

# Beiträge zur Statistik der Stadt Freiburg im Breisgau

Struktur  
der  
Gebäude  
und  
Wohnungen  
am 1.1.1981

Textbeiträge:

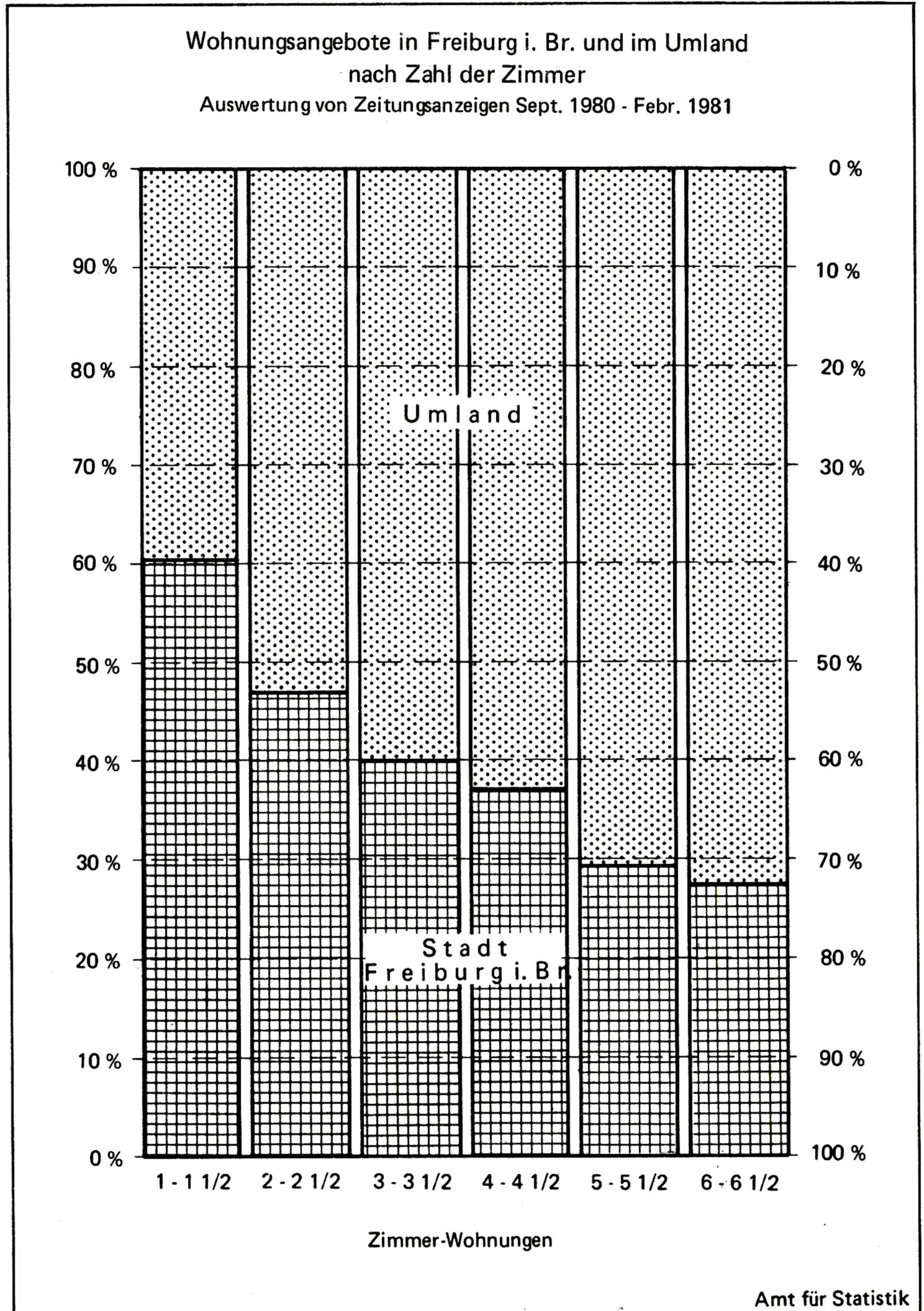
Überblick

Wohnungsangebote

Bodenpreise

Sonderdruck

Juni  
1981

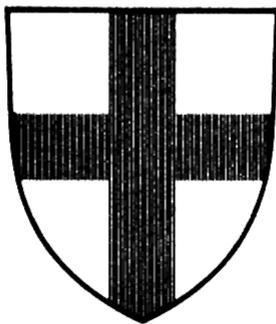


Herausgeber:

Amt für Statistik und Einwohnerwesen der Stadt Freiburg im Breisgau

**Struktur der Gebäude und Wohnungen  
am 1. Januar 1981**

**- Ergebnisse einer Auswertung der Gebäudekartei -  
Juni 1981**



# I N H A L T

	Seite
Gebäude und Wohnungen am 1. Januar 1981	4*
Ergebnisse einer Auswertung der Wohnungsangebote in der örtlichen Tagespresse	8*
Bodenpreise in Freiburg i. Br.	13*

## T A B E L L E N T E I L

(Tabellenteil I nach Stadtbezirken, Tabellenteil II nach Statistischen Bezirken)

	Gliederung nach	
	Stadtbezirken	Statistischen Bezirken
	Seite	Seite
1 a. Bewohnte Gebäude insgesamt nach Wohnungszahl	2	16
1 b. Wohngebäude nach Wohnungszahl	3	17
1 c. Bewohnte Nichtwohngebäude nach Wohnungszahl	4	18
2 a. Bewohnte Gebäude insgesamt nach Baualter	5	19
2 b. Wohngebäude nach Baualter	6	20
2 c. Bewohnte Nichtwohngebäude nach Baualter	7	21
3. Wohngebäude nach Zahl der Vollgeschosse	8	22
4 a. Wohnungen nach Raumzahl in bewohnten Gebäuden insgesamt	9	23
4 b. Wohnungen nach Raumzahl in Wohngebäuden	10	24
4 c. Wohnungen nach Raumzahl in bewohnten Nichtwohngebäuden	11	25
5. Wohnungen nach Baualter in bewohnten Gebäuden insgesamt	12	26
6. Wohnungen, Zimmer und Küchen	13	27

## GEBÄUDE UND WOHNUNGEN AM 1. JANUAR 1981

Die Auswertung der Gebäude- und Wohnungskartei des Amtes für Statistik und Einwohnerwesen ergab zum 1.1.1981 einen Bestand von 20 101 bewohnten Gebäuden und von 71 776 Wohnungen. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Zugang von 328 Gebäuden (+ 1,7 %) und 1 390 Wohnungen (+ 2,0 %).

Diese Zuwachszahlen, die die Differenzen zwischen den aktuellen und den letztjährigen Bestandszahlen darstellen, sind allerdings nicht identisch mit den tatsächlich im Jahre 1980 neu gebauten Wohnungen, da in diesen Zahlen auch Korrekturen des Datenbestandes enthalten sind, die auf nicht erkannte Veränderungen früherer Jahre zurückgehen. Ein exakteres Bild vom Umfang des Neuzugangs gibt die Baufertigstellungsstatistik. Nach dieser Statistik wurden im vergangenen Jahr 327 Gebäude mit Wohnungen (darunter 314 Wohngebäude) und 965 Wohnungen (durch Neu- oder Umbaumaßnahmen neu erstellt).

Im Vergleich zu den Vorjahren (benutzt wurden ebenfalls die Zahlen aus der Baufertigstellungsstatistik) hat die Zahl der neu erstellten Wohnungen in etwa das durchschnittliche Volumen der letzten Jahre erreicht; sie liegt aber eindeutig unter dem Jahresdurchschnitt der Jahre vor 1972.

Jahr	Gebäude mit Wohnungen	Wohnungen
1975	187	857
1976	262	1 199
1977	203	1 253
1978	226	588
1979	235	968
1980	327	965

### Der Wohnungsbestandszuwachs in den einzelnen Teilräumen der Stadt

Da die Zahl der Baufertigstellungen nur für das gesamte Stadtgebiet vorhanden ist, müssen kleinräumige Veränderungszahlen über die (nicht ganz exakte) Methode der Differenzbildung gewonnen werden.

Vergleicht man den Bestand der Wohnungen im Jahre 1975 mit dem heutigen Wohnungsbestand, so zeigen sich regional stark unterschiedliche Veränderungsraten.

Die durchschnittliche Veränderung des Wohnungsbestandes in den letzten sechs Jahren betrug im Stadtdurchschnitt 8,9 %. Über diesem Durchschnittswert lagen die Zuwachsraten vor allem in Bezirken am Stadtrand bzw. in den neu eingemeindeten Stadtteilen, in denen noch genügend Bauland vorhanden ist. In den innerstädtischen Bezirken hingegen tendiert die Zuwachsrate infolge der Knappheit von Bauland gegen Null.

Den höchsten prozentualen Wohnungszuwachs in den letzten sechs Jahren hatten die Bezirke Alt-Betzenhausen (132,2 %), Opfingen (50,2 %), Unterwihre-Süd (31,2 %), Munzingen (24,1 %), Haslach-Haid (22,6 %), Ebnet (20,9 %), St. Georgen (20,7 %) und Tiengen (20,4 %). In 25 von 39 Stadtbezirken blieben die Zuwachsraten zum Teil deutlich unter dem Durchschnitt.

Den höchsten absoluten Zuwachs in diesem Zeitraum hatten die Bezirke St. Georgen (653 Wohnungen), Alt-Stühlinger (647 Wohnungen), Alt-Betzenhausen (640 Wohnungen), Unterwihre-Süd (603 Wohnungen) und Opfingen (328 Wohnungen).

### Bestand und Neuzugang an Wohnungen nach der Zahl der Räume (in bew. Gebäuden)

Prozentual gliedert sich der Wohnungsbestand am 1.1.1981 nach der Zahl der Räume wie folgt:

Räume	1	2	3	4	5	6	7 u. m.
Anteil (in %)	4,6	8,5	24,4	35,0	15,6	6,5	5,4

## Bestand an Wohnungen in Freiburg i.Br. 1939 - 1981

Stadtbezirk	Zahl der Wohnungen <sup>1)</sup>							Zu- bzw. Abnahme in %				
	17.5. 1939	29.10. 1946	13.9. 1950	25.9. 1956	6.6. 1961	25.10. 1968	1.1. 1981	1939/ 1946	1950/ 1961	1961/ 1968	1968/ 1981	1950/ 1981
111 Altstadt-Mitte	2678	1080	1136	1692	1872	1715	1984	- 59,7	64,8	- 8,4	15,7	74,6
112 Altstadt-Ring	1532	1206	1251	1306	1468	1327	1394	- 21,3	17,3	- 9,6	5,0	11,4
120 Neuburg	1759	377	406	980	1327	1389	1699	- 78,6	226,8	4,7	22,3	318,5
211 Herdern-Süd	1675	1669	1607	2008	2124	2093	2314	- 0,4	32,2	- 1,5	10,6	44,0
212 Herdern-Nord	1192	1138	1102	1688	1883	2136	2342	- 4,5	70,9	- 13,4	9,6	112,5
220 Zähringen	845	884	841	1165	1376	1957	2951	4,6	63,6	42,2	50,8	250,9
231 Brühl-Güterbahnhof	978	947	990	1698	2140	2636	2841	- 3,2	116,2	23,2	7,8	187,0
232 Brühl-Industriegebiet	85	61	64	82	126	165	223	- 28,2	96,9	31,0	35,2	248,4
240 Hochdorf	.	.	196	219	236	395	678	.	20,4	67,4	71,6	245,9
310 Waldsee	1111	1361	1107	1559	1736	1856	2031	22,5	56,8	6,9	9,4	83,5
320 Littenweiler	451	465	484	954	1352	1939	2371	3,1	179,3	43,4	22,3	389,9
330 Ebnet	.	.	279	363	399	515	904	.	43,0	29,1	75,5	224,0
340 Kappel	.	.	174	352	428	655	826	.	146,0	53,0	26,1	374,7
410 Oberau	1532	1386	1498	1875	2104	2181	2572	- 9,5	40,5	3,7	17,9	71,7
421 Oberwiehre	2130	2101	2091	2595	2767	2749	2809	- 1,4	32,3	0,7	2,2	34,3
422 Mittelwiehre	1693	1686	1549	1911	1927	1910	1965	- 0,4	24,4	- 0,9	2,9	26,9
423 Unterwiehre-Nord	1690	1732	1661	1951	1970	1867	1999	2,5	18,6	- 5,2	7,1	20,3
424 Unterwiehre-Süd	752	821	757	1020	1134	1568	2534	9,2	49,8	38,3	61,6	234,7
430 Günterstal	322	325	316	431	472	504	596	0,9	49,4	6,8	18,3	88,6
511 Stühlinger-Beurbarung	1130	786	916	1187	1217	1205	1216	- 30,4	32,9	- 1,0	0,9	32,8
512 Stühlinger-Eschholz	1773	400	659	1342	1916	2361	2644	- 77,4	190,7	23,2	12,0	301,2
513 Alt-Stühlinger	1672	1396	1530	2362	2783	3108	3865	- 16,5	81,9	11,7	24,4	152,6
521 Mooswald-West	467	228	462	873	1162	1338	1628	- 51,2	151,5	15,1	21,7	252,4
522 Mooswald-Ost	235	86	337	1048	1352	1444	1594	- 63,4	301,2	6,8	10,4	373,0
531 Betzenh.-Bischofslinde	118	102	142	205	297	1482	2783	- 13,6	109,2	399,0	87,8	1859,9
532 Alt-Betzenhausen	231	133	183	268	288	352	1124	- 42,4	57,4	22,2	219,3	514,2
540 Landwasser	.	.	.	.	.	1653	2969	.	.	.	79,6	.
550 Lehen	.	.	149	222	366	558	761	.	145,6	53,0	36,4	410,7
560 Waltershofen	.	.	201	214	226	280	374	.	12,4	23,9	33,6	86,1
570 Mundenhof	.	.	19	19	19	19	19	.	.	.	.	.
611 Haslach-Egerten	864	862	872	1627	1700	2181	2888	- 0,2	95,0	28,3	32,4	231,2
612 Haslach-Gartenstadt	1238	1232	1289	1452	1720	2572	2641	- 0,5	33,4	49,5	2,7	104,9
613 Haslach-Schildacker	18	18	21	202	226	369	376	.	976,2	63,3	1,9	1690,5
614 Haslach-Haid	86	88	96	128	237	765	1156	2,3	146,9	222,8	51,1	1104,2
615 Haslach-Weingarten	83	82	89	94	106	2345	4742	- 1,2	19,1	2112,3	102,2	5228,1
620 St. Georgen	1062	1065	1110	1350	1564	2114	3815	0,3	40,9	35,2	80,5	243,7
630 Opfingen	.	.	228	258	266	333	981	.	16,7	25,2	194,6	330,3
640 Tiengen	.	.	131	138	152	262	796	.	16,0	72,4	203,8	507,6
650 Munzingen	.	.	171	193	187	245	371	.	9,4	31,0	51,4	117,0
Freiburg i.Br. insg.	29402 <sup>2)</sup>	23717 <sup>2)</sup>	26114	37031	42625	54543	71776	- 19,3 <sup>2)</sup>	63,3	28,0	31,6	174,9

<sup>1)</sup> In Wohn- und bewohnten Nichtwohngebäuden. Gebietsstand 1.1.1979. <sup>2)</sup> Ohne die eingegliederten Ortsteile.

