	100%	

Legende



kleiner als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

größer als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 53: Zuzüge 2008 - 2012 nach Teilmärkten und Haushaltstypen – Anzahl der Haushalte

Zuzüge 2008 bis 2012	Haushaltstypen													Gesamt
	Ein-personen-haushalt, unter 30 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 30 bis unter 60 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 60 Jahre alt oder älter	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Gründungs-Phase)	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	Ein-personen-haushalt, Kinder unter 15 Jahre alt	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	
Teilmärkte	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH	Anz HH
EZH mit Wohneigentum	4.193	1.803	229	120	123	45	141	76	8	182	59	98	4	7.081
EZH ohne Wohneigentum	3.305	1.364	126	71	95	25	155	63	5	175	73	65	0	5.522
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	937	448	34	19	23	9	30	13	1	48	8	22	0	1.592
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	5.432	1.657	115	106	94	23	87	38	4	173	41	72	0	7.842
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	5.253	1.983	255	164	120	48	114	31	16	193	65	92	3	8.337
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	8.631	2.781	215	241	138	28	182	57	11	302	102	146	3	12.837
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	2.223	1.069	117	76	74	34	64	21	8	85	31	46	0	3.848
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	4.984	2.292	155	160	101	25	102	35	3	172	102	64	0	8.195
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	994	451	70	32	71	51	59	18	5	56	22	18	3	1.850
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	2.261	913	93	60	77	35	76	18	1	82	41	75	0	3.732
MFH mit geförderten Wohnungen	1.666	985	120	61	47	28	109	29	9	274	32	110	3	3.473
Genossenschaften	729	455	67	23	22	8	35	9	1	63	12	24	0	1.448
Stadtbau	1.074	742	57	28	18	12	48	18	3	140	28	80	0	2.248
Studierendenwohnheime	12.804	735	18	187	30	2	41	9	2	63	60	31	25	14.007
sonstige Wohnheime	1.580	696	884	21	20	84	90	43	9	72	59	82	50	3.690
Gesamt	56.066	18.374	2.555	1.369	1.053	457	1.333	478	86	2.080	735	1.025	91	85.702

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 54: Zuzüge 2008 - 2012 nach Teilmärkten und Haushaltstypen –Anteile der Haushalte in %
Verteilung nach Teilmärkten

Zuzüge 2008 bis 2012	Haushaltstypen													Gesamt
	Ein-personen-haushalt, unter 30 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 30 bis unter 60 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 60 Jahre alt oder älter	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Phase der Gründung)	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	Ein-personen-haushalt, Kinder unter 15 Jahre alt	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	
Teilmärkte	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %
EZH mit Wohneigentum	59,2	25,5	3,2	1,7	1,7	0,6	2,0	1,1	0,1	2,6	0,8	1,4	0,1	100
EZH ohne Wohneigentum	59,9	24,7	2,3	1,3	1,7	0,5	2,8	1,1	0,1	3,2	1,3	1,2	0,0	100
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	58,9	28,1	2,1	1,2	1,4	0,6	1,9	0,8	0,1	3,0	0,5	1,4	0,0	100
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	69,3	21,1	1,5	1,4	1,2	0,3	1,1	0,5	0,1	2,2	0,5	0,9	0,0	100
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	63,0	23,8	3,1	2,0	1,4	0,6	1,4	0,4	0,2	2,3	0,8	1,1	0,0	100
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	67,2	21,7	1,7	1,9	1,1	0,2	1,4	0,4	0,1	2,4	0,8	1,1	0,0	100
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	57,8	27,8	3,0	2,0	1,9	0,9	1,7	0,5	0,2	2,2	0,8	1,2	0,0	100
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	60,8	28,0	1,9	2,0	1,2	0,3	1,2	0,4	0,0	2,1	1,2	0,8	0,0	100
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	53,7	24,4	3,8	1,7	3,8	2,8	3,2	1,0	0,3	3,0	1,2	1,0	0,2	100
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	60,6	24,5	2,5	1,6	2,1	0,9	2,0	0,5	0,0	2,2	1,1	2,0	0,0	100
MFH mit geförderten Wohnungen	48,0	28,4	3,5	1,8	1,4	0,8	3,1	0,8	0,3	7,9	0,9	3,2	0,1	100
Genossenschaften	50,3	31,4	4,6	1,6	1,5	0,6	2,4	0,6	0,1	4,4	0,8	1,7	0,0	100
Stadtbau	47,8	33,0	2,5	1,2	0,8	0,5	2,1	0,8	0,1	6,2	1,2	3,6	0,0	100
Studierendenwohnheime	91,4	5,2	0,1	1,3	0,2	0,0	0,3	0,1	0,0	0,4	0,4	0,2	0,2	100
sonstige Wohnheime	42,8	18,9	24,0	0,6	0,5	2,3	2,4	1,2	0,2	2,0	1,6	2,2	1,4	100
Gesamt	65,4	21,4	3,0	1,6	1,2	0,5	1,6	0,6	0,1	2,4	0,9	1,2	0,1	100

Legende

 größer als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 55: Zuzüge 2008 - 2012 nach Teilmärkten und Haushaltstypen – Anteile der Haushalten in %
Verteilung nach Haushaltstypen

Zuzüge 2008 bis 2012	Haushaltstypen													Gesamt
	Ein-personen-haushalt, unter 30 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 30 bis unter 60 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 60 Jahre alt oder älter	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Phase der Gründung)	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	Ein-personen-haushalt, Kinder unter 15 Jahre alt	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	
Teilmärkte	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %
EZH mit Wohneigentum	7,5	9,8	9,0	8,8	11,7	9,8	10,6	15,9	9,3	8,8	8,0	9,6	4,4	8,3
EZH ohne Wohneigentum	5,9	7,4	4,9	5,2	9,0	5,5	11,6	13,2	5,8	8,4	9,9	6,3	0,0	6,4
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	1,7	2,4	1,3	1,4	2,2	2,0	2,3	2,7	1,2	2,3	1,1	2,1	0,0	1,9
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	9,7	9,0	4,5	7,7	8,9	5,0	6,5	7,9	4,7	8,3	5,6	7,0	0,0	9,2
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	9,4	10,8	10,0	12,0	11,4	10,5	8,6	6,5	18,6	9,3	8,8	9,0	3,3	9,7
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	15,4	15,1	8,4	17,6	13,1	6,1	13,7	11,9	12,8	14,5	13,9	14,2	3,3	15,0
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	4,0	5,8	4,6	5,6	7,0	7,4	4,8	4,4	9,3	4,1	4,2	4,5	0,0	4,5
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	8,9	12,5	6,1	11,7	9,6	5,5	7,7	7,3	3,5	8,3	13,9	6,2	0,0	9,6
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	1,8	2,5	2,7	2,3	6,7	11,2	4,4	3,8	5,8	2,7	3,0	1,8	3,3	2,2
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	4,0	5,0	3,6	4,4	7,3	7,7	5,7	3,8	1,2	3,9	5,6	7,3	0,0	4,4
MFH mit geförderten Wohnungen	3,0	5,4	4,7	4,5	4,5	6,1	8,2	6,1	10,5	13,2	4,4	10,7	3,3	4,1
Genossenschaften	1,3	2,5	2,6	1,7	2,1	1,8	2,6	1,9	1,2	3,0	1,6	2,3	0,0	1,7
Stadtbau	1,9	4,0	2,2	2,0	1,7	2,6	3,6	3,8	3,5	6,7	3,8	7,8	0,0	2,6
Studierendenwohnheime	22,8	4,0	0,7	13,7	2,8	0,2	3,1	1,9	2,3	3,0	8,2	3,0	27,5	16,3
sonstige Wohnheime	2,8	3,8	34,6	1,5	1,9	18,4	6,8	9,0	10,5	3,5	8,0	8,0	54,9	4,3
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Legende

 größer als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 56: Wegzüge 2008 - 2012 nach Teilmärkten und Haushaltstypen – Anzahl der Haushalte