## Wohnungen nach Zahl der Räume (einschl. Küchen) am 1.1.1981

Stadtbezirk	Wohnungen mit ... Räumen (in %) und in Rangziffern									
	1 + 2	Rang	3	Rang	4	Rang	5	Rang	6. u. m.	Rang
111 Altstadt-Mitte	29,8	2	20,9	19	29,9	30	11,7	32	7,7	29
112 Altstadt-Ring	15,4	11	21,4	17	31,9	24	17,3	15	14,0	22
120 Neuburg	22,4	3	18,4	26	33,6	17	14,7	26	10,9	25
211 Herdern-Süd	6,6	33	15,3	33	38,0	11	22,4	7	17,7	13
212 Herdern-Nord	11,0	20	19,5	21	38,1	10	16,9	20	14,5	18
220 Zähringen	13,9	15	19,0	23	36,6	13	16,1	23	14,4	19
231 Brühl-Güterbahnhof	13,3	17	35,6	5	40,4	7	9,3	36	1,4	38
232 Brühl-Ind.gebiet	9,8	25	14,4	34	37,2	12	24,2	2	14,4	19
240 Hochdorf	10,5	22	16,2	31	31,6	26	20,9	9	20,8	7
310 Waldsee	7,0	31	18,1	27	29,7	31	19,9	10	25,3	4
320 Littenweiler	10,0	24	20,0	20	28,5	33	17,0	17	24,5	5
330 Ebnet	14,4	14	23,7	11	33,6	17	14,8	25	13,5	23
340 Kappel	9,3	26	13,6	36	36,4	14	17,0	17	23,7	6
410 Oberau	17,7	5	25,7	10	34,9	15	16,5	21	5,2	31
421 Oberwiehre	5,7	34	23,1	12	38,6	9	16,2	22	16,4	15
422 Mittelwiehre	10,2	23	17,6	28	30,8	28	22,8	4	18,6	12
423 Unterwiehre-N	15,2	12	19,3	22	32,4	22	18,9	12	14,2	21
424 Unterwiehre-S	19,6	4	16,0	32	30,2	29	17,3	15	16,9	14
430 Günterstal	8,7	29	17,3	29	29,2	32	18,5	13	26,3	2
511 Stühl.-Beurbarung	4,6	36	36,3	4	46,0	2	11,6	33	1,5	37
512 Stühl.-Eschholz	16,0	9	30,0	8	42,4	4	9,6	34	2,0	35
513 Alt-Stühlinger	15,5	10	32,8	6	40,4	7	9,4	35	1,9	36
521 Mooswald-West	15,2	12	21,6	16	27,5	35	17,0	17	18,7	11
522 Mooswald-Ost	13,6	16	36,8	3	32,9	20	7,7	37	9,0	28
531 Betzenh.-Bischofsl.	16,7	7	22,0	13	45,6	3	12,9	31	2,8	34
532 Alt-Betzenhausen	36,1	1	18,8	24	22,3	38	13,2	30	9,6	26
540 Landwasser	5,3	35	21,8	15	40,6	6	22,6	6	9,7	26
550 Lehen	8,8	28	16,6	30	32,7	21	21,3	8	20,6	8
560 Waltershofen	4,3	37	13,4	37	32,4	22	24,3	1	25,6	3
611 Hasl.-Egerten	13,2	18	43,6	1	31,2	27	7,4	38	4,6	32
612 Hasl.-Gartenstadt	2,8	38	37,1	2	34,0	16	14,1	28	12,0	24
613 Hasl.-Schildacker	7,7	30	27,7	9	48,1	1	13,3	29	3,2	33
614 Hasl.-Haid	9,3	27	13,9	35	42,2	5	19,1	11	15,5	17
615 Hasl.-Weingarten	16,2	8	31,4	7	31,9	24	14,6	27	5,9	30
620 St. Georgen	10,7	21	21,2	18	33,3	19	18,4	14	16,4	15
630 Opfingen	11,3	19	18,5	25	27,7	34	23,5	3	19,0	10
640 Tiengen	17,5	6	22,0	13	24,7	37	15,6	24	20,2	9
650 Munzingen	7,0	31	12,7	38	25,1	36	22,6	5	32,6	1
Freiburg i. Br. insg.	13,1		24,5		35,0		15,6		11,8	

Danach liegt das Schwergewicht des Wohnungsbestandes eindeutig bei Wohnungen mit 3 - 4 Räumen (einschl. Küchen).

Veränderung des Wohnungsbestandes nach der Zahl der Räume

1981 gegenüber 1975	Wohnungen mit ... Räumen					
	1 + 2	3	4	5	6	7 u. m.
absolut	1743	841	1052	835	493	299
%	25,3	5,2	4,5	8,3	12,3	8,7

Allerdings unterliegt dieses Strukturbild durch ungleiche Zuwachsraten der einzelnen Wohnungsgrößen einem ständigen Wandel. Verglichen mit dem Jahr 1975 hat sich der Wohnungsbestand (in Wohngebäuden) besonders bei den Wohnungen mit 1 und 2 Räumen erhöht. Beachtlich sind auch die Steigerungsraten bei den größeren Wohnungen mit 6 und mehr Räumen.

Daß größere Wohnungen (6 und mehr Räume, einschl. Küche) vor allem in den locker bebauten Familienhausgebieten am Stadtrand und in den neu eingemeindeten Ortsteilen, kleinere und mittlere Wohnungsgrößen hingegen vorrangig in Großsiedlungen und im Stadtinneren vorhanden sind bzw. gebaut werden, ist verständlich und leicht erklärbar.

Verdeutlicht wird dieser Tatbestand durch die Tabelle, die die Anteile der einzelnen Wohnungsgrößen (in bewohnten Gebäuden) in den Stadtbezirken wiedergibt.

Die meisten Kleinstwohnungen (Wohnungen mit 1 und 2 Räumen) am jeweiligen Wohnungsbestand des Stadtbezirks haben Alt-Betzenhausen, Altstadt-Mitte, Neuburg, Unterwiehre-Süd, Oberau, Tiengen und Betzenhausen-Bischofslinde. Bis auf Tiengen und Unterwiehre-Süd haben die Bezirke mit einem relativ starken Bestand kleiner Wohnungen unterdurchschnittlich viele große Wohnungen mit 6 und mehr Räumen.

Einen stark überdurchschnittlichen hohen Anteil großer Wohnungen mit 6 und mehr Räumen haben die Bezirke Munzingen, Günterstal, Waltershofen, Waldsee, Littenweiler, Kappel, Hochdorf, Lehen und Tiengen.

Die Bezirke mit stark überdurchschnittlichen Anteilen an großen Wohnungen haben zugleich (bis auf Tiengen) überdurchschnittlich viele mittelgroße Wohnungen (4 - 5 Räume) und stark unterdurchschnittlich viele kleine Wohnungen.

R. Tressel

## ERGEBNISSE EINER AUSWERTUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE IN DER ÖRTLICHEN TAGESPRESSE

### 1. Ausgangspunkt und Fragestellung der Untersuchung

In der Zeit vom 20.9.1980 bis 16.2.1981 wurden im Amt für Statistik und Einwohnerwesen systematisch die Wohnungsangebote der Badischen Zeitung ausgewertet, wobei vor allem folgende Fragen und Aspekte im Mittelpunkt standen:

1. Wieviele Wohnungen werden angeboten und von wem?
2. Welche Wohnungen werden angeboten und zu welchem Preis?
3. Welche Unterschiede (Preis, Größe, Zahl) bestehen zwischen dem Wohnungsangebot in der Stadt und im Umland?

Obwohl das Zeitungsangebot keineswegs die gesamte Angebotsseite des Haus- und Wohnungsmarktes abdeckt, werden von den erfaßten und ausgewerteten Daten doch wichtige und aktuelle Einsichten in diesem Teilmarkt erwartet. Nicht erfaßt wurden bei der Auswertung Eigenheime und Eigentumswohnungen, die zum Verkauf angeboten werden, und Mietwohnungen, die direkt über den Makler vermittelt bzw. vom Wohnungseigentümer weitervermietet werden. Vor allem preisgünstige Wohnungen werden häufig von Mieter zu Mieter weitergegeben, ohne daß die Wohnungen jemals als offizielles Angebot erscheinen. Es kann daher angenommen werden, daß der Durchschnittspreis der in der Zeitung angebotenen Mietwohnungen signifikant höher ist als der Durchschnittspreis der insgesamt angebotenen Mietwohnungen. Dies sollte bei der Interpretation und Bewertung der aufbereiteten Daten stets mitbedacht werden.

Zweifelloos gewinnt ein Beitrag zum Thema Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund der Diskussion um die Ursachen und Probleme der spürbaren Verknappung von (preisgünstigem) Wohnraum in den Großstädten der Bundesrepublik eine gewisse Aktualität. Themenstellung und Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Arbeit erlauben jedoch nur Hinweise auf Teilaspekte des gesamten Problemkomplexes, zumal über die örtliche Versorgungssituation allgemein nichts ausgesagt werden kann.

### 2. Methode

Ausgewertet wurden alle Angebote von Mietwohnungen, die in der Zeit vom 20.9.1980 bis 16.2.1981 in der Badischen Zeitung von Maklern, Gesellschaften und Privatpersonen aufgegeben wurden. Insgesamt wurden 1 064 Angebote erfaßt, 476 (= 44,7 %) aus dem Stadtgebiet und 588 (= 55,3 %) aus den Umlandgemeinden. Drei von vier Wohnungen (790 Wohnungen) stammen von Maklern, und bei rund 93 % handelt es sich um Neubauwohnungen. Festgehalten und ausgewertet wurden vor allem:

1. Erscheinungszeitpunkt der Anzeige
2. Standort der angebotenen Wohnung
3. Alt- oder Neubau
4. Zahl der Zimmer
5. Wohnfläche in m<sup>2</sup>
6. Preis für die Kaltmiete
7. Status des Anbieters (Makler/Nichtmakler)

Die Daten wurden verschlüsselt, abgelocht und maschinell ausgewertet, wobei als Standort der angebotenen Wohnung der Stadtbezirk bzw. die jeweilige Umlandgemeinde festgehalten wurde.

Einige Ungenauigkeiten waren bei der Auswertung des Anzeigenmaterials allerdings nicht ganz zu vermeiden. Zum einen war die einzelne Annonce nicht immer so präzise und ausführlich, daß alle Merkmale exakt zu bestimmen waren (so weit es ging, wurde nachgefragt) zum anderen war, trotz sorgfältiger Kontrolle, die doppelte Erfassung von Wohnungen, die mehrmals in der Zeitung erschienen, nicht ganz auszuschließen.

### 3. Ergebnis der Auswertung

#### 3.1 Die Zahl der angebotenen Wohnungen in den einzelnen Monaten des Beobachtungszeitraumes

Obwohl die Monate September (1980) und Februar (1981) nur z.T. in die Auswertung kamen, kann man doch erkennen, daß das Angebot zeitlich ungleich verteilt ist, daß in den letzten Monaten vor dem Jahreswechsel wesentlich weniger annonciert wird, als in den ersten beiden Monaten des neuen Jahres. Inwieweit es sich hier um ein generelles Phänomen handelt, läßt sich allerdings nicht feststellen.

Zahl der erfaßten Wohnungen in den einzelnen Monaten

Monat	Zahl der Wohnungen	
	abs.	%
ab 20. Sept. 1980	103	9,7
Okt. 1980	134	12,6
Nov. 1980	150	14,1
Dez. 1980	183	17,2
Jan. 1981	259	24,3
bis 16. Feb. 1981	235	22,1
zusammen	1 064	100,0

#### 3.2 Die Wohnfläche der insgesamt angebotenen Wohnungen

Fläche m <sup>2</sup>	Anteil in %	kumulierte Häufigkeit (%)
16 - 30	5,4	5,4
31 - 40	11,6	17,0
41 - 50	8,8	25,8
51 - 60	9,3	35,1
61 - 70	9,5	44,6
71 - 80	8,7	53,3
81 - 90	12,8	66,1
91 - 100	11,6	77,7
101 - 110	7,5	85,2
111 - 120	4,9	90,1
121 - 130	3,2	93,3
131 - 140	1,2	94,5
über 140	5,5	100,0

Werden die Wohnungen in aufsteigender Reihe nach ihrer Fläche (m<sup>2</sup>) sortiert und die jeweiligen prozentualen Häufigkeiten kumuliert, ergibt sich folgendes Bild:

Die kleinste erfaßte Wohnung beträgt 16 m<sup>2</sup> und die größte 200 m<sup>2</sup>. Ein Viertel aller Wohnungen ist kleiner als 50 m<sup>2</sup>, die Hälfte kleiner als 70 m<sup>2</sup> und Dreiviertel kleiner als 100 m<sup>2</sup>. Die meisten angebotenen Wohnungen haben zwischen 31 und 40 und zwischen 81 und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In den Gruppen von unter 30 m<sup>2</sup> und über 100 m<sup>2</sup> werden am wenigsten Wohnungen angeboten.

#### 3.3 Der Mietpreis der angebotenen Wohnungen insgesamt

Die Preisunterschiede (Kaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche) sind beträchtlich. Die Mietpreise schwanken zwischen 2,43 DM und 17,97 DM, wobei die Mehrzahl der Wohnungen sich in den mittleren und oberen Preisklassen konzentrieren. Dies läßt sich leicht belegen, wenn man die Wohnungen nach ihrem Preis sortiert und diese Reihe in gleich große Abschnitte (sogenannte Quartile) gliedert.

Die Quartilsgrenzen liegen bei 6,52 DM (I. Quartil), 7,79 DM (II. Quartil) und 9,30 DM (III. Quartil). Das

heißt mit anderen Worten: Ein Viertel der angebotenen Wohnungen kostet mehr als 9,30 DM pro m<sup>2</sup>, die Hälfte mehr als 7,79 DM und Dreiviertel mehr als 6,52 DM. Daß sich die Wohnungen vor allem in der Klasse zwischen 6 und 8 DM häufen, wird bei einer weiteren Differenzierung deutlich.

Mietforderung DM/m <sup>2</sup>	Anteil in %	kumulierte Häufigkeit %
unter 5,0	4,6	4,6
5,0 - u. 6,0	11,8	16,4
6,0 - u. 7,0	19,1	35,5
7,0 - u. 8,0	20,2	55,7
8,0 - u. 9,0	15,7	71,4
9,0 - u. 10,0	12,7	84,1
10,0 - u. 11,0	7,2	91,3
11,0 - u. 12,0	4,8	96,1
über 12,0	3,9	100,0

### 3.4 Das Wohnungsangebot nach regionalen Gesichtspunkten

#### 3.4.1 Standorte

Von den insgesamt 1 064 ausgewerteten Angeboten stammen 476 (44,7 %) aus dem Stadtgebiet und 588 (55,3 %) aus dem Umland.

Betrachtet man zunächst die Angebote im Stadtgebiet und im Umland getrennt voneinander, so erkennt man, daß innerhalb der einzelnen Gebietseinheiten die Angebote regional stark streuen. Angebotsschwerpunkte in der Stadt Freiburg finden sich vor allem in peripheren Gebieten mit starker Neubautätigkeit und in älteren, mobilen, innenstadtnahen Wohngebieten.