Wegzüge 2008-2012	Haushaltstypen													Gesamt
	Ein-personen-haushalt, unter 30 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 30 bis unter 60 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 60 Jahre alt oder älter	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Phase der Gründung)	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	Ein-personen-haushalt, Kinder unter 15 Jahre alt	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	
Teilmärkte	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH
EZH mit Wohneigentum	4.435	2.309	346	123	154	54	148	74	14	201	48	53	3	7.962
EZH ohne Wohneigentum	2.757	1.540	238	80	131	42	167	69	4	146	68	56	4	5.302
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	915	507	65	20	36	7	63	12	0	47	8	16	3	1.699
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	4.651	2.075	240	125	158	26	198	41	8	161	33	40	0	7.756
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	4.104	2.231	371	202	172	61	222	52	12	165	75	61	0	7.728
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	6.983	3.339	439	241	246	76	352	78	17	281	94	87	9	12.242
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	1.898	1.260	153	99	141	31	135	33	3	87	30	33	3	3.906
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	3.944	2.456	194	217	170	29	219	42	3	143	113	34	3	7.567
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	740	378	44	33	39	7	51	9	1	42	13	10	0	1.367
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	1.676	773	65	64	63	12	79	17	3	63	32	37	6	2.890
MFH mit geförderten Wohnungen	1.492	1.023	172	64	60	33	159	55	7	280	36	108	6	3.495
Genossenschaften	689	531	137	28	27	20	65	5	6	71	8	22	0	1.609
Stadtbau	1.022	799	151	41	35	32	99	30	10	190	27	80	3	2.519
Studierendenwohnheime	10.209	1.092	20	180	35	5	70	17	6	62	65	11	23	11.795
sonstige Wohnheime	1.142	701	297	17	16	10	52	26	3	61	18	48	6	2.397
Gesamt	46.657	21.014	2.932	1.534	1.483	445	2.079	560	97	2.000	668	696	69	80.234

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

**Tabelle 57: Wegzüge 2008 - 2012 nach Teilmärkten und Haushaltstypen – Anteile der Haushalte in %
Verteilung nach Teilmärkten**

Wegzüge 2008-2012	Haushaltstypen													Gesamt
	Ein-personen-haushalt, unter 30 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 30 bis unter 60 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 60 Jahre alt oder älter	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Phase der Gründung)	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	Ein-personen-haushalt, Kinder unter 15 Jahre alt	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	
Teilmärkte	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %
EZH mit Wohneigentum	55,7	29,0	4,3	1,5	1,9	0,7	1,9	0,9	0,2	2,5	0,6	0,7	0,0	100
EZH ohne Wohneigentum	52,0	29,0	4,5	1,5	2,5	0,8	3,1	1,3	0,1	2,8	1,3	1,1	0,1	100
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	53,9	29,8	3,8	1,2	2,1	0,4	3,7	0,7	0,0	2,8	0,5	0,9	0,2	100
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	60,0	26,8	3,1	1,6	2,0	0,3	2,6	0,5	0,1	2,1	0,4	0,5	0,0	100
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	53,1	28,9	4,8	2,6	2,2	0,8	2,9	0,7	0,2	2,1	1,0	0,8	0,0	100
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	57,0	27,3	3,6	2,0	2,0	0,6	2,9	0,6	0,1	2,3	0,8	0,7	0,1	100
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	48,6	32,3	3,9	2,5	3,6	0,8	3,5	0,8	0,1	2,2	0,8	0,8	0,1	100
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	52,1	32,5	2,6	2,9	2,2	0,4	2,9	0,6	0,0	1,9	1,5	0,4	0,0	100
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	54,1	27,7	3,2	2,4	2,9	0,5	3,7	0,7	0,1	3,1	1,0	0,7	0,0	100
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	58,0	26,7	2,2	2,2	2,2	0,4	2,7	0,6	0,1	2,2	1,1	1,3	0,2	100
MFH mit geförderten Wohnungen	42,7	29,3	4,9	1,8	1,7	0,9	4,5	1,6	0,2	8,0	1,0	3,1	0,2	100
Genossenschaften	42,8	33,0	8,5	1,7	1,7	1,2	4,0	0,3	0,4	4,4	0,5	1,4	0,0	100
Stadtbau	40,6	31,7	6,0	1,6	1,4	1,3	3,9	1,2	0,4	7,5	1,1	3,2	0,1	100
Studierendenwohnheime	86,6	9,3	0,2	1,5	0,3	0,0	0,6	0,1	0,1	0,5	0,6	0,1	0,2	100
sonstige Wohnheime	47,6	29,2	12,4	0,7	0,7	0,4	2,2	1,1	0,1	2,5	0,8	2,0	0,3	100
Gesamt	58,2	26,2	3,7	1,9	1,8	0,6	2,6	0,7	0,1	2,5	0,8	0,9	0,1	100

Legende

 größer als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

**Tabelle 58: Wegzüge 2008 - 2012 nach Teilmärkten und Haushaltstypen – Anteile der Haushalte in %
Verteilung nach Haushaltstypen**

Wegzüge 2008-2012	Haushaltstypen													Gesamt
	Ein-personen-haushalt, unter 30 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 30 bis unter 60 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 60 Jahre alt oder älter	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Phase der Gründung)	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	Ein-personen-haushalt, Kinder unter 15 Jahre alt	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	
Teilmärkte	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %
EZH mit Wohneigentum	9,7	11,0	11,8	8,0	10,4	12,1	7,1	13,2	14,6	10,1	7,2	7,9	5,3	10,1
EZH ohne Wohneigentum	6,0	7,3	8,1	5,2	8,8	9,4	8,1	12,3	4,2	7,3	10,2	8,2	5,3	6,7
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	2,0	2,4	2,2	1,3	2,4	1,6	3,0	2,1	0,0	2,4	1,2	2,2	5,3	2,1
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	10,2	9,9	8,2	8,1	10,7	5,8	9,5	7,3	8,3	8,1	4,9	5,0	0,0	9,8
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	9,0	10,6	12,7	13,2	11,6	13,7	10,7	9,1	12,5	8,3	11,2	8,4	0,0	9,8
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	15,3	15,9	15,0	15,7	16,6	17,1	16,8	14,0	17,7	14,1	14,1	12,7	15,8	15,4
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	4,1	6,0	5,2	6,5	9,5	7,0	6,5	5,9	3,1	4,4	4,5	5,0	5,3	4,9
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	8,6	11,7	6,6	14,1	11,5	6,5	10,6	7,5	3,1	7,2	16,9	5,1	5,3	9,6
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	1,6	1,8	1,5	2,2	2,6	1,6	2,5	1,6	1,0	2,1	1,9	1,4	0,0	1,7
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	3,7	3,7	2,2	4,2	4,2	2,7	3,8	3,0	3,1	3,2	4,8	5,3	10,5	3,6
MFH mit geförderten Wohnungen	3,3	4,9	5,9	4,2	4,0	7,4	7,7	9,8	7,3	14,0	5,4	15,4	10,5	4,4
Genossenschaften	1,5	2,5	4,7	1,8	1,8	4,5	3,1	0,9	6,3	3,6	1,2	2,7	0,0	2,0
Stadtbau	2,2	3,8	5,2	2,7	2,4	7,2	4,8	5,4	10,4	9,5	4,0	11,5	5,3	3,2
Studierendenwohnheime	20,2	5,2	0,7	11,7	2,4	1,1	3,4	3,0	5,2	3,1	9,7	1,9	21,1	13,7
sonstige Wohnheime	2,5	3,3	10,1	1,1	1,1	2,2	2,5	4,7	3,1	3,1	2,7	7,2	10,5	3,0
Gesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Legende

 größer als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 59: Umzüge 2008 - 2012 nach Teilmärkten und Haushaltstypen – Anzahl der Haushalte