Knapp die Hälfte der Angebote in Freiburg entfallen auf 7 der 39 Stadtbezirke, wobei Unterwihre-Nord (Basler Tor) mit 11,3 % und St. Georgen mit 8,6 % der Angebote besonders herausragen. Ein Anteil von über 5 % entfällt auf die Bezirke Altstadt-Mitte, Littenweiler, Kappel, Oberau und Opfingen.

Bei dem Angebot im Umland ist die Konzentration noch stärker. Aus 7 der insgesamt 61 Angebotsgemeinden stammen knapp die Hälfte aller Offerten. Es sind dies, der Größe des Angebots nach, die Gemeinden Krozingen, Emmendingen, Gundelfingen, March, Denzlingen, Staufen und Waldkirch.

Bei dem Angebot aus dem Umland handelt es sich fast ausschließlich um Wohnungen in Neubauten, während in der Stadt hin und wieder auch Altbauwohnungen angeboten werden. In der Stadt beträgt der Anteil der Altbauwohnungen 10,5 % und im Umland 3,4 %.

#### 3.4.2 Die Preise in regionaler Betrachtung

Ein weiterer Schwerpunkt der Analyse war die Beantwortung der Frage, welche Preisunterschiede zwischen den einzelnen Größenkategorien bestehen und inwieweit die Preise zwischen Stadt und Umland auseinanderklaffen.

Zwei Ergebnisse dieses Untersuchungsansatzes verdienen besonders herausgehoben zu werden.

1. Der Mietpreis pro Flächeneinheit ist abhängig von der Größe der Wohnung. Er liegt am höchsten bei Kleinwohnungen (1 u. 1 1/2 Zimmerwohnungen), sinkt dann kontinuierlich bis zur 5 Zimmerwohnung ab und steigt dann wieder bei Großwohnungen und Häusern an.

2. Es besteht ein deutliches Preisgefälle zwischen der Stadt Freiburg und dem Umland. In Freiburg liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise rund 1,50 DM höher als im Umland, und dies, obwohl mehr Altbauwohnungen angeboten werden.

Die geforderten Mietpreise nach der Zahl der Zimmer in Freiburg und dem Umland

Wohnungsgröße (Zahl der Zimmer)	Stadt			Umland		
	Wohnungs- angebote	durchschn. Fläche	durchschn. Preis	Wohnungs- angebote	durchschn. Fläche	durchschn. Preis
	Zahl	m <sup>2</sup>	DM	Zahl	m <sup>2</sup>	DM
1	119	37,16	10,05	82	36,48	9,03
1 1/2	19	44,53	9,94	9	40,78	8,21
2	117	61,75	9,19	126	58,67	7,84
2 1/2	9	73,78	8,75	17	82,00	6,55
3	110	86,20	7,90	166	87,15	6,71
3 1/2	23	96,48	7,84	35	96,21	6,57
4	49	110,74	7,80	65	107,68	6,55
4 1/2	8	111,13	7,73	33	116,58	6,84
5 u. 5 1/2	14	147,58	9,78	34	136,65	7,67
6 u. mehr	8	183,00	8,50	21	185,19	8,19

Eine wesentliche Ursache für dieses unterschiedliche Mietpreisniveau in Freiburg und seinem Umland dürfte das herrschende Bodenpreisgefälle sein, das sich, wie der Aufsatz von B. Blinkert nachweist, von innen nach außen, d. h. von der City mit den höchsten Bodenpreisen in die städtischen Randlagen und ins weniger besiedelte und weniger verdichtete Umland erstreckt.

Inwieweit nun diesem Bodenpreisgefälle ein gleichermaßen regional differenziertes Mietpreisgefälle entspricht, läßt sich mit der relativ geringen Anzahl erfaßter Wohnungen nicht feststellen. Möglich ist es allerdings, anhand des Materials, grobe regionale Differenzen nachzuweisen. Werden zunächst die angebotenen Wohnungen in den Stadtbezirken nach dem Mietpreis für die einzelnen Größenklassen in eine Rangfolge gebracht und mit Rangziffern versehen, wobei die teuerste Wohnung die Rangziffer 1 und die billigste Wohnung die Rangziffer 38 erhält, so ist deutlich zu erkennen, daß die teuersten angebotenen Wohnungen in der Innenstadt bzw. in innenstadtnahen Wohnquartieren und die preisgünstigsten Wohnungen in älteren Quartieren und in den Randlagen bzw. in den neuen Stadtteilen von Freiburg zu finden sind. Deutlich wird dies in der folgenden Zusammenfassung, in der jeweils die Stadtbezirke mit den höchsten und niedrigsten Rangziffern festgehalten sind.

Wohnungen mit ... Zimmern	Rangziffern					
	1	2	3 ...	... 36	37	38
1	Ebnet	Oberau	Hasl. -Egerten	Tiengen	Waldsee	Waltershofen
1 1/2	Altstadt-Ring	Alt-Stühlinger	Littenweiler	Opfingen	Oberau	St. Georgen
2	Neuburg	Altstadt-Mitte	Alt-Betzenh.	Tiengen	Stühl. -Beurb.	Alt-Stühlinger
2 1/2	Altstadt-Ring	Neuburg	Oberau	Ebnet	Munzingen	Opfingen
3	Altstadt-Ring	Altstadt-Mitte	Herdern-Nord	Tiengen	Hals. -Egerten	Hasl. -Gartenst.
3 1/2	Altstadt-Mitte	Hasl. -Egerten	Zähringen	Oberwiehre	Waltershofen	Opfingen
4	Herdern-Süd	Herdern-Nord	Littenweiler	Oberwiehre	Opfingen	Mittelwiehre
4 1/2	Unterwiehre-S.	Unterwiehre-N.			Neuburg	Hasl. -Weing.
5 + 5 1/2	Altstadt-Mitte	Unterwiehre-S.			Alt-Betzenh.	Hochdorf
6 u. m.	Altstadt-Mitte	Littenweiler	Herdern-Nord	Mittelwiehre	St. Georgen	Opfingen

Bei den Angeboten im Umland ist eine ähnliche Differenzierung zu beobachten. Die Mietpreise nehmen tendenziell mit der Entfernung von Freiburg ab, wenngleich es bei den einzelnen Wohnungskategorien immer wieder kleinere Abweichungen von diesem Trend gibt. Deutlich wird dies, wenn man die Wohnungsangebote im Umland nach Entfernungszonen zusammenfaßt.

Bemerkenswert ist, daß die Wohnungen in den neuen Stadtteilen am Tuniberg und in Hochdorf nicht nur wesentlich billiger sind als im Stadtdurchschnitt, sondern auch unter dem durchschnittlichen Mietpreis im Umlandbereich von 10 km liegen.

Entfernung v. Frbg. i. B.	Geforderte Mietpreise (DM) in den nachstehenden Wohnungen mit ... Zimmer									
	1	1 1/2	2	2 1/2	3	3 1/2	4	4 1/2	5+5 1/2	6 u. m.
bis 10 km	9,48	8,47	8,44	7,67	7,32	7,51	7,54	7,81	8,68	8,52
10 - 15 km	7,84	9,72	7,06	6,34	6,02	5,74	7,28	6,83	7,14	8,69
15 - 20 km	8,15	7,07	7,04	6,18	6,59	6,87	6,12	5,60	6,87	7,37

Die durchschnittlichen Mieten für 1-Zimmer-Wohnungen betragen in den genannten neuen Stadtteilen 8,28 DM, für 2-Zimmer-Wohnungen 7,82 DM, für 3-Zimmer-Wohnungen 7,04 DM und für 4-Zimmer-Wohnungen 6,62 DM.

### 3.4.3 Das Wohnungsangebot nach der Zahl der Zimmer in der Stadt und im Umland

	Wohnungen mit ... Zimmern					
	1 + 1 1/2	2 + 2 1/2	3 + 3 1/2	4 + 4 1/2	5 + 5 1/2	6 u. m.
Anzahl	229	269	334	155	48	29
Anteil(%)	21,5	25,2	31,4	14,6	4,5	2,8

Wie die nebenstehende Tabelle unschwer erkennen läßt, hat das Gros der Angebote zwei bzw. drei Zimmer, während es bei großen Wohnungen wenig Angebote gibt.

Gliedert man die Wohnungsangebote nach Stadt und Umland auf, so zeigt sich, daß es in der Größenstruktur deutliche Unterschiede gibt.

Hat im Angebot der Stadt die 1 - 2-Zimmer-Wohnung ein Übergewicht, so werden im Umland überwiegend größere Wohnungen angeboten. Sechs von zehn 1- bzw. 1 1/2-Zimmer-Wohnungen, die insgesamt angeboten werden, liegen in der Stadt. Umgekehrt stammen rund sechs von zehn angebotenen 2 1/2 - 4-Zimmer-Wohnungen und sieben bis acht von zehn Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern aus dem Umland.

Das größere Angebot an familiengerechten Wohnungen im Umland ist, wie die entsprechenden Zahlen vermuten lassen, nicht ohne Auswirkung auf die Wanderungsbeziehungen zwischen der Stadt und dem Umland.

		Wohnungen mit ... Zimmer						zus.
		1 + 1 1/2	2 + 2 1/2	3 + 3 1/2	4 + 4 1/2	5 + 5 1/2	6 u. m.	
Stadt	Zahl	138	126	133	57	14	8	476
	%	29,0	26,5	27,9	12,0	2,9	1,7	100,0
Umland	Zahl	91	143	201	98	34	21	588
	%	15,4	24,3	34,2	16,7	5,8	3,6	100,0

R. Tressel

Vorbemerkung

Am soziologischen Institut der Universität Freiburg wurde mit Hilfe des Amtes für Statistik und Einwohnerwesen eine EDV-Datei erstellt, in der Informationen zur sozialen, politischen und ökonomischen Entwicklung der Stadt Freiburg i. Br. archiviert sind. Die Zählleinheiten der Datei sind die vierstelligen Statistischen Bezirke. Neben den laufend vom Statistischen Amt berichteten Daten werden auch die Ergebnisse von Eigenerhebungen des soziologischen Instituts und Daten anderer wissenschaftlicher und kommunaler Einrichtungen archiviert. Wegen der Möglichkeit, eine Vielzahl von verstreuten Einzelinformationen zusammenzufassen, bietet die Datei eine interessante Grundlage für differenzierte Analysen zur Stadtentwicklung.

Der folgende Aufsatz ist ein Beitrag zur soziologischen Analyse der Stadtentwicklung. Im Vordergrund steht die Untersuchung von Bodenpreisen. Neben beschreibenden Informationen wird ein Ansatz zur Erklärung von Bodenpreisunterschieden vorgestellt, und es werden einige Konsequenzen der Bodenpreisentwicklung herausgearbeitet.

1. Bodenpreisentwicklung im Bundesgebiet und in Freiburg i. Br.  
Vergleiche mit anderen Bezugsgrößen

Niemand zweifelt daran, daß der Bodenpreis ein wichtiger sozialer und ökonomischer Tatbestand ist. Am wenigsten tun das diejenigen, die ein Haus bauen wollen, und auch die Anbieter von Bauland haben wenig Grund dazu. Laut Statistischem Jahrbuch der BRD sind die Kosten für baureifes Land im Bundesgebiet insgesamt, also unabhängig von der Gemeindegröße, in der Zeit von 1970 bis 1978 um 106 % gestiegen (vgl. Tabelle und Abb. 1). Interessant ist ein Vergleich mit anderen Bezugsgrößen: Die Kosten für Bauleistungen stiegen im gleichen Zeitraum "nur" um ca. 60 % und der Index für die allgemeine Lebenshaltung hat sich von 1970 bis 1978 "nur" um knapp 50 % erhöht.

Diese Vergleiche zeigen, daß es Bauwilligen immer schwerer gemacht wird und daß die Bodenpreise daran einen überproportional großen Anteil haben.

Das wird noch deutlicher, wenn wir uns die Entwicklung in Städten der Größenklasse von Freiburg ansehen und wenn wir die Freiburger Verhältnisse betrachten.

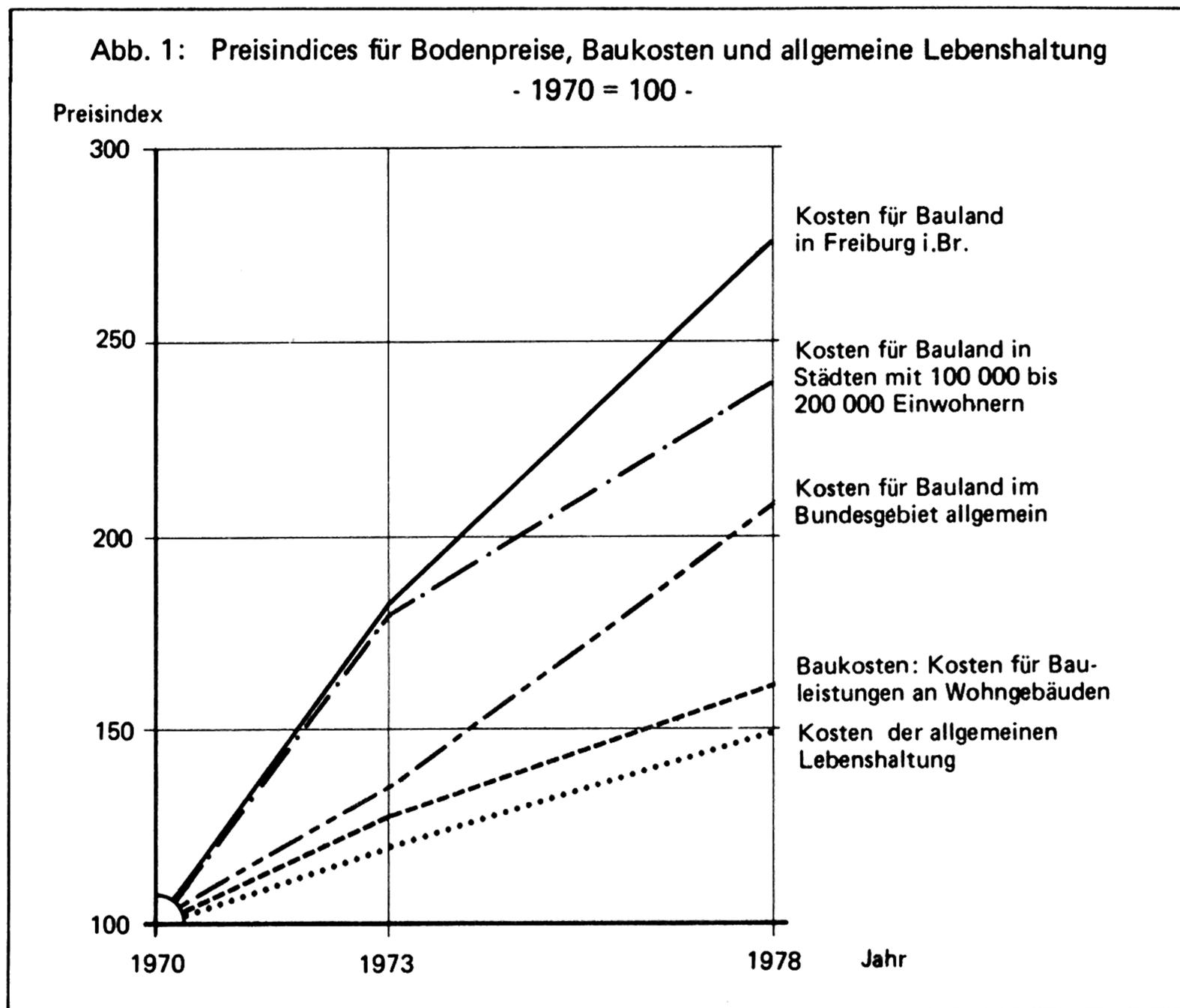
In Großstädten mit 100 000 bis 200 000 Einwohnern stiegen die Bodenpreise in der Zeit von 1970 bis 1978 um 138 % und in Freiburg sogar um 176 %. Daß es schon immer etwas teurer war, einen guten Geschmack zu haben, zeigt auch die folgende Entwicklung: Von 33 ausgewählten Großstädten stand Freiburg, was den Bodenpreis anbetrifft, 1970 an 9. Stelle, 1973 an 7. Stelle und 1978 schon auf dem 5. Rang. Nur Stuttgart, München, Düsseldorf und Berlin hatten höhere Bodenpreise als Freiburg.

Preisindices für Bauland, Baukosten und für die allgemeine Lebenshaltung von 1970 bis 1978 im Bundesgebiet, in Städten mit 100 000 bis 200 000 Einwohnern und in Freiburg

	1970	1973	1978
1. Allgemeine Lebenshaltung <sup>1)</sup> (Bundesgebiet)	100	118.3	148.4
2. Bauleistungen am Bauwerk von Wohngebäuden <sup>2)</sup>	100	126.4	159.7
3. Kaufwerte für baureifes Land (Bundesgebiet) <sup>3)</sup>	100	132.6	206.2
4. Kaufwerte für baureifes Land in Städten mit 100 000 bis 200 000 Einwohnern <sup>4)</sup>	100	180.0	238.2
5. Kaufwerte für baureifes Land in Freiburg <sup>4)</sup>	100	181.3	276.5

Quellen: 1) Stat. Jahrbuch der BRD 1975, S. 446; 1980, S. 488 (Umrechnung auf die Basis 1970). 2) Stat. Jahrbuch der BRD 1980, S. 477. 3) Stat. Jahrbuch der BRD 1980, S. 478; 1975, S. 441 (Eigenberechnungen). 4) Stat. Jahrbuch der BRD 1970, S. 426; 1975, S. 441; 1980, S. 478 (Eigenberechnungen).

Das spricht sehr eindeutig für die Attraktivität von Freiburg, zeigt andererseits aber auch, daß Bauwillige es hier besonders schwer haben.



## 2. Bodenpreise in Freiburg und räumliche Gliederung

Im Stadtgebiet unterscheiden sich die Bodenpreise natürlich sehr stark, und auch die Entwicklung der Preise von 1970 bis 1978 ist sehr unterschiedlich.<sup>1)</sup> Am teuersten ist die Innenstadt. Für 1970 wurden Spitzenpreise von 2500 DM/qm berichtet, für 1974: 3500 DM/qm und für 1978: 4800 DM/qm. Das sind natürlich Spitzenwerte, und bereits wenige Meter von einer so hoch bewerteten Straße oder Straßenhälfte kann der Preis beträchtlich niedriger sein. Aber auch wenn man die Durchschnittswerte<sup>2)</sup> für die Altstadt nimmt, ergibt sich noch immer ein ganz beachtliches Preisniveau (vgl. Tabellen im Anhang): 1970 liegt der Bodenpreis bei ungefähr DM 900 pro qm, 1974 bei DM 1400 und 1978 bei DM 1600.

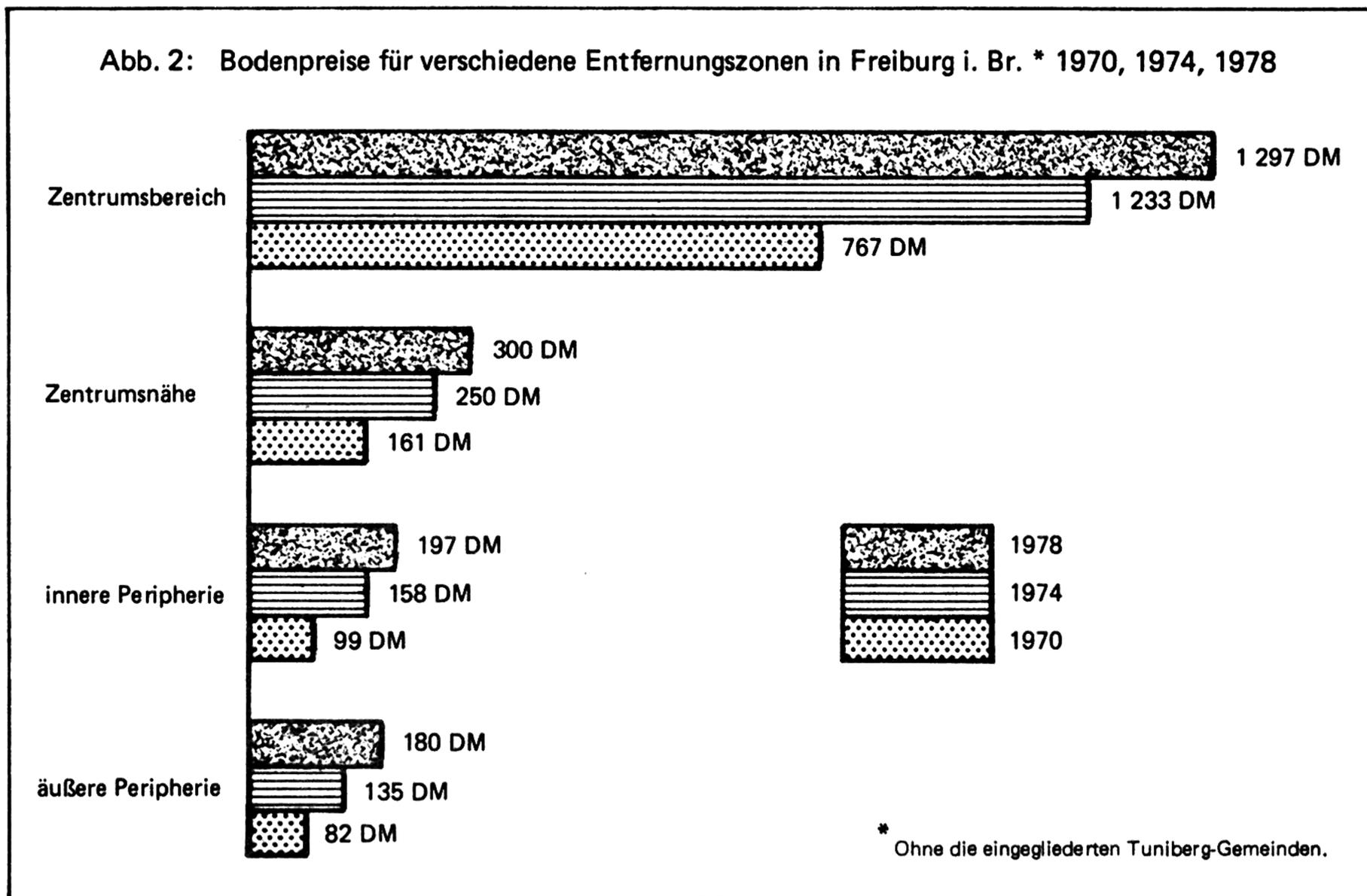
Besonders augenfällig sind auch die Unterschiede zwischen den Bodenpreisen der Innenstadt und den Preisen in weiter außerhalb gelegenen Stadtbezirken (vgl. nachstehende Tabelle).

Hier zeigt sich auch ein bemerkenswerter Trend in der Preisentwicklung: Die Preise in der Innenstadt sind beachtlich gestiegen, aber noch stärker ist der prozentuale Anstieg der Bodenpreise in den äußeren Stadtbezirken.

Wie lassen sich nun solche Unterschiede im Preisniveau und in der Preisentwicklung erklären? Welche Bedeutung hat dabei die Entfernung eines Stadtgebietes zum Zentrum? Spielt die Lage eines Stadtgebietes, z. B. auf der vielbeschworenen Ost-West-Achse, für den Bodenpreis eine Rolle? Welche Konsequenzen hat die Bodenpreisstruktur für die soziale Entwicklung einer Großstadt? Mit diesen Fragen befassen sich die folgenden Abschnitte.

<sup>1)</sup> Alle Aussagen über stadtgebietspezifische Bodenpreise beruhen auf der folgenden Quelle: Liste des Gutachterausschusses über Richtwerte für Grundstücke im Stadtkreis Freiburg (Richtwertliste). Die Liste enthält Richtwerte für Grundstücke, die gemäß § 143 b Bundesbaugesetz und der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte vom 30.5.1978 ermittelt wurden. Die Richtwerte sind Schätzungen, die sowohl tatsächliche Kaufabschlüsse berücksichtigen, wie auch die Urteile von informierten Experten. Die Gültigkeit der Schätzungen ist relativ hoch zu veranschlagen und dürfte in einem Ungenauigkeitspielraum von + 5 % liegen. <sup>2)</sup> Wie Durchschnittswerte berechnet wurden, wird in Abschnitt 3 berichtet (Exkurs über die Untersuchungsmethoden).

Abb. 2: Bodenpreise für verschiedene Entfernungszonen in Freiburg i. Br. \* 1970, 1974, 1978



Bodenpreise und Preisindices für verschiedene Entfernungszonen<sup>1)</sup> in Freiburg 1970, 1974, 1978

Entfernungszone	DM/qm			1970 = 100		
	1970	1974	1978	1970	1974	1978
Zentrumsbereich	767	1 133	1 297	100	147,1	169,1
Zentrumsnähe	161	250	300	100	155,3	186,3
innere Peripherie	99	158	197	100	159,6	199,0
äußere Peripherie <sup>*)</sup>	82	135	180	100	164,6	219,5
Insgesamt <sup>2)</sup>	149	219	257			

\*) Die eingegliederten Tuniberg-Gemeinden wurden herausgenommen, weil sonst Vergleiche zwischen den verschiedenen Zeiträumen nicht sinnvoll gewesen wären.

<sup>1)</sup> Wie Entfernungszonen definiert und gemessen werden, wird in Abschnitt 3 berichtet. <sup>2)</sup> Die geringen Unterschiede zwischen den im Statistischen Jahrbuch berichteten Werten und den hier aufgeführten Zahlen für Freiburg insgesamt kommen dadurch zustande, daß für die vorliegende Untersuchung die Durchschnittswerte für Freiburg anders berechnet wurden (vgl. Abschnitt 3).

Der folgende Abschnitt macht zunächst aber Aussagen zu einigen methodischen Problemen. Wer sich schnell informieren will, kann diesen Abschnitt als Exkurs betrachten und überspringen.

### 3. Exkurs: Einige methodische Probleme und Vorschläge zu ihrer Lösung

#### a) Durchschnittswerte für den Bodenpreis einzelner Stadtgebiete (Statistische Bezirke, Stadtbezirke)

In der Richtwertliste des Gutachterausschusses (vgl. Anm. Seite 14 \*) findet man Bodenpreise für einzelne Straßen, bzw. für Teile von Straßen. Statistische Bezirke und Stadtbezirke bestehen aber aus mehreren Straßen. Man muß also die Straßenpreise irgendwie zusammenfassen und einen Durchschnitt berechnen. Die einfachste Lösung wäre das arithmetische Mittel (= Summe der Straßenpreise : Anzahl der Preise). Natürlich ist diese Kennziffer sehr

unzulänglich. Eine sehr kleine, aber sehr teure Straße geht mit dem gleichen Gewicht in den Index ein wie eine sehr lange, aber sehr billige Straße. Besser ist es, wenn man mit einem gewogenen arithmetischen Mittel arbeitet, wobei die Straßenlängen die Gewichtungsfaktoren sind. In dieser Weise wurden für die vorliegende Untersuchung auch die Kennziffern für die einzelnen Statistischen Bezirke berechnet. Für weitergehende Zusammenfassungen, z. B. zu Entfernungszonen, wurde dann das einfache arithmetische Mittel errechnet.

## b) Räumliche Gliederung des Stadtgebietes

Der Berichterstattung des Statistischen Amtes liegt üblicherweise eine Gliederung des Stadtgebietes in 125 (vierstellige) Statistische Bezirke zugrunde. Diese lassen sich zu (dreistelligen) Stadtbezirken bzw. zu (zweistelligen) Stadtteilen zusammenfassen. Von dieser Gliederung wurde hier ausgegangen: Die primären Einheiten der Berichterstattung sind die 125 Statistischen Bezirke des Statistischen Amtes. Für einige der hier untersuchten Fragen war jedoch eine Ergänzung zweckmäßig: Ermittlung von Distanzen zum Zentrum und genaue Spezifikation der Lage in einem Nord-Süd-West-Ost-Koordinatensystem. Dabei entstanden die folgenden Probleme:

- Es mußte ein Punkt als Zentrum festgelegt werden
- Für die Fläche von Stadtgebieten (Statistische Bezirke) mußten Punkte festgelegt werden, von denen man dann Entfernungs- bzw. Richtungsmessungen vornehmen kann.

Als Zentrumsgebiet wurde der Stadtbezirk Altstadt-Mitte festgelegt und als Zentrumspunkt der gemeinsame Eckpunkt der Statistischen Bezirke des Stadtbezirks Altstadt-Mitte. Das ist die Kreuzung Rathausgasse/Kaiser-Joseph-Straße/Schusterstraße.

Für jeden der 125 Statistischen Bezirke wurde dann die Entfernung zu diesem Zentrum ermittelt. Dazu war es notwendig, für jeden der Statistischen Bezirke einen Meßpunkt festzulegen. Als solcher wurde ein "Besiedlungsschwerpunkt" definiert; das ist der Mittelpunkt der bebauten Fläche eines Statistischen Bezirks. Grundlage für die hier beschriebenen Zuordnungen und Messungen war die amtliche Stadtkarte vom 1.4.1979 im Maßstab 1:16 000. Die Entfernungen zum Zentrum wurden in km gemessen. Selbstverständlich gibt es hier einige Ungenauigkeiten, aber diese sind keineswegs gravierend, was auch dadurch bestätigt wird, daß diese Methode der Distanzbestimmung die Aufdeckung außerordentlich plausibler Zusammenhänge ermöglicht (vgl. dazu Abschn. 4).