UMZÜGE 2008-2012	Haushaltstypen													Gesamt
	Ein-personen-haushalt, unter 30 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 30 bis unter 60 Jahre alt	Ein-personen-haushalt, 60 Jahre alt oder älter	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Gründungs-Phase)	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	Bezugsperson ohne Partner, mit Kind(ern) (alleinerziehend)	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	Ein-personen-haushalt, Kinder unter 15 Jahre alt	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(er)	
Teilmärkte	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH
EZH mit Wohneigentum	2.006	1.189	121	103	170	37	433	179	14	201	52	69	7	4.581
EZH ohne Wohneigentum	1.984	1.100	87	106	139	24	384	169	24	224	55	69	6	4.371
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	770	452	19	50	55	3	62	18	0	41	15	15	0	1.500
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	4.070	1.667	73	166	124	9	203	74	9	206	65	41	0	6.707
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	3.547	1.713	213	210	208	54	207	88	30	196	89	47	15	6.617
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	6.007	2.569	183	333	228	25	374	117	32	429	129	93	18	10.537
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	1.482	965	94	132	99	22	110	29	9	106	41	28	0	3.117
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	3.197	1.508	120	207	111	20	162	47	6	152	65	48	6	5.649
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	685	437	52	64	99	20	79	23	9	70	32	11	0	1.581
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	1.382	706	65	100	107	17	126	47	8	92	32	42	9	2.733
MFH mit geförderten Wohnungen	1.340	1.116	261	151	152	90	487	155	28	549	87	79	22	4.517
Genossenschaften	773	751	156	59	108	59	127	34	11	178	49	36	46	2.387
Stadtbau	1.050	990	113	102	116	45	293	114	22	482	64	73	17	3.481
Studentenwohnheime	3.300	383	10	63	12	0	39	4	0	41	7	4	0	3.863
sonstige Wohnheime	655	511	2.400	18	20	94	31	16	0	58	30	69	4	3.906
Gesamt	32.248	16.057	3.967	1.864	1.748	519	3.117	1.114	202	3.025	812	724	150	65.547

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

**Tabelle 60: Umzüge 2008 - 2012 nach Teilmärkten und Haushaltstypen – Anteile der Haushalte in %
Verteilung nach Teilmärkten**

UMZÜGE 2008-2012	Haushaltstypen													Gesamt
	Ein- personen- haushalt, unter 30 Jahre alt	Ein- personen- haushalt, 30 bis unter 60 Jahre alt	Ein- personen- haushalt, 60 Jahre alt oder älter	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre alt (Gründungs- Phase)	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 bis unter 60 Jahre alt	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsoli- dierung	Paar mit Nach- komme(n) in der Phase der Schrumpfun- g	Bezugs- person ohne Partner, mit Kind(ern) (allein- erziehend)	Sonstiger Mehr- personen- haushalt ohne Kind(er)	Ein- personen- haushalt, Kinder unter 15 Jahre alt	Sonstiger Mehr- personen- haushalt mit Kind(er)	
Teilmärkte	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %	Anteile HH %
EZH mit Wohneigentum	43,8	26,0	2,6	2,2	3,7	0,8	9,5	3,9	0,3	4,4	1,1	1,5	0,2	100
EZH ohne Wohneigentum	45,4	25,2	2,0	2,4	3,2	0,5	8,8	3,9	0,5	5,1	1,3	1,6	0,1	100
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	51,3	30,1	1,3	3,3	3,7	0,2	4,1	1,2	0,0	2,7	1,0	1,0	0,0	100
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	60,7	24,9	1,1	2,5	1,8	0,1	3,0	1,1	0,1	3,1	1,0	0,6	0,0	100
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	53,6	25,9	3,2	3,2	3,1	0,8	3,1	1,3	0,5	3,0	1,3	0,7	0,2	100
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	57,0	24,4	1,7	3,2	2,2	0,2	3,5	1,1	0,3	4,1	1,2	0,9	0,2	100
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	47,5	31,0	3,0	4,2	3,2	0,7	3,5	0,9	0,3	3,4	1,3	0,9	0,0	100
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	56,6	26,7	2,1	3,7	2,0	0,4	2,9	0,8	0,1	2,7	1,2	0,8	0,1	100
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	43,3	27,6	3,3	4,0	6,3	1,3	5,0	1,5	0,6	4,4	2,0	0,7	0,0	100
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	50,6	25,8	2,4	3,7	3,9	0,6	4,6	1,7	0,3	3,4	1,2	1,5	0,3	100
MFH mit geförderten Wohnungen	29,7	24,7	5,8	3,3	3,4	2,0	10,8	3,4	0,6	12,2	1,9	1,7	0,5	100
Genossenschaften	32,4	31,5	6,5	2,5	4,5	2,5	5,3	1,4	0,5	7,5	2,1	1,5	1,9	100
Stadtbau	30,2	28,4	3,2	2,9	3,3	1,3	8,4	3,3	0,6	13,8	1,8	2,1	0,5	100
Studierendenwohnheime	85,4	9,9	0,3	1,6	0,3	0,0	1,0	0,1	0,0	1,1	0,2	0,1	0,0	100
sonstige Wohnheime	16,8	13,1	61,4	0,5	0,5	2,4	0,8	0,4	0,0	1,5	0,8	1,8	0,1	100
Gesamt	49,2	24,5	6,1	2,8	2,7	0,8	4,8	1,7	0,3	4,6	1,2	1,1	0,2	100

Legende

 größer als Mittelwert, mehr als 20% Abweichung

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

**Tabelle 61: Umzüge 2008 - 2012 nach Herkunfts-Teilmärkten und Ziel-Teilmärkten
Anzahl der Haushalte**

UMZÜGE zwischen Teilmärkten 2008-2012	Teilmärkte - ZIEL															Gesamt
	EZH mit Wohneigentum	EZH ohne Wohneigentum	MFH vor 1949 mit Wohneigentum	MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	MFH ab 2003 mit Wohneigentum	MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	MFH mit geförderten Wohnungen	Genossenschaften	Stadtbau	Studierendenwohnheime	sonstige Wohnheime	
Teilmärkte - HERKUNFT	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH	Anzahl HH
EZH mit Wohneigentum	584	494	89	534	557	899	327	552	152	248	260	131	166	323	288	5.604
EZH ohne Wohneigentum	437	435	109	493	424	697	194	380	118	193	238	145	193	185	206	4.447
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	97	121	69	249	146	235	80	122	42	56	51	35	35	45	53	1.436
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	443	491	285	1.151	646	1.147	284	585	169	291	272	193	206	328	259	6.750
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	425	397	155	649	901	1.162	352	601	169	244	429	220	276	264	350	6.594
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	719	695	240	1.118	1.184	2.145	537	963	241	397	670	321	553	435	503	10.721
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	279	231	75	305	316	428	230	305	144	169	168	70	90	91	111	3.012
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	405	364	150	557	531	930	321	596	154	286	327	160	216	219	195	5.411
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	83	71	31	115	100	173	66	96	58	81	65	30	27	42	29	1.067
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	155	153	57	251	224	323	131	247	81	141	173	60	96	110	99	2.301
MFH mit geförderten Wohnungen	244	242	36	208	356	526	168	278	79	197	838	183	491	96	309	4.251
Genossenschaften	116	119	26	108	182	209	75	117	30	49	175	598	93	82	238	2.217
Stadtbau	142	172	28	164	269	412	90	175	26	81	528	119	778	57	308	3.349
Studierendenwohnheime	369	314	121	695	586	1.007	194	483	89	218	163	81	102	1.533	78	6.033
sonstige Wohnheime	83	72	29	110	195	244	68	149	29	82	160	41	159	53	880	2.354
Gesamt	4.581	4.371	1.500	6.707	6.617	10.537	3.117	5.649	1.581	2.733	4.517	2.387	3.481	3.863	3.906	65.547

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

**Tabelle 62: Umzüge 2008 - 2012 nach Herkunfts - Teilmärkten und Ziel - Teilmärkten – Anteile der Haushalte in %
Verteilung nach Herkunft**