Um die Lage eines Statistischen Bezirkes festzulegen wurde wieder von dem bereits beschriebenen Zentrumspunkt ausgegangen. Durch diesen wurde eine Nord-Süd und eine West-Ost-Achse gelegt. Für jeden Statistischen Bezirk konnte dann die Lage ermittelt werden, d. h. die in Grad gemessene Himmelsrichtung ( $0^{\circ}$  = Norden...  $90^{\circ}$  = Osten...  $180^{\circ}$  = Süden..  $270^{\circ}$  = Westen...). Um die Frage nach der Bedeutung der Ost-West-Achse für Bodenpreisunterschiede zu untersuchen, wurde folgende Unterscheidung vorgenommen:

- Östliche Stadtgebiete (zwischen  $30^{\circ}$  und  $150^{\circ}$ )
- Westliche Stadtgebiete (zwischen  $210^{\circ}$  und  $330^{\circ}$ )

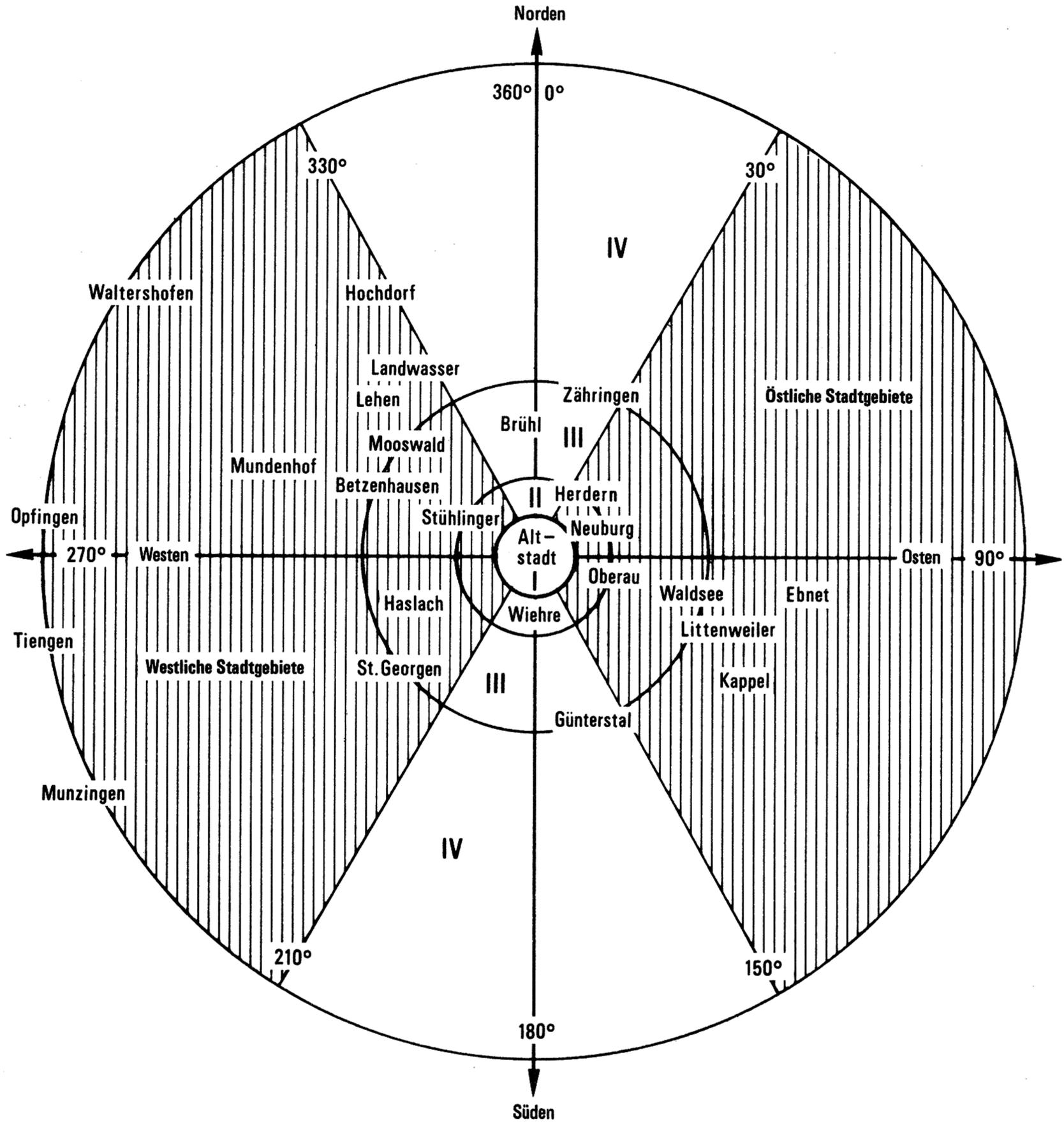
Die dazwischen liegenden Statistischen Bezirke wurden im Hinblick auf ihre Ost-West-Lage als unbestimmt betrachtet.

Für einige der untersuchten Fragen erwies sich eine Zusammenfassung der Statistischen Bezirke zu Entfernungszonen als zweckmäßig. Das wurde in der folgenden Weise gemacht:

- I. Zentrum: Bezirke, die weniger als 0,500 km vom Zentrumspunkt entfernt sind,
- II. Zentrumsnähe: Bezirke, die zwischen 0,500 km und 1,500 km um den Zentrumspunkt liegen,
- III. Innere Peripherie: Bezirke, die zwischen 1,500 km und 3,500 km vom Zentrumspunkt entfernt sind,
- IV. Äußere Peripherie: Bezirke, die mehr als 3,500 km vom Zentrumspunkt entfernt sind.

Aus der Abbildung 3 geht hervor, wie das Stadtgebiet von Freiburg in räumlicher Hinsicht gegliedert wurde.

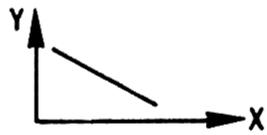
Abb. 3: Räumliche Gliederung des Stadtgebiets von Freiburg i. Br.



c) Untersuchung von Zusammenhängen: Korrelationskoeffizienten

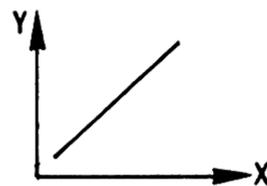
In den folgenden Abschnitten werden Zusammenhänge und Beziehungen zwischen verschiedenen Merkmalen durch Korrelationskoeffizienten beschrieben. Das ist für den methodisch weniger geübten Leser auf den ersten Blick vielleicht etwas unbequem. Deshalb einige Erläuterungen, die zeigen sollen, daß auch eine sehr einfache und anschauliche Interpretation möglich ist. Ein Korrelationskoeffizient (abgekürzt:  $r$ ) kann Werte zwischen  $-1$  und  $+1$  annehmen. Je mehr er sich  $-1$  oder  $+1$  annähert, desto enger ist die Beziehung zwischen zwei Merkmalen  $x$  und  $y$ .

Bei negativen Werten von  $r$  sieht der beschriebene Zusammenhang so aus:



verbal: Je mehr X, desto weniger Y.

Bei positiven Werten wird diese Beziehung angenommen:



verbal: Je mehr X, desto mehr Y.

Wird der Korrelationskoeffizient 0 oder nähert er sich dem Wert 0, besteht keinerlei Beziehung zwischen zwei Merkmalen.

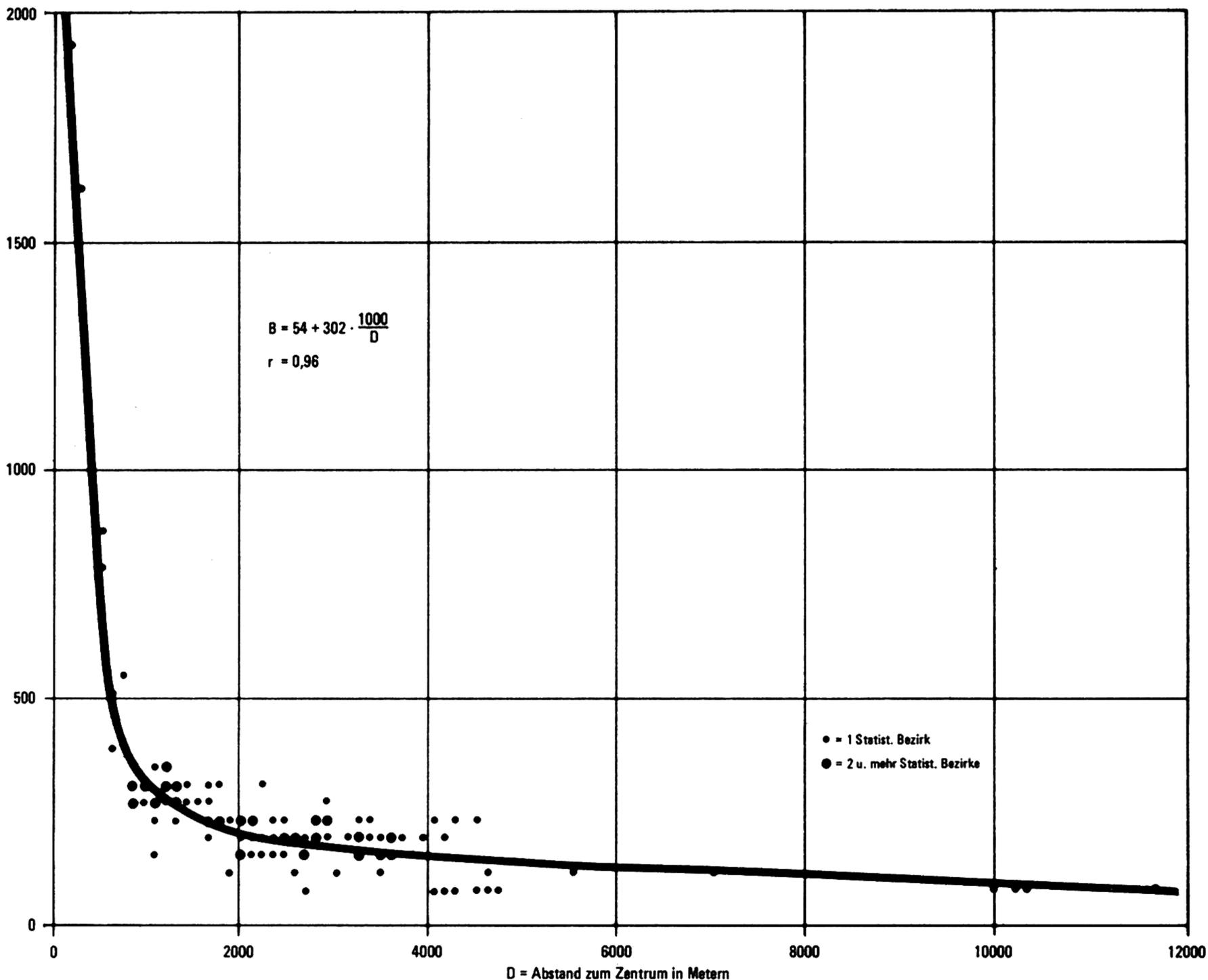
Der quadrierte Wert eines Korrelationskoeffizienten ist sehr einfach und anschaulich interpretierbar: Er sagt aus, wieviel Prozent der Unterschiede eines Merkmals Y man durch Unterschiede des Merkmals X erklären kann.

#### 4. Bodenpreise und Entfernung zum Zentrum

Die Höhe der Bodenpreise von Stadtgebieten hängt ganz eindeutig von ihrer Nähe zum Zentrum ab. Das ist nicht nur in Freiburg so, sondern auch in anderen Großstädten, und die Tabelle Seite 16) läßt diesen Zusammenhang auch erkennen. Noch deutlicher wird das in der Abbildung 4. Und hier kann man auch sehen, daß die Beziehung

**Abb. 4: Bodenpreise 1978 und Abstand der Statistischen Bezirke zum Zentrum (in Metern)**

B = Bodenpreis (DM/qm)



zwischen Bodenpreis und Distanz zum Zentrum einer so strengen Regelmäßigkeit folgt, daß es sich geradezu anbietet, diesen Zusammenhang mathematisch zu beschreiben:

$$B_i = B_u + \frac{B_o - B_u}{k} \cdot \frac{1}{D_i}$$

Die Symbole bedeuten:

$B_i$  : Bodenpreis des (Statistischen-/Stadt-) Bezirkes i

$D_i$  : Entfernung von Bezirk i zum Zentrum (in km)

$B_o$  : Obere Grenze für den Bodenpreis im Stadtgebiet (durchschnittlicher Preis des Zentrums)

$B_u$  : Untere Grenze des Bodenpreises im Stadtgebiet (durchschnittlicher Preis der Außenbezirke)

k : Konzentrationskonstante, mit der sich beschreiben läßt, wie stark das Bodenpreisgefälle zwischen dem Zentrum und den unmittelbar benachbarten Bezirken ist.

Für die Parameter dieser Gleichung ( $B_u$ ,  $B_o$ , k) konnten für die Jahre 1970, 1974 und 1978 Schätzwerte ermittelt werden.

Parameter der Bodenpreisformel für Freiburg 1970, 1974 und 1978

Jahr	$B_u$ Untergrenze	$B_o$ Obergrenze	k Konzentrations- konst.	$\frac{B_o - B_u}{k}$	Bodenpreis- formel
1970	16	1095	6,0	180	$B_i = 16 + 180 \frac{1}{D_i}$
1974	38	1571	5,9	261	$B_i = 38 + 261 \frac{1}{D_i}$
1978	54	1907	6,1	302	$B_i = 54 + 302 \frac{1}{D_i}$

Mit den in der Tabelle aufgeführten Bodenpreisformeln lassen sich für die Jahre 1970, 1974 und 1978 außerordentlich genaue Schätzwerte ermitteln. Das kann man auch daran erkennen, daß die Korrelationen zwischen Bodenpreis und Distanz zum Zentrum fast den Wert -1,0 erreichen (1970 : -0,96, 1974 : -0,95, 1978 : -0,96). Für prognostische Zwecke könnte es nun sinnvoll sein, den hier beschriebenen Ansatz der Quantifizierung noch einen Schritt weiterzutreiben. Aus der Tabelle ist klar erkennbar, daß der Bodenpreis von Stadtgebieten offenbar zwei Komponenten enthält:

- (1) Eine strukturelle Komponente, die sich aus der räumlichen Differenzierung des Stadtgebietes ergibt, nämlich die Entfernung zum Zentrum, und
- (2) eine Trendkomponente: Die jeweiligen Ober- und Untergrenzen für den Bodenpreis im Stadtgebiet variieren ganz eindeutig mit der Zeit, Sie steigen in den hier betrachteten Vierjahresintervallen in einer absolut regelmäßigen Weise, und für diesen Anstieg lassen sich wiederum Schätzgleichungen ermitteln.
- (3) Von diesem Trend unberührt ist offenbar die Konzentrationskonstante, die auf einem Wert von ungefähr 6,0 stehenbleibt.

Diese Informationen lassen sich nun zu dem folgenden quantitativen Prognosemodell zusammenfassen:

- |   |     |      |    |    |    |    |    |      |      |
|---|-----|------|----|----|----|----|----|------|------|
| (1) $B_u = 4,75t + 17$                                    | mit | t =  | 0  | 1  | 2  | 3  | 4  | 5    | usw. |
| (2) $B_o = 101,5t + 1118$                                 | für | 1970 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | usw. |      |
| (3) k = 6,0   |     |      |    |    |    |    |    |      |      |
| (4) $B_i = B_u + \frac{B_o - B_u}{k} \cdot \frac{1}{D_i}$ |     |      |    |    |    |    |    |      |      |

Versucht man damit, die Preise für 1978 nachträglich zu prognostizieren, so kommt man zu überraschend genauen Ergebnissen. Mit nur geringen Abweichungen stimmen die rechnerisch ermittelten Bodenpreise mit den tatsächlichen Preisen überein. Das legt die Erwägung nahe, neben den bisher verwendeten Schätzmethode (vielleicht zur Kontrolle) das hier beschriebene Verfahren einzusetzen. Auch eine andere Möglichkeit der Anwendung ist erwähnenswert: Über die Gleichungen (1) - (4) lassen sich Indikatoren für die Wirksamkeit von planerischen Eingriffen und für das Ausmaß der Änderungen von Rahmenbedingungen ermitteln. Mit den Gleichungen (1) - (4) kann man prognostizieren, wie die Bodenpreise sich ändern, wenn alle wichtigen Rahmenbedingungen unverändert bleiben. Abweichungen von den prognostizierten Werten könnte man dann als Indikatoren für die Wirksamkeit von Änderungen solcher Rahmenbedingungen interpretieren (Änderungen in der Bauplanung, Änderung wirtschaftlicher Bedingungen, z.B. das Zinsniveau, usw.).

Gewisse Abweichungen zwischen prognostizierten und tatsächlichen Werten sind natürlich immer zu erwarten, weil bei der hier beschriebenen globalen Schätzmethode wichtige Besonderheiten der Entwicklung in einzelnen Bezirken nicht berücksichtigt sind (z.B. Ausweisung von neuem Bauland, Änderung der Bebauungsweise, aber auch die Grundstücksgrößen).

##### 5. Was steht hinter der Beziehung zwischen Bodenpreis und Distanz zum Zentrum?

Niemand wird nun auf die Idee kommen, in der Entfernung von Stadtbezirken zum Zentrum eine unmittelbare Ursache für ihren Bodenpreis zu sehen. Wie andere Preise auch, entstehen Bodenpreise auf Märkten, durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage, durch soziale, ökonomische und politische Umstände, von denen die wichtigsten sicher die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Nachfragenden, die Knappheit des Bodens und die durch bereits bestehende Bebauung und Bauauflagen vorgegebenen Nutzungsmöglichkeiten sind.

Um zu einer Erklärung zu kommen, müssen wir also nach der sozialen, wirtschaftlichen und politischen Bedeutung von Distanzen fragen, und wir müssen untersuchen, welche Faktoren hinter der in Abschnitt 4 beschriebenen Beziehung zwischen Distanzen zum Zentrum und Höhe des Bodenpreises stehen.

Dabei ist es sicher sinnvoll, wenn man von der für die einzelnen Stadtgebiete dominierenden Art der Nutzung ausgeht und dabei überlegt, welche Standortpräferenzen mit verschiedenen Nutzungsarten verbunden sind und welche Möglichkeiten ihnen zur Verfügung stehen, diese Präferenzen auch in Standortentscheidungen umzusetzen.

Wenn man untersuchen will, für welche Zwecke der Grund und Boden einer Großstadt genutzt wird, so bietet sich die folgende Unterscheidung an:

- (1) Nutzung für den allgemeinen Bedarf (Straßen, öffentliche Plätze, Parks, Versorgungseinrichtungen usw.)
- (2) Nutzung für Wohnzwecke
- (3) Nutzung für wirtschaftliche Zwecke und zwar:
  - durch den primären Sektor (Land- und Forstwirtschaft, Tierzucht - natürlich ist dieser Sektor für eine Großstadt ziemlich bedeutungslos und kann deshalb vernachlässigt werden)
  - durch den sekundären Sektor, d.h. durch Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und
  - durch den tertiären Sektor: Handel, Verwaltung, Transport, Versicherung, Banken, persönliche Dienstleistungen.

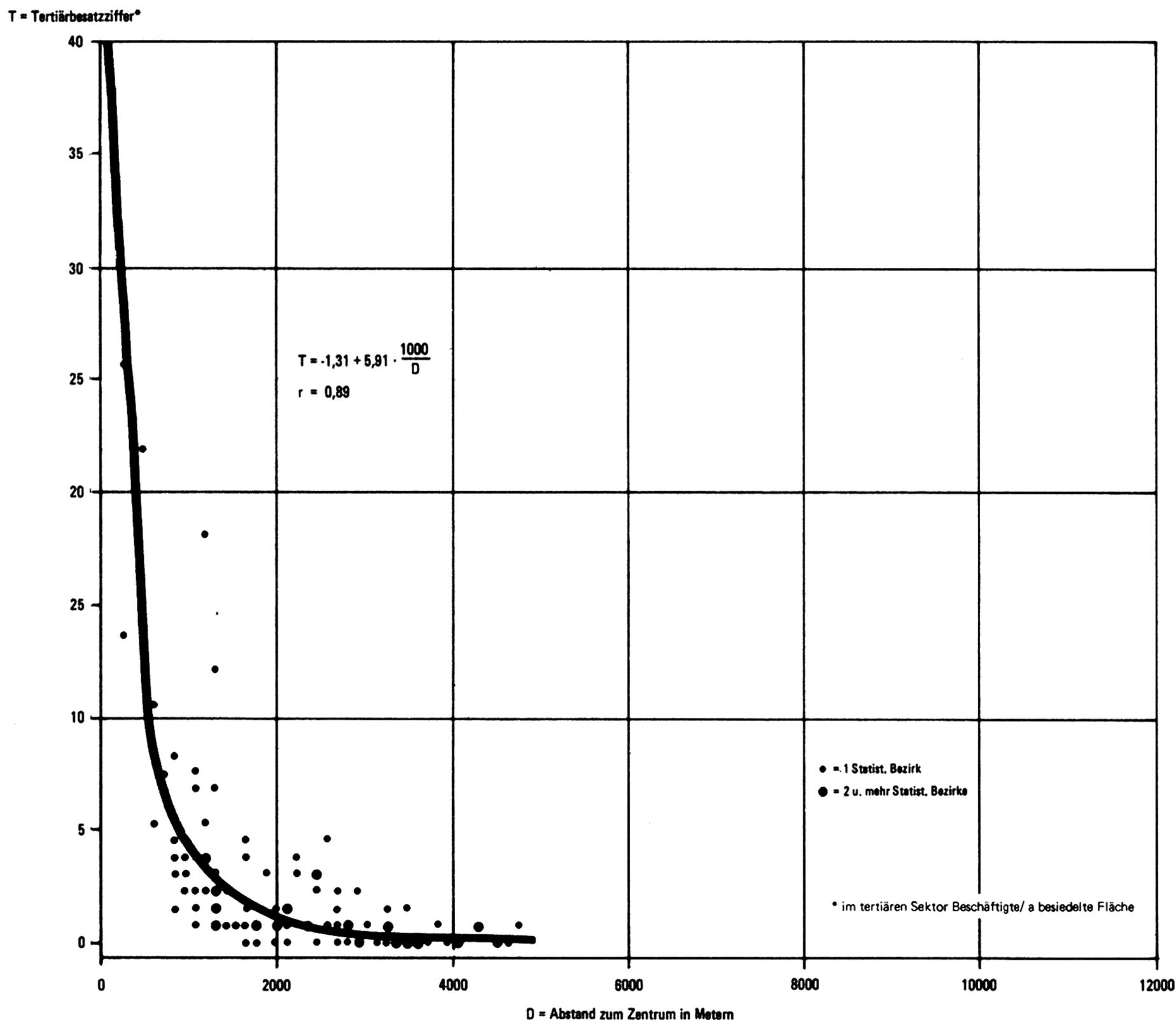
Bereits aus der alltäglichen Lebenserfahrung wissen wir, daß es im Stadtgebiet im Hinblick auf diese Nutzungsarten beträchtliche Unterschiede gibt und daß dabei die Entfernung zum Zentrum eine nicht unwichtige Rolle spielt:

- (1) Je mehr wir uns dem Stadtrand nähern, desto starker dominiert in der Regel die Nutzung für Wohnzwecke.
- (2) Das verarbeitende Gewerbe, der sekundäre Sektor, konzentriert sich meistens auf bestimmte Gebiete, sogenannte Gewerbegebiete. Aus verschiedenen Gründen liegen diese Gebiete i.a. auch am Stadtrand: Wegen der geringen Stapelbarkeit der Nutzung ist eine großflächige und kostengünstige Bebauung erforderlich; wünschenswert ist die Nähe zu günstigen Fernverkehrsverbindungen (Schiene, Autobahn). Im allgemeinen liegen Gewerbegebiete auch etwas von Wohngebieten entfernt.

- (3) Mit zunehmender Nähe zum Zentrum wächst die Anzahl von Geschäften, Verwaltungen, Versicherungen, Banken und Dienstleistungsbetrieben.
- (4) Von diesem Trend gibt es natürlich (z. T. beträchtliche) Abweichungen:
- Neuerdings ist die Tendenz beobachtbar, daß bestimmte Einrichtungen des tertiären Sektors, vor allem Handelsbetriebe, den Stadtrand bevorzugen.
  - Es gibt historisch bedingte Mischformen, z. B. von Gewerbe- und Wohngebieten (aus Zeiten, in denen man sich noch nicht so viel Gedanken über Stadtplanung gemacht hat).
  - Es gibt auch geplante Mischformen, z. B. gemeinsame Nutzung von Gebieten für Wohnzwecke und für wirtschaftliche Zwecke durch Einrichtungen des tertiären Sektors (Stichworte: "Belebung der Innenstädte", "Belebung von 'Schlafstädten'").

Die Erfahrung zeigt jedoch, daß es trotz dieser Ausnahmen ganz eindeutige Nutzungsschwerpunkte gibt, und bei dieser sozialräumlichen Differenzierung ist ohne Zweifel die zunehmende Präsenz des tertiären Sektors mit zunehmender Nähe zum Zentrum besonders augenfällig. Wenn wir uns diesen Zusammenhang genauer ansehen (vgl. Abb. 5. so stellen wir auch fest, daß hier eine ganz ähnliche Beziehung besteht wie für den Zusammenhang zwischen Bodenpreis und Nähe zum Zentrum. Es ist deshalb wohl naheliegend, aus diesen Beziehungen auf eine erste Ursache für den Bodenpreis zu schließen.

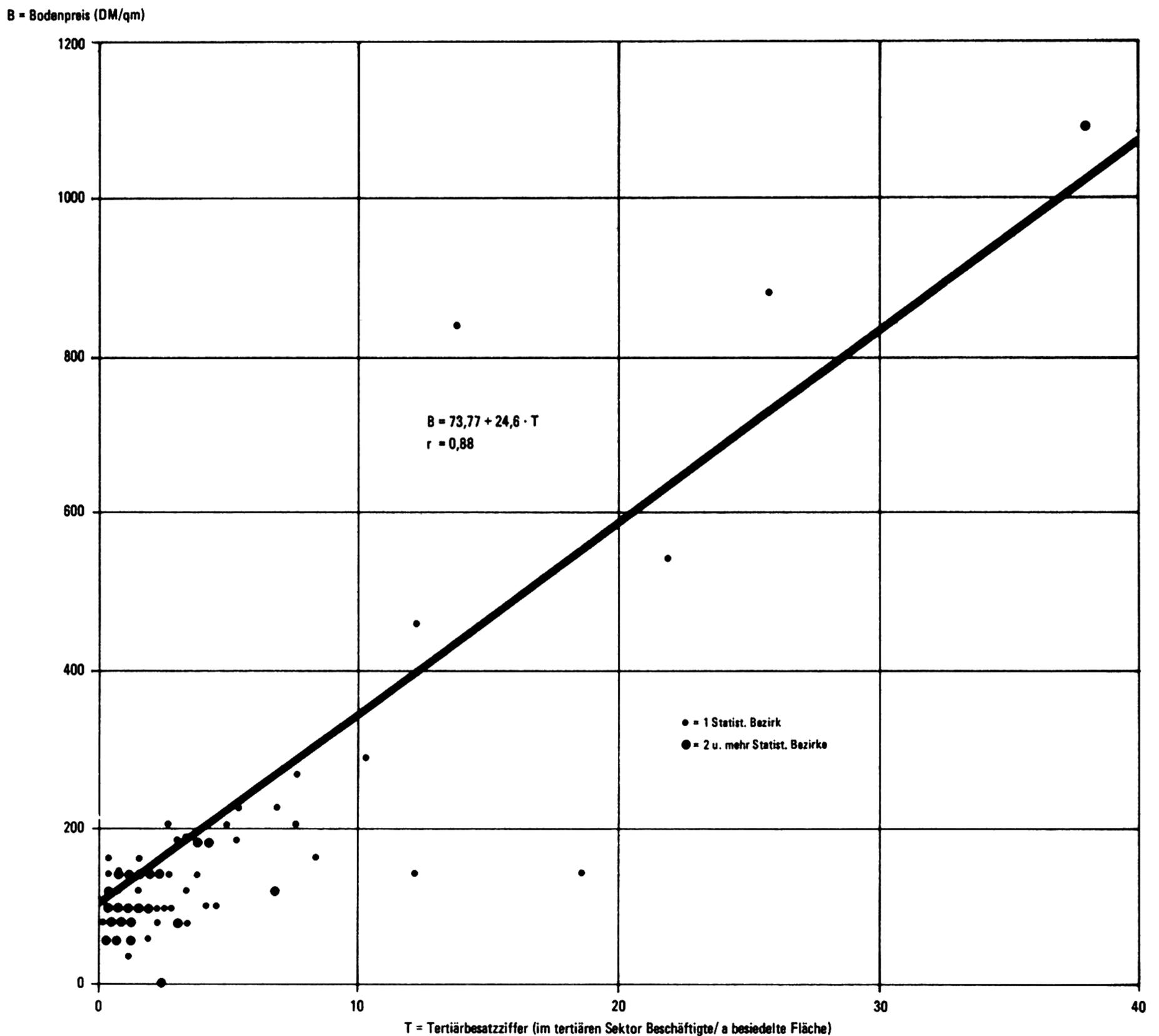
**Abb. 5: Tertiärbesatzziffer 1970 und Abstand der Statistischen Bezirke zum Zentrum (in Metern)**



Hypothese 1: Je höher der Tertiärbesatz von Stadtgebieten ist, desto höher ist auch der Bodenpreis

Die Abbildung 6 bestätigt ganz eindeutig diese Hypothese, und es ist auch nicht schwierig, dafür eine Begründung zu finden: Ein Standort in der Nähe des Zentrums ist für die meisten Betriebe und Einrichtungen des tertiären Sektors ohne Zweifel mit erheblichen Vorteilen verbunden. Diese bestehen in der im Vergleich zu anderen Stadtgebieten günstigen Erreichbarkeit für Kundschaft oder Klienten, in der hohen Konzentration von sich gegenseitig ergänzenden Organisationen und in dem symbolischen Vorteil einer Präsenz im Geschäftsviertel. Wegen dieser Standortvorteile ist die Nachfrage des tertiären Sektors nach Grund und Boden in Zentrumsnähe außerordentlich groß. Die Bodennachfrage des tertiären Sektors konkurriert dabei in erster Linie mit der Nachfrage nach Boden für wohnliche Nutzung. Der sekundäre Sektor spielt als Bodennachfrager in der Nähe des Zentrums kaum eine wichtige Rolle, da Bauauflagen und Niederlassungsvorschriften als Barrieren wirken. In der Konkurrenz um den knappen Boden der Innenstadt liegen die Vorteile nun ganz eindeutig beim tertiären Sektor, und langfristig kommt es zu einer Verdrängung der Nutzungsart Wohnen und zu einer immer stärkeren Dominanz des tertiären Sektors.