UMZÜGE zwischen Teilmärkten 2008-2012	Teilmärkte - ZIEL														Gesamt	
	EZH mit Wohneigentum	EZH ohne Wohneigentum	MFH vor 1949 mit Wohneigentum	MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	MFH ab 2003 mit Wohneigentum	MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	MFH mit geförderten Wohnungen	Genossenschaften	Stadtbau	Studierendenwohnheime		sonstige Wohnheime
Teilmärkte - HERKUNFT	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %	Anteile %
EZH mit Wohneigentum	10,4	8,8	1,6	9,5	9,9	16,0	5,8	9,9	2,7	4,4	4,6	2,3	3,0	5,8	5,1	100
EZH ohne Wohneigentum	9,8	9,8	2,5	11,1	9,5	15,7	4,4	8,5	2,7	4,3	5,4	3,3	4,3	4,2	4,6	100
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	6,8	8,4	4,8	17,3	10,2	16,4	5,6	8,5	2,9	3,9	3,6	2,4	2,4	3,1	3,7	100
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	6,6	7,3	4,2	17,1	9,6	17,0	4,2	8,7	2,5	4,3	4,0	2,9	3,1	4,9	3,8	100
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	6,4	6,0	2,4	9,8	13,7	17,6	5,3	9,1	2,6	3,7	6,5	3,3	4,2	4,0	5,3	100
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	6,7	6,5	2,2	10,4	11,0	20,0	5,0	9,0	2,2	3,7	6,2	3,0	5,2	4,1	4,7	100
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	9,3	7,7	2,5	10,1	10,5	14,2	7,6	10,1	4,8	5,6	5,6	2,3	3,0	3,0	3,7	100
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	7,5	6,7	2,8	10,3	9,8	17,2	5,9	11,0	2,8	5,3	6,0	3,0	4,0	4,0	3,6	100
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	7,8	6,7	2,9	10,8	9,4	16,2	6,2	9,0	5,4	7,6	6,1	2,8	2,5	3,9	2,7	100
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	6,7	6,6	2,5	10,9	9,7	14,0	5,7	10,7	3,5	6,1	7,5	2,6	4,2	4,8	4,3	100
MFH mit geförderten Wohnungen	5,7	5,7	0,8	4,9	8,4	12,4	4,0	6,5	1,9	4,6	19,7	4,3	11,6	2,3	7,3	100
Genossenschaften	5,2	5,4	1,2	4,9	8,2	9,4	3,4	5,3	1,4	2,2	7,9	27,0	4,2	3,7	10,7	100
Stadtbau	4,2	5,1	0,8	4,9	8,0	12,3	2,7	5,2	0,8	2,4	15,8	3,6	23,2	1,7	9,2	100
Studierendenwohnheime	6,1	5,2	2,0	11,5	9,7	16,7	3,2	8,0	1,5	3,6	2,7	1,3	1,7	25,4	1,3	100
sonstige Wohnheime	3,5	3,1	1,2	4,7	8,3	10,4	2,9	6,3	1,2	3,5	6,8	1,7	6,8	2,3	37,4	100
Gesamt	7,0	6,7	2,3	10,2	10,1	16,1	4,8	8,6	2,4	4,2	6,9	3,6	5,3	5,9	6,0	100

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 63: Stichprobenverteilung der Bürgerumfrage 2012

Bürgerumfrage 2012	Bürgerumfrage (Befragte)		Gesamt (Wohnberechtigte)	
	%	Anzahl	%	Anzahl
EFH mit Wohneigentum	22%	643	18%	35448
EFH ohne Wohneigentum	8%	235	7%	14482
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	2%	59	2%	4837
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	8%	232	9%	17134
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	11%	328	11%	21511
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	14%	387	15%	29481
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	7%	212	6%	11130
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	7%	194	7%	14683
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	3%	84	3%	5519
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	3%	79	3%	6105
MFH mit geförderten Wohnungen	7%	194	9%	18530
Genossenschaften	4%	109	5%	9574
Stadtbau	4%	102	6%	12521
Gesamt	100%	2858	100%	200955

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 64: Höhe der monatlichen Wohnkosten nach Teilmärkten (Bürgerumfrage 2012)

Bürgerumfrage 2012	Höhe der monatlichen Wohnkosten incl. Nebenkosten in €	
	Gültige N	Mittelwert
EFH mit Wohneigentum	486	885,55
EFH ohne Wohneigentum	197	1048,37
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	50	952,00
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	191	812,95
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	285	671,34
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	344	724,12
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	183	695,70
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	173	795,20
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	77	990,97
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	67	1000,32
MFH mit geförderten Wohnungen	172	748,93
Genossenschaften	99	624,74
Stadtbau	90	614,10
Gesamt	2414*	801,31

* Die untersten und obersten 2,5 % der Fälle wurden ausgeschlossen.

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

**Tabelle 65: Äquivalenzeinkommen nach Teilmärkten
(Bürgerumfrage 2012)**

Bürgerumfrage 2012	Äquivalenzeinkommen in €	
	Gültige N	Mittelwert
EFH mit Wohneigentum	452	2034,55
EFH ohne Wohneigentum	184	2008,99
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	49	1974,10
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	178	1961,47
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	270	1829,65
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	324	1612,12
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	171	2195,41
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	153	1817,69
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	64	2311,67
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	64	2195,90
MFH mit geförderten Wohnungen	166	1298,35
Genossenschaften	85	1584,75
Stadtbau	88	1141,54
Gesamt	2248	1843,49

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

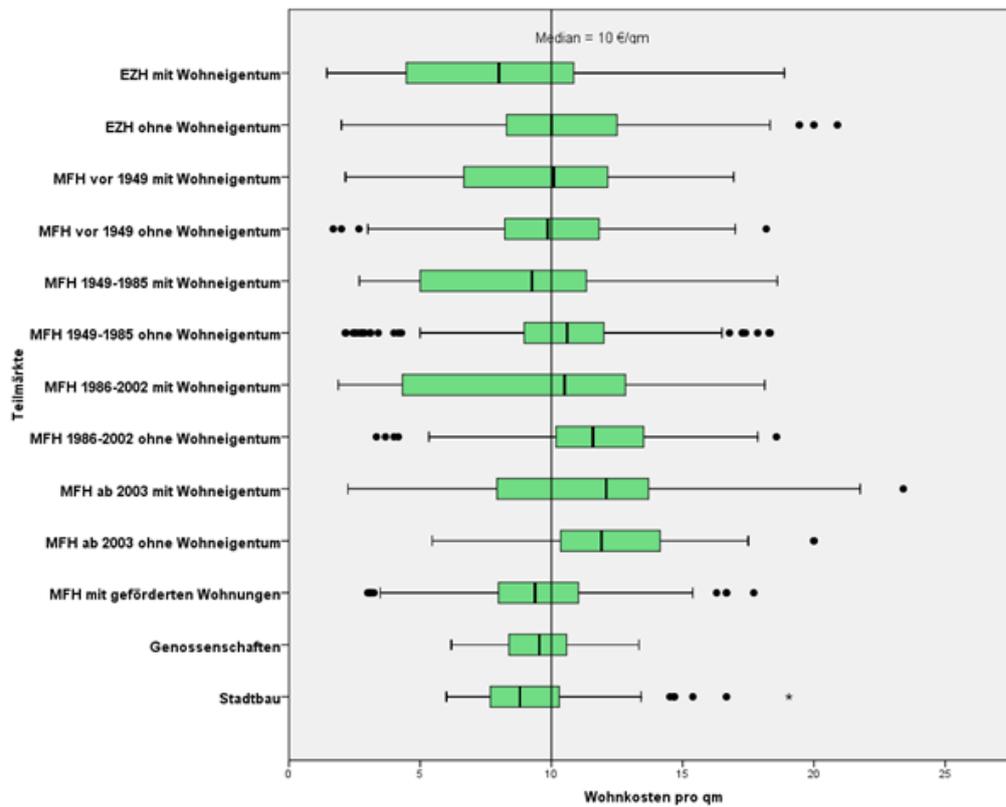
Tabelle 66: Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen nach Haushaltstypen (Bürgerumfrage 2012)

Bürgerumfrage 2012	Anteil der Wohnkosten am Haushaltsnettoeinkommen in %	
	Mittelwert	Gültige N
Einpersonenhaushalt unter 30 Jahren alt	44,2	244
Einpersonenhaushalt, 30 bis 59 Jahre alt	34,4	410
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	39,4	254
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre	36,5	131
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 30 und 59 Jahren	28,1	295
Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	32,8	325
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	36,5	267
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	33,3	310
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	29,0	141
Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (alleinerziehend)	43,6	101
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	33,7	220
Gesamt	35,2	2698*