Abb. 6.: Bodenpreise 1970 und Tertiärbesatzziffer 1970 von Statistischen Bezirken



Das hat vorwiegend ökonomische Gründe: Handel, Banken, Versicherungen und Dienstleistungsbetriebe haben im allgemeinen eine höhere Profitrate als der Wohnungsbau, und öffentliche Verwaltungen sind im geringeren Maße zu einer ökonomischen Kalkulation von Nutzen und Kosten gezwungen, als dies beim Wohnungsbau der Fall ist. Wie immer bei sozialen und ökonomischen Phänomenen sollte man sich auch bei der Erklärung des Bodenpreises nicht mit einer einzigen Ursache zufriedengeben. Durch die Präsenz des tertiären Sektors und die von ihm ausgehende Bodennachfrage läßt sich nur der Bodenpreis in der Innenstadt erklären. Je weiter man sich jedoch der Peripherie nähert, desto wichtiger werden andere Faktoren:

Hypothese 2: Mit zunehmender Entfernung vom Zentrum verliert der Tertiärbesatz seine Bedeutung als Bestimmungsfaktor für den Bodenpreis.

Die nebenstehende Tabelle zeigt, daß diese Annahme völlig zutreffend ist. Nur im unmittelbaren Bereich des Zentrums besteht eine hohe Korrelation zwischen Bodenpreis und Tertiärbesatz. Mit zunehmender Distanz zum Zentrum nähert sich der Korrelationskoeffizient zwischen Tertiärbesatz und Bodenpreis dem Wert 0, der Zusammenhang wird immer bedeutungsloser, und wir müssen daraus schließen, daß andere Faktoren wichtiger sind. Dabei läßt sich vermuten daß es sich um Faktoren handelt, die alle etwas mit "Lebensqualität" zu tun haben. Das wird im nächsten Abschnitt untersucht.

Korrelationen zwischen Tertiärbesatz und Bodenpreis in verschiedenen Entfernungszonen - 1970

Entfernungszone	Korrelation (r)
Zentrumsbereich	0,71
Zentrumsnähe	0,34
innere Peripherie	- 0,09
äußere Peripherie	0,01

6. Welche Bedeutung hat die Lage von Stadtgebieten auf der Ost-West-Achse für den Bodenpreis?

Hypothese 3: Mit zunehmender Entfernung zum Zentrum gewinnt die tatsächliche oder vermeintliche Lebensqualität von Stadtgebieten eine immer größere Bedeutung für den Bodenpreis. In Freiburg wirkt sich das so aus, daß mit zunehmender Distanz zum Zentrum die Lage von Stadtgebieten auf der Ost-West-Achse in steigendem Maße die Höhe des Bodenpreises erklären kann.

Korrelationen zwischen Bodenpreis und Ost-West-Lage in verschiedenen Entfernungszonen - Freiburg 1978

Entfernungszone	Korrelation (r)
Zentrumsbereich	0,07
Zentrumsnähe	0,35
innere Peripherie	0,36
äußere Peripherie	0,72

Dieser Trend ist, wie die nebenstehende Tabelle zeigt, ganz eindeutig: Je weiter man sich vom Zentrum entfernt, desto mehr liegen in vergleichbaren Entfernungszonen die Bodenpreise östlicher Stadtgebiete über den Preisen westlicher Stadtteile.

Im Zentrumsbereich hat die Ost-West-Lage überhaupt keine Auswirkung auf den Bodenpreis. Der entscheidende Faktor ist, wie im vorhergehenden Abschnitt gezeigt wurde, das Ausmaß der wirtschaftlichen Nutzung. Auch in der nächsten Entfernungszone ("Zentrumsnähe") hat die Ost-West-Lage noch keine sehr große Bedeutung für die Höhe des Bodenpreises und selbst in der sich daraus anschließenden Zone ("innere Peripherie") ist der Einfluß der Lage eher gering. Erst in den Stadtrandgebieten ("äußere Peripherie") spielt die Lage auf der Ost-West-Achse eine Rolle, und nur für diese Entfernungszone läßt sich feststellen: Bei vergleichbarer Distanz zum Zentrum sind die Bodenpreise in östlichen Stadtbezirken höher als in westlichen Bezirken.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß dieser Unterschied im Bodenpreis vermutlich durch Faktoren zustandekommt, die eine enge Beziehung zur wohnlichen Nutzung haben: Unterschiede in der Lebensqualität, bzw. Meinungen und z.T. Klischees über das Vorhandensein solcher Unterschiede. Es ist nicht die Aufgabe dieses Aufsatzes, solche Unterschiede zu untersuchen. Ich möchte jedoch auf einen Aspekt hinweisen, der in der Soziologie als das Thomas-Theorem bekannt ist: Wenn Menschen eine Situation als real definieren, dann hat das auch reale Konsequenzen. Auch dann also, wenn es keine wirklichen Unterschiede in der Lebensqualität zwischen östlichen und westlichen Stadtgebieten geben sollte, würde der Bodenpreis im Osten der Stadt doch höher sein; dann nämlich, wenn die Leute nur fest genug an solche Unterschiede glauben.

## 7. Konsequenzen des Bodenpreises für die sozialräumliche Differenzierung

Man würde die Bedeutung des Bodenpreises für die sozialräumliche Differenzierung einer Stadt falsch einschätzen, wenn man ihn nur unter ökonomischen Gesichtspunkten betrachtet. Ich möchte deshalb abschließend auf einige der Auswirkungen des Bodenpreises auf die Entwicklung sozialer Lebensräume eingehen. Eine sehr wichtige Konsequenz wurde bereits beschrieben: Unsere Innenstädte werden immer mehr zu reinen Wirtschaftszonen. Der Anteil der Nachtbevölkerung - das sind die Leute, die in dem betreffenden Stadtgebiet wohnen, - geht zurück, und die Intensität der wirtschaftlichen Nutzung, in erster Linie durch den tertiären Sektor, steigt. Die Rolle des Bodenpreises ist hier ziemlich klar erkennbar: Wenn zwischen verschiedenen Nutzungsarten eine Konkurrenz um den knappen Grund und Boden besteht, so wird sich (ceteris paribus: sofern keine politisch-administrativen Interventionen erfolgen) die Nutzungsart durchsetzen, die über die günstigeren ökonomischen Möglichkeiten verfügt und der es leichter fällt, die hohen Bodenpreise und die damit verbundenen Begleiterscheinungen (hohe Mieten und hoher Pachtzins) zu verkraften. Nun gibt es auch noch andere wichtige Prozesse, die über den Bodenpreis gesteuert werden, die aber nach dem gleichen Grundmuster verlaufen: Der Bodenpreis wirkt als ein Selektionsmechanismus, der in nicht unerheblichem Maße die Verteilung sozialer Gruppen im Stadtgebiet steuert. Ich will das an zwei Beispielen zeigen.

### a) Bedeutung des Bodenpreises für die biologische Reproduktion der Stadtbevölkerung

Biologische Reproduktion bedeutet die Aufrechterhaltung bzw. das Wachstum einer Bevölkerung durch Geburt und Aufzucht von Kindern. Was hat der Bodenpreis nun damit zu tun? Sicher wird durch den Bodenpreis kein direkter Einfluß auf das generative Verhalten der Bevölkerung ausgeübt. Es gibt aber sehr wesentliche indirekte Auswirkungen. Durch den Bodenpreis wird gesteuert, welche Art der Nutzung in verschiedenen Stadtregionen im Vordergrund stehen. Wie es zu einer Differenzierung in Gebiete mit überwiegend wirtschaftlicher Nutzung und solche mit vorwiegend wohnlicher Nutzung kommt, wurde bereits gezeigt.

Die Auswirkungen des Bodenpreises sind aber noch viel spezifischer. In Gebieten mit sehr hohem Bodenpreis setzt sich neben der wirtschaftlichen Nutzung durch den tertiären Sektor eine ganz besondere Form der wohnlichen Nutzung durch: Es werden überwiegend kleine Wohneinheiten angeboten, Ein- und Zweiraumwohnungen, bzw. Appartements. Das sind Wohngelegenheiten, die noch eine relativ hohe Rendite abwerfen, die aber für Familien mit Kindern uninteressant sind. Wir werden im Stadtgebiet also den folgenden Trend erwarten können:

Hypothese 4: Je höher der Bodenpreis von Stadtbezirken ist, desto niedriger ist der Anteil der Kinder an der Wohnbevölkerung (und desto geringer ist die Bedeutung dieser Stadtbezirke für die biologische Reproduktion der Bevölkerung).

Die Abbildung 7 zeigt, daß ein solcher Trend in der Tat besteht.<sup>1)</sup>

Nochmals ein kurzer Hinweis zur Erläuterung: Es wäre absurd, hier eine direkte Kausalbeziehung anzunehmen. Andererseits ist es aber sehr plausibel, wenn man in dem Bodenpreis einen indirekt die biologische Reproduktion steuernden Faktor sieht. Die Annahme lautet, daß die Bereitstellung von mehr oder weniger gut für Familien geeignetem Wohnraum durch den Bodenpreis gesteuert wird - damit dann aber auch der Beitrag einzelner Stadtgebiete zur biologischen Reproduktion.

### b) Bedeutung des Bodenpreises für die räumliche Verteilung sozialer Schichten im Stadtgebiet

Die Erwartung ist relativ naheliegend, daß der Bodenpreis auch die Verteilung sozialer Schichten im Stadtgebiet beeinflußt. Die Zusammenhänge sind hier jedoch komplexer, als man auf den ersten Blick meint. Am ehesten lassen sich die beobachtbaren Trends (vgl. Tabelle) durch die folgende Hypothese beschreiben:

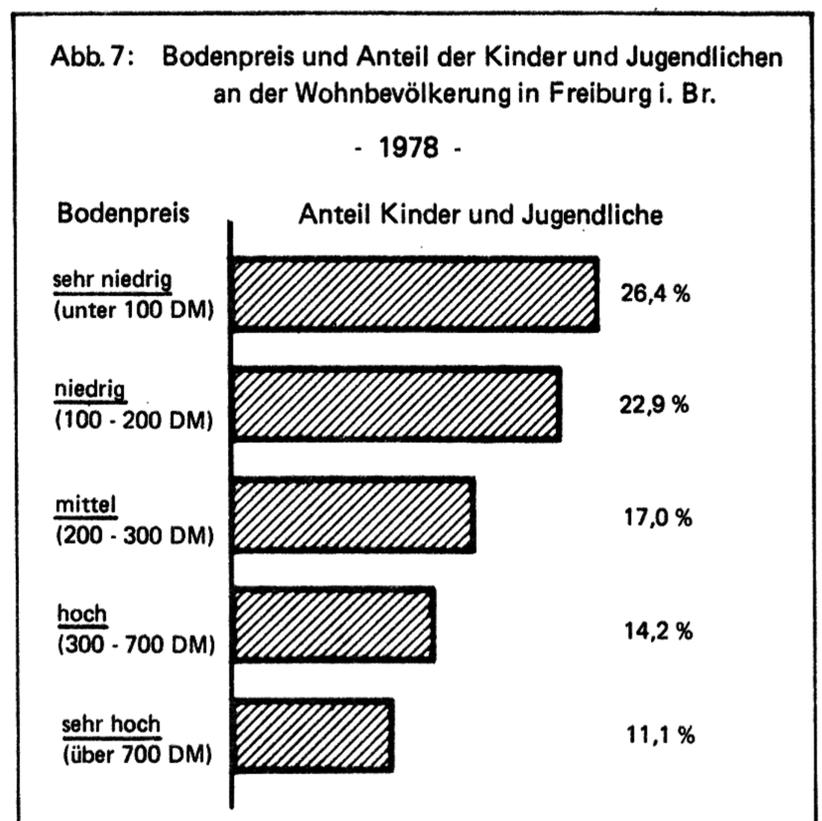
Hypothese 5: Mit zunehmender Entfernung vom Zentrum gilt: Je höher der Bodenpreis von Stadtgebieten ist, desto geringer ist der Anteil unterer Sozialschichten an der Wohnbevölkerung und desto höher der Anteil mittlerer und höherer Sozialschichten.

<sup>1)</sup> Zwischen Kinderanteil von Statistischen Bezirken und Bodenpreis (1978) besteht eine bemerkenswert hohe Korrelation von  $r = -0,65$ , mit der folgenden Regressionsgleichung:  $K = 13,17 + 1102 \cdot \frac{1}{B}$  (K = Kinderanteil in %; B = Bodenpreis in DM/qm).

Je weiter wir uns vom Zentrum entfernen, desto enger wird die Beziehung zwischen Bodenpreis und Anteil höherer und mittlerer Sozialschichten. Das hat wahrscheinlich den folgenden Grund: Mit zunehmender Entfernung zum Zentrum gewinnt die wohnliche Nutzung von Grund und Boden an Bedeutung, und in gleichem Maße steigt die Bedeutung des Bodenpreises und (als Folge davon) der Miethöhe für die Standortentscheidungen von Haushalten. Ein hoher Bodenpreis und hohe Mieten haben dann für die Mitglieder unterer Sozialschichten die Wirkung einer Mobilitätsbarriere.

Korrelationen zwischen Bodenpreis und Anteil der Berufsgruppe "Selbständige, höhere Angestellte und höhere Beamte" in verschiedenen Entfernungszonen

Entfernungszone	Korrelation (r)
Zentrumsbereich	- 0,42
Zentrumsnähe	0,17
innere Peripherie	0,39
äußere Peripherie	0,62



Wie die nebenstehende Tabelle zeigt, gilt das jedoch nur für die Außenbezirke. In der Nähe des Zentrums läßt sich die Bedeutung des Bodenpreises für die Verteilung sozialer Schichten

nicht eindeutig bestimmen. Hier ist sogar die Tendenz beobachtbar, daß Angehörige unterer Sozialschichten häufiger in Gebieten mit hohen Bodenpreisen wohnen als Mitglieder mittlerer und höherer Schichten. Das kann man sicher nicht mit einer Vorliebe für teuren Grund und Boden erklären, sondern dieser Trend ergibt sich dadurch daß in solchen Gebieten auch relativ häufig Mietshäuser stehen - z. T. Altbauten mit noch relativ günstigen Mieten.

Dr. Baldo Blinkert  
Institut für Soziologie - Universität Freiburg

Durchschnittlicher Bodenpreis in den Stadtbezirken von Freiburg i.Br. 1970, 1974 und 1978

Stadtbezirk	Durchschnittlicher Bodenpreis (DM/qm)		
	1970	1974	1978
Altstadt-Mitte	939	1378	1613
Altstadt-Ring	417	630	672
Neuburg	240	404	437
Herdern-Süd	160	268	301
Herdern-Nord	135	215	262
Zähringen	90	147	197
Brühl-Güterbahnhof	113	161	198
Brühl-Industriegebiet	37	51	64
Hochdorf		80	90
Waldsee	103	166	217
Littenweiler	99	151	214
Ebnet		165	187
Kappel		72	116
Oberau	155	242	293
Oberwiehre	147	227	278
Mittelwiehre	171	261	322
Untervehre-Nord	167	231	276
Untervehre-Süd	118	173	242
Günterstal	102	159	208

Stadtbezirk	Durchschnittlicher Bodenpreis (DM/qm)		
	1970	1974	1978
Stühlinger-Beurbarung	101	165	217
Stühlinger-Eschholz	152	211	279
Alt-Stühlinger	122	201	252
Mooswald-West	61	102	133
Mooswald-Ost	74	113	141
Betzenh. -Bischofslinde	99	154	195
Alt-Betzenhausen	64	156	183
Landwasser			60
Lehen			73
Waltershofen		49	67
Mundenhof			
Haslach-Egerten	101	151	187
Haslach-Gartenstadt	77	132	160
Haslach-Schildacker	71	127	145
Haslach-Haid		95	140
Haslach-Weingarten	92	160	191
St. Georgen	75	129	166
Opfingen		61	83
Tiengen		64	87
Munzingen		55	63
Freiburg i.Br.	149	219	257

Quellen: vgl. Anmerkung 1 und Abschnitt 3 des Textbeitrages

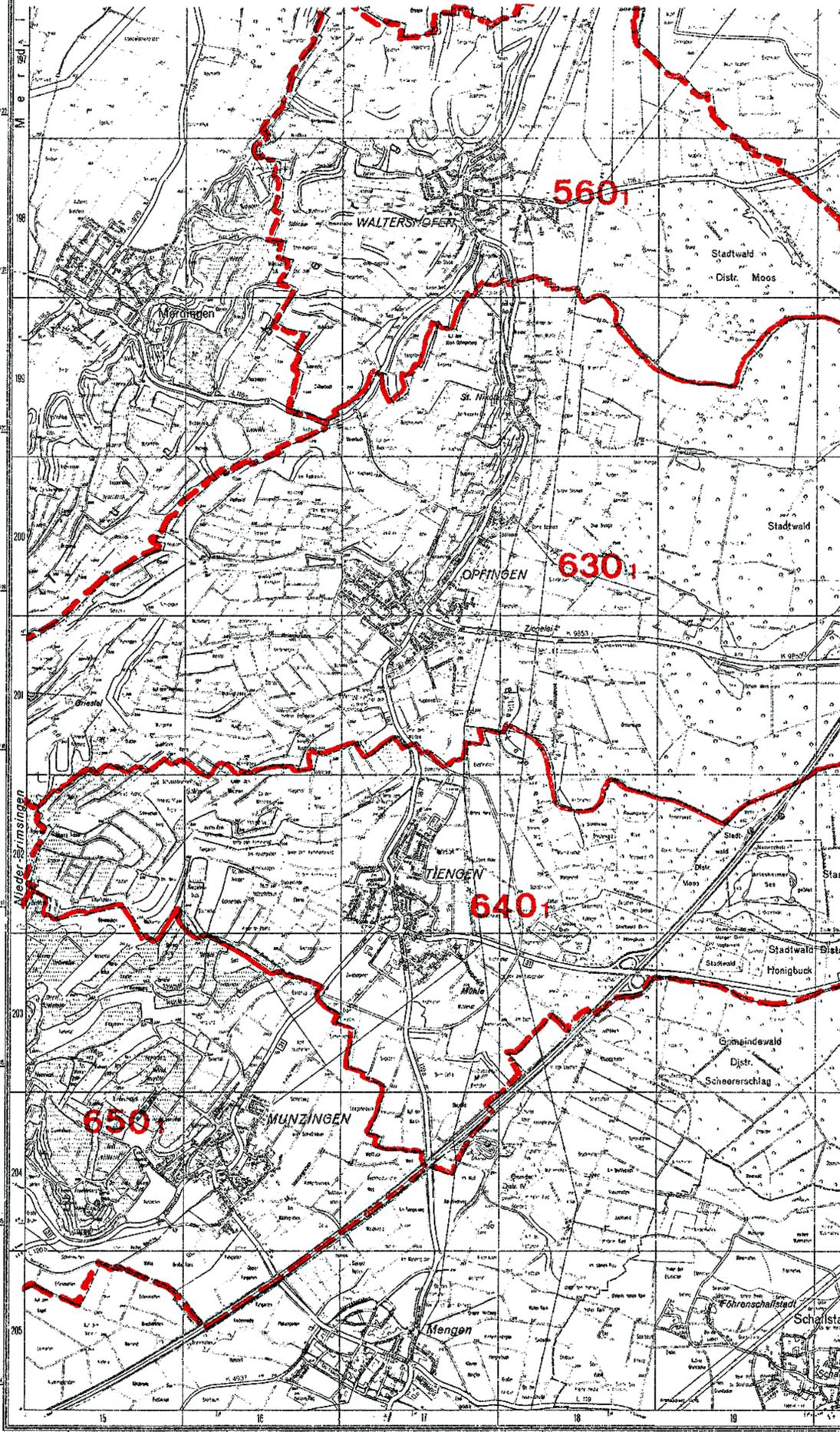
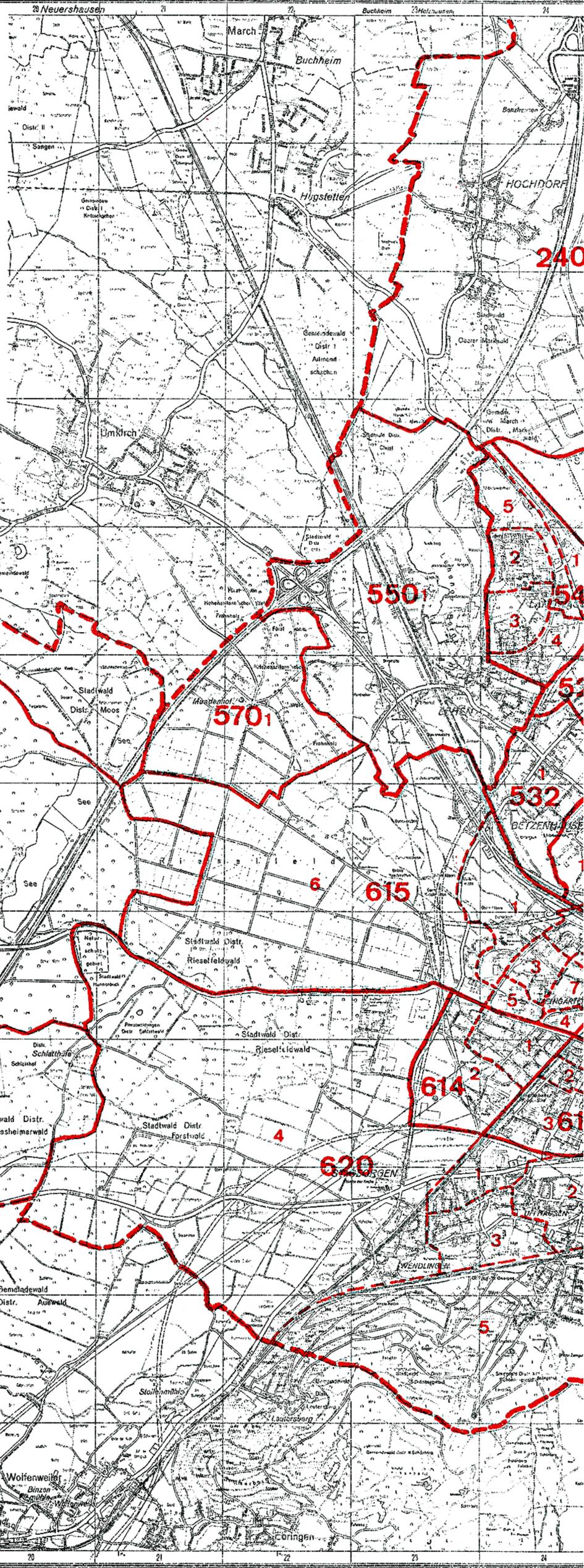
Durchschnittlicher Bodenpreis in den Statistischen Bezirken von Freiburg i.Br.  
1970, 1974 und 1978 und Abstand der Statistischen Bezirke vom Stadtzentrum.

Statist. Bezirk	Durchschnittlicher Bodenpreis (DM/qm)			Abstand zum Zentrum (in Metern)	Statist. Bezirk	Durchschnittlicher Bodenpreis (DM/qm)			Abstand zum Zentrum (in Metern)
	1970	1974	1978			1970	1974	1978	
111 1	841,--	1158,--	1334,--	290	511 1	102,--	168,--	219,--	1340
111 2	882,--	1404,--	1599,--	240	511 2	99,--	162,--	215,--	1090
111 3	1095,--	1571,--	1907,--	150	512 1	147,--	175,--	284,--	1350
112 1	555,--	774,--	852,--	470	512 2	176,--	234,--	288,--	2260
112 2	235,--	358,--	369,--	660	512 3	157,--	233,--	276,--	1360
112 3	460,--	759,--	795,--	460	512 4	129,--	203,--	267,--	1260
120 1	289,--	453,--	489,--	590	513 1	127,--	198,--	261,--	1240
120 2	273,--	506,--	530,--	730	513 2	134,--	212,--	268,--	970
120 3	159,--	253,--	292,--	890	513 3	107,--	185,--	248,--	860
211 1	141,--	251,--	286,--	1200	513 4	137,--	215,--	262,--	1090
211 2	179,--	328,--	353,--	1230	513 5	130,--	215,--	253,--	1350
211 3	181,--	312,--	331,--	1220	513 6	99,--	178,--	220,--	1760
211 4	177,--	268,--	307,--	1320	521 1	62,--	107,--	140,--	3530
211 5	120,--	181,--	226,--	1800	521 2	60,--	100,--	130,--	3510
212 1	144,--	253,--	280,--	1510	521 3	60,--	100,--	130,--	3190
212 2	175,--	257,--	305,--	1610	522 1	67,--	98,--	121,--	2520
212 3	105,--	173,--	228,--	1980	522 2	75,--	110,--	142,--	2250
212 4	116,--	176,--	235,--	2120	522 3	80,--	130,--	161,--	1950
220 1	60,--	97,--	126,--	3420	531 1	98,--	150,--	215,--	2920
220 2	113,--	171,--	230,--	2820	531 2	100,--	165,--	190,--	2420
220 3	64,--	118,--	152,--	3440	531 3	98,--	150,--	170,--	1990
220 4	100,--	163,--	252,--	2860	531 4	98,--	150,--	204,--	2170
220 5	114,--	186,--	224,--	2800	532 1	64,--	156,--	183,--	3490
231 1	108,--	164,--	202,--	2410	540 1	.	.	60,--	4530
231 2	130,--	194,--	227,--	2410	540 2	.	.	60,--	4670
231 3	142,--	187,--	225,--	2100	540 3	.	.	60,--	4300
231 4	98,--	158,--	208,--	1640	540 4	.	.	60,--	4020
231 5	85,--	103,--	127,--	1920	540 5	.	.	60,--	4610
232 1	37,--	51,--	64,--	2630	550 1	.	.	73,--	4180
240 1	.	80,--	90,--	7040	560 1	.	49,--	67,--	10280
310 1	106,--	171,--	214,--	2860	570 1	.	.	.	5950
310 2	101,--	162,--	208,--	2320	611 1	96,--	161,--	185,--	2540
310 3	103,--	164,--	221,--	2790	611 2	98,--	145,--	166,--	2060
310 4	103,--	167,--	223,--	3250	611 3	111,--	138,--	203,--	1610
320 1	110,--	167,--	225,--	4040	611 4	97,--	148,--	186,--	2100
320 2	95,--	147,--	225,--	4270	611 5	103,--	162,--	194,--	2330
320 3	103,--	146,--	222,--	4530	612 1	88,--	168,--	188,--	2620
320 4	87,--	143,--	184,--	3560	612 2	80,--	160,--	175,--	2820
330 1	.	165,--	187,--	4170	612 3	54,--	85,--	115,--	3050
340 1	.	72,--	116,--	5520	612 4	77,--	117,--	155,--	2280
410 1	141,--	226,--	293,--	1260	612 5	85,--	129,--	165,--	2030
410 2	196,--	274,--	305,--	960	613 1	71,--	127,--	145,--	2410
410 3	139,--	234,--	290,--	1320	614 1	.	95,--	140,--	3260
410 4	142,--	233,--	282,--	1660	614 2	.	95,--	140,--	3590
421 1	196,--	257,--	277,--	800	615 1	100,--	178,--	200,--	3230
421 2	139,--	232,--	284,--	1040	615 2	69,--	122,--	153,--	2670
421 3	135,--	228,--	284,--	1260	615 3	90,--	149,--	189,--	3080
421 4	138,--	235,--	292,--	1200	615 4	100,--	175,--	200,--	2860
421 5	144,--	231,--	293,--	1250	615 5	97,--	176,--	200,--	3230
421 6	127,--	181,--	237,--	1620	615 6	100,--	176,--	200,--	3590
422 1	231,--	309,--	382,--	690	615 7	88,--	153,--	188,--	2740
422 2	170,--	258,--	312,--	870	615 8	92,--	154,--	195,--	2500
422 3	148,--	250,--	309,--	980	620 1	81,--	127,--	163,--	3800
422 4	136,--	227,--	286,--	1350	620 2	87,--	146,--	181,--	3340
423 1	124,--	150,--	167,--	1090	620 3	78,--	137,--	170,--	3950
423 2	182,--	251,--	282,--	840	620 4	67,--	90,--	111,--	4570
423 3	208,--	283,--	335,--	1020	620 5	63,--	144,--	206,--	3750
423 4	176,--	244,--	312,--	1160	630 1	.	61,--	83,--	10020
423 5	147,--	227,--	286,--	1340	640 1	.	64,--	87,--	10170
424 1	145,--	206,--	297,--	1410	650 1	.	55,--	63,--	11590
424 2	140,--	200,--	295,--	1780	insg.	149,--	219,--	257,--	
424 3	108,--	137,--	225,--	1950					
424 4	75,--	125,--	162,--	2650					
424 5	121,--	196,--	233,--	1820					
430 1	102,--	159,--	208,--	3360					

## Gliederung des Stadtgebiets

Stadt-bereich	Stadtteil	Stadtbezirk	Stadt-bereich	Stadtteil	Stadtbezirk
1 Mitte	11 Altstadt	111 Altstadt-Mitte	5 West	51 Stühlinger	511 Stühl.-Beurbarung
	12 Neuburg	112 " -Ring		52 Mooswald	512 " -Eschholz
2 Nord	21 Herdern	211 Herdern-Süd		53 Betzenhausen	513 Alt-Stühlinger
	22 Zähringen	212 " -Nord		54 Landwasser	521 Mooswald-West
	23 Brühl	220 Zähringen		55 Lehen	522 " -Ost
	24 Hochdorf	231 Br.-Güterbahnhof		56 Waltershofen	531 B.-Bischofslinde
3 Ost	31 Waldsee	232 Br.-Industriegeb.		57 Mundenhof	532 Alt-Betzenhausen
	32 Littenweiler	240 Hochdorf		540 Landwasser	
	33 Ebnet			550 Lehen	
4 Süd	34 Kappel	310 Waldsee	6 Süd-west	61 Haslach	611 Hasl.-Egerten
	41 Oberau	320 Littenweiler		62 St. Georgen	612 " -Gartenstadt
	42 Wiehre	330 Ebnet		63 Opfingen	613 " -Schildacker
		421 Oberwiehre		340 Kappel	64 Tiengen
	422 Mittelwiehre			65 Munzingen	615 " -Weingarten
	423 Unterwiehre-Nord				620 St. Georgen
424 " -Süd			630 Opfingen		
43 Günterstal	410 Oberau	430 Günterstal		640 Tiengen	
				650 Munzingen	

Gliederung nach dem Stand vom 1. Januar 1979



# FREIBURG im Breisgau



Kartengrundlage: Stadt Freiburg i.Br. - Vermessungsamt  
Für statistische Zwecke bearbeitet u. herausgegeben: Amt für Statistik  
Nachdruck nicht gestattet

Grenzen der Stadtbezirke : ————  
Grenzen der Statist. Bezirke : - - - - -