* Die untersten und obersten 2,5 % der Fälle wurden ausgeschlossen

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Abbildung 95: Wohnkosten pro m² - Boxplot (Bürgerumfrage 2012)

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 67: Wohnzufriedenheit nach Teilmärkten, Bürgerumfrage 2010 und 2012 getrennt

	Kommunalbarometer: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?			
	Bürgerumfrage 2012		Bürgerumfrage 2010	
	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert
EZH mit Wohneigentum	597	86	485	84
EZH ohne Wohneigentum	227	79	166	78
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	57	81	55	82
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	227	73	184	72
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	315	74	243	75
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	371	67	319	68
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	208	80	136	77
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	191	71	164	71
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	80	81	62	78
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	78	73	61	75
MFH mit geförderten Wohnungen	186	72	150	69
Genossenschaften	106	74	130	72
Stadtbau	90	58	88	54
Gesamt	2733	75	2243	74

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 68: Wohnzufriedenheit allgemein nach Haushaltstypen und Teilmärkten

Bürgerumfrage 2010 und 2012	Einpersonenhaushalt unter 30 Jahren	Einpersonenhaushalt, 30 bis 59 Jahre alt	Einpersonenhaushalt, 60 Jahre alt oder älter	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner unter 30 Jahre	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner zwischen 30 und 59 Jahren	Paar, keine weitere Person, jüngerer Partner 60 Jahre oder älter	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (alleinerziehend)	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	Gesamt
	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert
EFH mit Wohneigentum	72	78	89	73	85	91	83	84	86	80	85	85
EFH ohne Wohneigentum	74	68	81	83	81	81	78	83	82	70	84	79
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	67*	71	88*	82*	86*	91	75*	82*	85*	81*	78*	81
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	68	69	76	78	72	80	67	78	80	67	75	73
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	59	75	81	74	79	80	65	70	84*	70	67	75
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	66	64	79	60	67	77	65	63	62	57	67	67
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	68	77	88	77	83	84	66	82	92*	75*	84	79
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	67	68	79	69	68	79*	70	71	72*	78*	74	70
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	77*	74	93*	72*	81	98*	75	79	90*	72*	86*	80
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	68	74	64*	60*	87	88*	77	75*	88*	100*	64*	74
MFH mit geförderten Wohnungen	67*	72	74	70*	77	76	68	72	67	62	71	71
Genossenschaften	80*	73	77	66*	73	79	63	70*	58*	63*	77*	73
Stadtbau	50*	56	69	70*	54	64	44	36*	53*	56*	56*	56
Gesamt	68	71	81	70	77	83	71	77	80	67	76	75

* geringe Fallzahl

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 69: Detaillierte Wohnzufriedenheit nach Teilmärkten (Bürgerumfrage 2010 und 2012)

Bürgerumfrage 2010 und 2012	Kommunalbarometer: Ausstattung der Wohnung		Kommunalbarometer: Kosten der Wohnung		Kommunalbarometer: Soziales Umfeld/ Nachbarschaft		Kommunalbarometer: Gestaltung des Wohnumfeldes		Kommunalbarometer: Lage der Wohnung		Kommunalbarometer: Größe der Wohnung	
	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert
EZH mit Wohneigentum	1069	83	972	70	1061	78	1055	75	1072	82	1066	84
EZH ohne Wohneigentum	391	76	384	64	390	76	389	72	395	81	391	79
MFH vor 1949 mit Wohneigentum	112	80	107	62	111	78	109	74	111	89	111	82
MFH vor 1949 ohne Wohneigentum	412	68	404	62	407	71	404	69	412	84	412	73
MFH 1949-1985 mit Wohneigentum	562	73	549	61	554	67	556	67	567	80	566	73
MFH 1949-1985 ohne Wohneigentum	696	65	683	58	694	67	684	64	699	77	695	70
MFH 1986-2002 mit Wohneigentum	343	80	339	60	343	71	337	71	347	82	344	74
MFH 1986-2002 ohne Wohneigentum	355	72	351	50	355	66	352	65	358	79	358	67
MFH ab 2003 mit Wohneigentum	144	84	142	59	143	77	141	73	144	84	143	75
MFH ab 2003 ohne Wohneigentum	138	81	136	51	136	69	138	69	138	84	138	72
MFH mit geförderten Wohnungen	341	75	336	57	343	66	332	65	344	74	343	69
Genossenschaften	238	72	237	67	231	69	230	65	236	75	237	70
Stadtbau	185	59	186	54	180	52	179	53	183	68	186	63
Gesamt	4986	74	4826	61	4948	71	4906	69	5006	80	4990	74

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

empirica

Tabelle 70: Detaillierte Wohnzufriedenheit nach Haushaltstypen (Bürgerumfrage 2010 und 2012)

Bürgerumfrage 2010 und 2012	Kommunalbarometer: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?		Kommunalbarometer: Ausstattung der Wohnung		Kommunalbarometer: Kosten der Wohnung		Kommunalbarometer: Soziales Umfeld/ Nachbarschaft		Kommunalbarometer: Gestaltung des Wohnumfeldes		Kommunalbarometer: Lage der Wohnung		Kommunalbarometer: Größe der Wohnung	
	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert	Gültige N	Mittelwert	Gültige N
Einpersonenhaushalt unter 30 Jahren	68	352	68	352	55	343	66	345	67	348	79	350	67	351
Einpersonenhaushalt, 30 bis 59 Jahre alt	71	659	69	662	60	661	69	661	67	650	79	661	69	661
Einpersonenhaushalt, 60 Jahre oder älter	81	431	77	427	69	409	72	422	70	408	81	438	80	432
Paar, keine weitere Person, unter 30 Jahre alt	70	271	72	272	53	270	66	269	66	271	79	271	68	269
Paar, keine weitere Person, zwischen 30 und 59 Jahren alt	77	603	76	606	62	597	71	604	68	600	79	604	76	605
Paar, keine weitere Person, 60 Jahre oder älter	83	689	80	682	70	632	72	677	71	674	81	697	83	687
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Expansion	71	403	74	408	55	405	73	406	69	407	80	406	66	409
Paar mit Kind(ern) in der Phase der Konsolidierung	77	550	77	563	60	543	76	556	71	552	81	561	75	563
Paar mit Nachkomme(n) in der Phase der Schrumpfung	80	248	77	252	67	229	71	250	68	244	77	250	81	251
Bezugsperson ohne Partner mit Kind(ern) (alleinerziehend)	67	212	71	211	55	207	65	209	65	207	77	211	69	212
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt ohne Kind(er)	76	400	74	404	62	386	69	405	68	399	80	406	76	400
Sonstiger Mehrpersonenhaushalt mit Kind(ern)	76	34	81	33	58	33	73	34	72	34	74	34	80	33
nicht zuordenbar	74	22	73	21	64	21	67	19	64	20	75	19	76	21
keine Angabe	67	61	67	56	57	55	65	51	61	53	76	57	70	56
Gesamt	75	4935	74	4949	61	4791	71	4908	69	4867	80	4965	74	4950

Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung der Stadt Freiburg

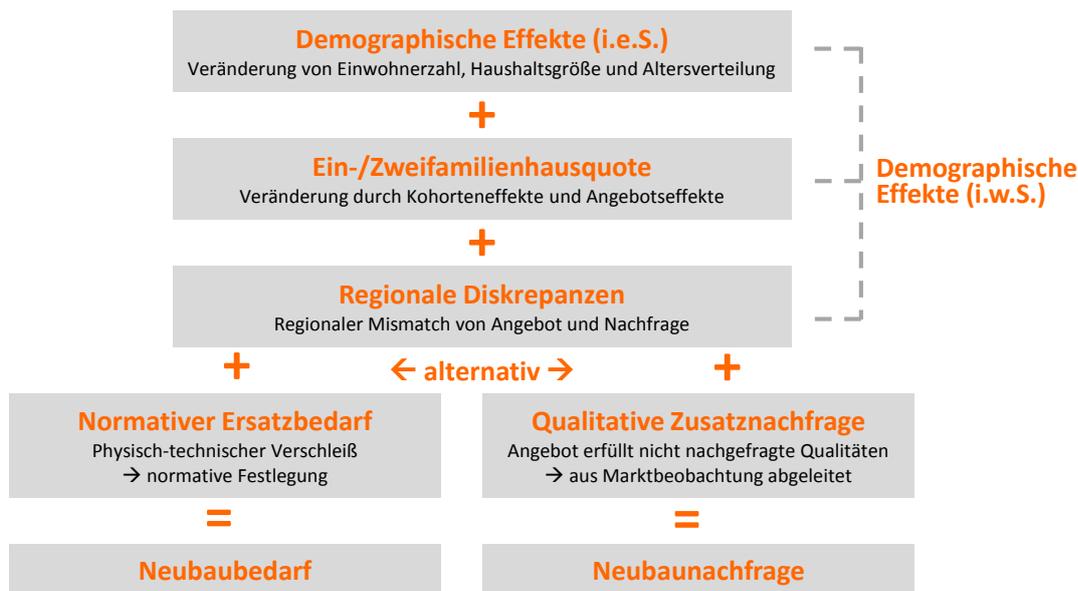
empirica

11.4 Methodik der empirica-Prognosen

11.4.1 Die Einzeleffekte der Prognose der Neubaunachfrage

Die Prognose der Neubaunachfrage setzt sich aus verschiedenen Effekten zusammen. Die Einzeleffekte zeigt Abbildung 96, die Annahmen zu diesen Effekten werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Abbildung 96: Komponenten für Neubaubedarf bzw. Neubaunachfrage



Quelle: Eigene Darstellung

empirica

11.4.2 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch demografische Effekte

Eine Umsetzung der Bevölkerungsprognose in eine Haushaltsprognose reicht nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnungen zu prognostizieren. Denn nicht jeder Haushalt wohnt in der eigenen Wohnung und nicht jeder Haushalt besitzt nur eine Wohnung. Deswegen werden entsprechende Untermiet- und Zweitwohnungsquoten berücksichtigt. Die so korrigierten Haushaltszahlen nennen wir im Folgenden **wohnungsnachfragende Haushalte**. Für das Jahr 2012, dem Basisjahr der hier vorgestellten Prognose, wird die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte aus den für 2012 fortgeschriebenen Ergebnissen des **Zensus 2011** übernommen.

Die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte beschreibt dann die Zusatznachfrage nach Wohnungen, verursacht durch **Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Haushaltsgrößen und der Altersverteilung der Haushalte**. Tendenziell fragen mehr Einwohner mehr Wohnungen nach, fragen größere Haushalte

eher Ein-/Zweifamilienhäuser nach und sind ältere Haushalte eher kleine Haushalte, wobei kleine Haushalte wiederum eher Geschosswohnungen nachfragen.

11.4.3 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquote

Weiterhin kann die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer sein als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Dies erklärt sich durch steigende Ein-/Zweifamilienhausquoten: Wenn mehr Haushalte als bisher in Ein-/Zweifamilienhäusern wohnen, dann ergibt sich selbst bei konstanter Zahl wohnungsnachfragender Haushalte eine zusätzliche Wohnungsnachfrage (und zusätzlicher Leerstand in Geschosswohnungen). Unter „Ein-/Zweifamilienhäuser“ verstehen wir auch „einfamilienhausähnliche“ Gebäude. Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen bieten (z.B. „Stadtvilla“).³⁷ Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Je einfamilienhausähnlicher das Gebäude ausfällt, desto höher ist auch dessen Affinität für Selbstnutzer.

In der vorliegenden Prognose liegt die Ursache für eine steigende Ein-/Zweifamilienhausquote im sogenannten **Kohorteneffekt**. Er beschreibt das Nachrücken von Rentnergenerationen, die öfter als ihre Vorgänger im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen. Dieser Effekt kann seit Jahrzehnten empirisch beobachtet werden. Betroffen sind Seniorenhaushalte.

11.4.4 Zusätzliche Wohnungsnachfrage durch regionale Diskrepanzen der Überschüsse und Defizite

Bei überregionalen Wohnungsnachfrageprognosen gibt es eine weitere Quelle dafür, dass die zusätzliche Wohnungsnachfrage größer ist als die Zunahme der Zahl wohnungsnachfragender Haushalte. Wenn beispielsweise die Nachfrage in Landkreis A durch Wegzug sinkt, aber in Landkreis B durch Zuwanderung steigt, dann wäre – konstanter Leerstand unterstellt – Wohnungsneubau erforderlich, obwohl die Gesamtzahl wohnungsnachfragender Haushalte landesweit unter Umständen konstant bliebe. Der Mangel in einer und der Überschuss in einer anderen Region darf aber nicht saldiert werden.

Dieser Effekt kommt bei der Prognose für die Stadt Freiburg nicht sichtbar zum Tragen. Er macht allerdings deutlich, wie wichtig die Wanderungsannahmen in den Bevölkerungsprognosen sind. Denn je höher die Zuwanderung nach Freiburg, desto

³⁷ In der amtlichen Statistik zählen „einfamilienhausähnliche“ Gebäude mit drei bis sechs Wohneinheiten zu den Mehrfamilienhäusern. Es ist daher zu beachten, dass der prozentuale Neubaubedarf an Ein-/Zweifamilienhäusern dadurch etwas über- und der prozentuale Geschosswohnungsbedarf etwas unterschätzt wird. Dasselbe gilt für die prozentuale Neubaunachfrage.

eher stehen anderswo Wohnungen leer und müssen in Freiburg zusätzlich gebaut werden. Umgekehrt können Angebotsmängel im Freiburger Wohnungsbestand zu mehr Suburbanisierung und Abwanderung führen, mit dem Ergebnis, dass die Bevölkerungsprognose nicht mehr zutrifft und die quantitative Neubauprognose die verbleibende Nachfrage überschätzt.

11.4.5 Zusätzlicher Neubaubedarf durch Ersatzbedarf

Wohngebäude haben keine unendlich lange Nutzungsdauer. Unterstellt man beispielsweise eine Nutzungsdauer von 100 Jahren, dann müsste ein Gebäude nach 100 Jahren abgerissen und neu gebaut werden. Würde sich der Wohnungsbestand gleichmäßig auf alle Baualtersklassen verteilen, müsste demnach jedes Jahr ein Hundertstel des Gesamtbestandes ersetzt werden, die Ersatzquote läge bei 1 % jährlich. Tatsächlich gibt es Gebäude, die älter als 100 Jahre sind und weiterhin genutzt werden. Außerdem verteilt sich der Gebäudebestand nicht gleichmäßig auf alle Baualtersklassen, durch den Neubauboom nach dem zweiten Weltkrieg gibt es anteilig mehr neuere Gebäude. Deswegen geht man im Allgemeinen davon aus, dass die Ersatzquote unterhalb von 1 % liegt, meist unterstellt man Werte zwischen 0,1 % und 0,3 % jährlich. Da diese Größenordnung normativ festgelegt und nicht aus Marktbeobachtungen abgeleitet wird, bezeichnen wir diesen Effekt als Ersatzbedarf (und nicht als Ersatznachfrage) und die Summe der Effekte aus Kapitel 11.4.2 bis 11.4.5 als Neubaubedarf (und nicht als Neubaunachfrage).

Derzeit wird zudem diskutiert, dass viele Gebäude vor allem der 1950er und 60er Jahre nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und Modernisierungen (z.B. energetische Sanierung) meist teurer sind als Abriss und Neubau. Dies würde für eine höhere Ersatzquote sprechen. Unbeantwortet bleibt dabei jedoch die Frage der Finanzierung einer entsprechend hohen Ersatzquote. Im Rahmen der vorliegenden Studie verzichten wir daher auf die Berechnung eines normativen Ersatzbedarfs und berechnen stattdessen als Alternative eine **qualitative Zusatznachfrage** (vgl. Kapitel 11.4.6).

11.4.6 Qualitative Zusatznachfrage statt Ersatzbedarf – Neubau trotz Leerstand

Trotz hoher und weiter wachsender Leerstände gibt es sogar in demografischen Schrumpfungregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Die Leerstände konzentrieren sich meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden. Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer normativen Methodik, die einen bestimmten Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Die Abweichung des Wohnungsbestandes von diesem Bedarf ergibt den quantitativen Zusatzbedarf. Hinzu kommt ein Ersatzbedarf. Dieser ergibt sich aus der Vorstellung, dass Wohnungen einem physisch-technischen Verschleiß unterlie-

gen. Dessen Ausmaß wird – ohne empirische Ableitung – ebenfalls normativ festgelegt (Größenordnung i.d.R. 0,1 % bis 0,3 % des Bestandes).

Die klassische Prognose berechnet also nur einen Bedarf und keine Nachfrage. Nicht jeder Bedarf muss jedoch notwendig erfüllt werden; konkret muss z.B. nicht jede physisch-technisch verschlissene Wohnung neu gebaut werden. Denn die Neubuanachfrage ist entweder am Markt gar nicht vorhanden, weil die Nachfrager nicht ausreichend Kaufkraft für Neubau haben. Oder die Neubaunachfrage entsteht schon vor dem Verschleiß, weil die Nachfrager ihre Präferenzen geändert haben (z.B. größere Wohnungen, kleinere Gebäude, bessere Ausstattung, höherer Energiestandard). In dieser Studie wird daher eine von empirica entwickelte Methodik angewandt und eine „qualitative Zusatznachfrage“ geschätzt. Dabei steigt die Neubuanachfrage genau dann über das demografisch bedingte Maß hinaus (die demografisch bedingte Zusatznachfrage wird in den Kapiteln 11.4.2 bis 11.4.4 beschrieben), wenn die Qualität des Wohnungsbestands nicht mehr den Anforderungen der Nachfrager entspricht. Dies ist der Fall, sobald Wohnungssuchende im vorhandenen Bestand nicht mehr die Qualität vorfinden, die ihren Ansprüchen entspricht. Da die Parameter der qualitativen Zusatznachfrage nicht normativ festgelegt, sondern aus Marktbeobachtungen abgeleitet werden, bezeichnen wir diesen Effekt als Nachfrage (und nicht als Bedarf) sowie die Summe der Effekte aus den Kapiteln 11.4.2 bis 11.4.4 zusammen mit 11.4.6 als Neubaunachfrage (und nicht als Neubaubedarf).

11.4.7 Ausgewiesene Neubaunachfrage: Obergrenze

Zusätzliche Wohnungsnachfrage kann auf zweierlei Weise befriedigt werden: Entweder werden bislang leer stehende Wohnungen belegt oder neue Wohnungen gebaut.³⁸ Der erforderliche Neubau kann deswegen immer nur unter einer entsprechenden Verhaltensannahme prognostiziert werden. Bei der hier vorliegenden Prognose wird unterstellt, dass die gesamte Zusatznachfrage im Neubau befriedigt wird, der absolute Leerstand also nicht sinkt. Der so prognostizierte erforderliche Wohnungsneubau stellt deswegen eine **Obergrenze** dar. Inwieweit diese Obergrenze in der Praxis erreicht wird, hängt von der regionalen Qualität (Lage, Ausstattung, Größe etc.) bzw. Sanierungsfähigkeit der leer stehenden Wohnungen in Relation zur Qualität potentieller Neubauwohnungen (Rentabilität der Sanierung) und dem Sanierungsverhalten der Eigentümer ab.

³⁸ Als Alternative zum Neubau kommt auch die Schaffung von neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden durch Aus-/Umbau von Gebäuden oder Teilung von Wohnungen in Frage.

11.5 „Gebrauchsanweisung“ für die Interpretation der Prognosen

Sind die Prognosen genaue Vorhersagen für jedes Jahr?

Die vorgestellten Prognosen für die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen in den kommenden Jahren orientieren sich an der künftigen Nachfrage und damit an der langfristigen demografischen Entwicklung. Diese ist verhältnismäßig gut vorherzusagen, weil die meisten Haushalte der Jahre bis 2030 schon heute gegründet sind und die Größen- und Altersstrukturen der Haushalte sich nicht abrupt ändern. Dasselbe gilt für die Wohnpräferenzen. Neben der langfristigen (=demografischen) Entwicklung wird die Wohnungsnachfrage mittelfristig auch durch die wirtschaftliche Situation der Haushalte geprägt. So ist es möglich, dass trotz zunehmender Bevölkerungszahl die Wohnungsnachfrage kurzfristig weniger ansteigt als prognostiziert (quantitative Abweichung) oder die Ein-/ Zweifamilienhausnachfrage weniger schnell ansteigt als angenommen (qualitative Abweichung). Solche kurz- oder mittelfristigen Einkommenseffekte spiegeln in der vorliegenden, auf 2030 fokussierten Prognose eine untergeordnete Rolle. Insofern sind die Prognosen eher als langfristige Entwicklungskorridore und weniger als punktgenaue Vorhersagen für jedes Einzeljahr zu verstehen. Dies gilt allein schon wegen des unbekanntes und in der Fachdiskussion umstrittenen Ausmaßes des Ersatzbedarfs und des nicht genau quantifizierbaren aufgelaufenen Nachholbedarfs.

Kann eine Prognose stimmen, wenn die aktuelle Zahl der Haushalte „nur“ als Fortschreibung bekannt ist?

Die Prognose berechnet die Zahl der zusätzlich erforderlichen Wohnungen, die sich durch Veränderungen der Einwohnerzahl, der Altersstruktur der Bevölkerung, der mittleren Haushaltsgröße, einer Verschiebung zugunsten von Ein-/ Zweifamilienhäusern und einem regionalen Mismatch ergibt. Unter der Annahme, dass die derzeit in Freiburg lebenden Haushalte ausreichend versorgt sind und der absolute Leerstand künftig unverändert bleibt, kann somit unabhängig von der Anzahl heutiger Haushalte und heutiger Wohnungen eine künftige Zusatznachfrage berechnet werden.

Wo wohnen die Haushalte, wenn weniger neue Wohnungen (in Ein-/Zweifamilienhäusern) gebaut werden?

Wie bereits erläutert, gibt es lokal nicht nur ein quantitatives, sondern auch ein qualitatives Versorgungsproblem und überregional zudem ein Mismatch von Angebot und Nachfrage. Wenn also weniger Wohnungen als die prognostizierte Anzahl gebaut werden, dann werden der evtl. noch vorhandene Leerstand sinken und vor allem das Aufkommen von Nah- und Fernpendlern steigen. Darüber hinaus kann knapper Wohnungsraum durch Teilung von Wohnungen (und damit Verkleinerung) das Angebot vergrößern oder zweckentfremdete Einheiten wieder als Wohnung angeboten werden. Alternativ können auch junge Erwachsene das Elternhaus später

verlassen und z.B. während der Ausbildung zuhause wohnen bleiben. **Auf jeden Fall aber werden die Miet- und Kaufpreise weiter deutlich ansteigen**, wenn die Zusatznachfrage nicht durch mengenmäßig und qualitativ ausreichende Zusatzangebote befriedigt wird.

Ähnlich verhält es sich, wenn weniger Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern neu errichtet werden als in der Prognose als Nachfrage ermittelt wurde. Ein Teil der Haushalte, die gerne im Ein-/Zweifamilienhaus wohnen würde, wird ins Umland abwandern, ein anderer Teil wird bleiben und möglichst „einfamilienhausähnliche“ Geschosswohnungen beziehen. Da insbesondere Familien Einfamilienhäuser präferieren, besteht eine gewisse Substitutionsbeziehung zwischen Ein-/Zweifamilienhäusern und Geschosswohnungen, die familienfreundliche Kriterien berücksichtigen, wie z.B. überschaubare Gebäude mit maximal sechs Wohneinheiten, private Freiflächen (z.B. großzügiger Balkon oder Terrasse) und großzügige Unterstellmöglichkeiten.

Wie gehen die Wohnungen sterbender Einfamilienhaus-Haushalte in die Prognose ein?

Unsere Prognosemethodik berücksichtigt die durch Erbgang frei werdenden Einfamilienhäuser genauso wie die durch Wegzug (Suburbanisierung, Landflucht etc.) frei werdenden Wohnungen. Denn wir prognostizieren nicht, wie sich neu hinzukommende oder im Prognosezeitraum umziehende Haushalte verhalten. Vielmehr verteilen wir im Prinzip alle in Freiburg lebenden Haushalte in jedem Jahr neu auf die jeweils zur Verfügung stehenden Wohnungen.³⁹

Rein quantitativ besteht ein recht enger Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und dem erforderlichen Neubau: Je mehr Personen oder Haushalte in Freiburg leben und eine Wohnung suchen, desto mehr muss gebaut werden.⁴⁰ Dies ändert sich, wenn man die Qualität der Nachfrage betrachtet, wenn man z.B. fragt, wie viele Haushalte in Ein-/Zweifamilienhäusern und wie viele in Geschosswohnungen leben wollen. Dann besteht nur noch ein sehr vager Zusammenhang zwischen den neu hinzukommenden Haushalten und den Neubauten. Denn oft sind es nicht die neu hinzukommenden Haushalte, die direkt in ein Ein-/Zweifamilienhaus ziehen. Vielmehr wechseln bereits Ortsansässige aus der Geschosswohnung ins Eigenheim. Die so frei werdenden Geschosswohnungen werden dann von zuziehenden Haushalten belegt.

³⁹ Unsere Methode unterstellt gewissermaßen, dass alle Haushalte am 31.12. ausziehen und sich – entsprechend ihrer Präferenzen – am 1.1. eine neue Wohnung suchen. Deswegen berücksichtigt unsere Prognose beispielsweise auch automatisch alle leer stehenden Wohnungen und alle Wohnungen (insbesondere Eigenheime), die durch Tod und Vererbung ihre Bewohner verlieren und neue Eigentümer finden.

⁴⁰ Annahme: konstanter Leerstand.

11.6 Methodisches Vorgehen zur Konzentrationswirkung am Wohnungsmarkt für Niedrigeinkommensbezieher

Die Analyse des Wohnungsmarktes für Niedrigeinkommensbezieher in Freiburg verwendet eine Methodik, die erstmals in einer deutschlandweiten Studie im Vergleich der 100 größten Städte angewendet wurde.⁴¹ Auf Basis der vorliegenden Äquivalenzeinkommen⁴² werden für fünf Haushaltstypen mit ein bis fünf Personen Einkommensschwelle berechnet. Als Einkommensschwelle werden die Armutgefährdungsschwelle herangezogen⁴³. Datenbasis ist die Bürgerbefragung der Stadt Freiburg (2012).⁴⁴ Außerdem werden Annahmen über die Wohnbedürfnisse (geeignete Wohnungsgröße) und die zur Verfügung stehende Wohnkaufkraft (finanzierbare Miete bzw. Annuität bei Kauf) getroffen. Es werden die öffentlich inserierten Wohnungsangebote mit den Wohnbedürfnissen verglichen. Im Rahmen einer Modellrechnung kann so untersucht werden, wie viele geeignete und finanzierbare Wohnungen für Niedrigeinkommensbezieher in Freiburg angeboten werden und wie sich diese auf die Stadtbereiche verteilen.

Tabelle 71: Wohnkaufkraft und Annahmen zu Mindestzimmeranzahl

	Median der Äquivalenzeinkommen (in €/Monat)	Armutgefährdungsschwelle (in €/Monat)	für geringe Einkommen finanzierbare(r)		Mindestanforderung für geeignete(s)	
			Nettokalnmiete (€/Monat)	Kaufpreis (€)	Einfamilienhaus	Wohnung
1-Personen-Haushalt (1 Erwachsener)	1.583	950	285	51.680	alle	alle
2-Personen-Haushalt (2 Erwachsene)	2.375	1.425	428	77.520	alle	min. 2 Zi.
3-Personen-Haushalt (2 Erwachsene, 1 Kind)	2.850	1.710	513	93.024	alle	min. 3 Zi.
4-Personen-Haushalt (2 Erwachsene, 2 Kinder)	3.642	2.185	656	118.864	alle	min. 3 Zi.
5-Personen-Haushalt (2 Erwachsene, 3 Kinder)	4.117	2.470	741	134.368	alle	min. 4 Zi.

Annahmen: Einkommensschwelle = Median sowie 60 % des Medians der Äquivalenzeinkommen (nach OECD-Skala), 30 % Einkommensbelastung für Miete bzw. Zins/Tilgung (Kauf: 25 % Eigenkapital, 7,5 % Annuität, 15 % Transaktionskosten)

Quelle: Bürgerbefragung Stadt Freiburg und eigene Berechnungen

empirica

⁴¹ Methodik und Ergebnisse vgl.: Braun, R., Grade, J. u. T. Heyn (empirica ag) im Auftrag der Bertelsmann Stiftung (2013): Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten. Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte. Abrufbar unter: http://www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xbcr/SID-D314CCA2-DB5AF093/bst/xcms_bst_dms_38453_38454_2.pdf.

⁴² Äquivalenzeinkommen werden durch Division des nominalen Haushaltsnettoeinkommens durch eine gewichtete Haushaltsgröße ermittelt. Nach der neuen OECD-Skala kommt der Haushaltsbezugsperson ein Gewicht von „1“, allen anderen ab 14-jährigen Haushaltsmitgliedern ein Gewicht von „0,5“ und den unter 14-jährigen ein Gewicht von „0,3“ zu. Bei einem Paar mit zwei 12-jährigen Kindern wird das Haushaltsnettoeinkommen demnach durch $1+0,5+2*0,3=2,1$ geteilt.

⁴³ Diese Schwelle ist definiert als 60% vom Median der Äquivalenzeinkommen.

⁴⁴ Aus der Bürgerbefragung liegen insgesamt 2.252 Äquivalenzeinkommen vor.

Für die betrachteten Wohnobjekte werden je nach Haushaltsgröße spezifische Mindestanforderungen formuliert. Bei Einfamilienhäusern wird unterstellt, dass sie für alle Haushalte geeignet sind. Darüber hinaus wird angenommen, dass Geschosswohnungen für zwei Erwachsene mindestens zwei Zimmer haben. Für Paare mit ein oder zwei Kindern werden mindestens drei Zimmer, bei drei Kindern mindestens vier Zimmer unterstellt. Bei Alleinlebenden werden keine Restriktionen aufgestellt. Anhand der Schwelle zur Armutsgefährdung⁴⁵ wird die Wohnkaufkraft der Haushalte bestimmt. Es wird unterstellt, dass 30 % des Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete bzw. für Zins und Tilgung zur Verfügung stehen.⁴⁶

Die Verfügbarkeit geeigneter und finanzierbarer Wohnobjekte wird anhand der empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de) überprüft.⁴⁷ Grundlage der Analyse ist das Angebotsjahr 2013 mit allen inserierten Wohnungsangeboten unter Angabe einer Nettokaltmiete. Ausgenommen sind spezifische Sonderformen wie Wohnen auf Zeit, möblierte Wohnungen und Wohngemeinschaften.

Bei der Analyse wird stets der Anteil der finanzierbaren Wohnungen gemessen an allen für die Zielgruppe geeigneten Wohnangeboten betrachtet. Er zeigt unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen Knappheiten in Marktsegmenten für bestimmte Zielgruppen.

⁴⁵ Es wird das nominale Einkommen betrachtet, die Einkommensschwellen werden jeweils separat für jeden der fünf definierten Haushaltstypen bestimmt.

⁴⁶ Weiterhin wird bei Selbstnutzern eine Annuität von 7,5%, ein Eigenkapital von 25% sowie 15% des Kaufpreises für Transaktionskosten unterstellt.

⁴⁷ Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004 und ist die mit Abstand größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so mehr Transparenz und Know-how bieten als andere Anbieter. Eine ausführliche Datensatzbeschreibung finden Sie hier: <http://www.empirica-institut.de/kufa/empirica-Preisdatenbank.pdf>.