

Kernstadt-Stadtentwicklungsplan Wohnen mit besonderer Berücksichtigung der möglichen militärischen Konversion

- Wohnraumversorgungskonzept - für die Stadt Bamberg bis 2020



**Untersuchung
im Auftrag der
Stadt Bamberg**

vorgelegt vom



Pestel Institut e. V., Hannover

Bamberg, im September 2006

Auftraggeber:

Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt
Postfach 11 03 23
96031 Bamberg

Telefon 09 51 / 87 - 16 20
Telefax 09 51 / 87 - 19 66
E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de

verantwortlich für den Inhalt:

Dipl.-Ök. Matthias Günther
Dr. Klaus Peter Möller
Dipl.-Ök. Anna Rieger
Dipl.-Kffr. (FH) Caroline Schiffer

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.
Königstr. 50a
30175 Hannover

Telefon: 05 11 / 990 94 - 0
Telefax: 05 11 / 990 94 - 30
E-Mail: info@pestel-institut.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	VII
Abbildungsverzeichnis	X
Vorwort	1
1. Themenstellung	4
1.1 Aufgabe und Ziel	4
1.2 Methodisches Vorgehen	5
2. Analyse der Vergangenheitsentwicklung 1995 bis 2004 und aktueller Strukturen	7
2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	7
2.1.1 Bevölkerung und deren Veränderungsparameter	7
2.1.2 Wanderungsanalyse	12
2.1.3 Der Kreis Bamberg als Zielregion der Stadt-Umland-Wanderung	16
2.1.4 Studenten in Bamberg, deren Wanderungs- und Wohnverhalten	21
Wanderungsverhalten der Studenten	21
Herkunftsregionen der Studenten	21
Studenten mit Hauptwohnsitz in Bamberg	22
Studenten ohne Wohnsitz in Bamberg	23
Studenten mit Zweitwohnsitz in Bamberg	24
Wohnungsinanspruchnahme von Studenten	25
2.1.5 Angehörige der amerikanischen Streitkräfte in Bamberg	27
2.1.6 Zwischenresümee	30
Natürliche Bevölkerungsbewegung	30
Wanderungen	30
Studenten, Amerikaner	31
2.2 Beschäftigungsentwicklung	32
2.2.1 Beschäftigungsniveau	32
2.2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	33
2.2.3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	34

	Seite	
2.2.4	Branchenstruktur der Arbeitsplätze	35
2.2.5	Zwischenresümee	36
2.3.	Durchschnittsmieten, Einkommensniveau und Mietbelastung der Haushalte in Bamberg	37
2.3.1	Miethöhen im Bestand nach Lage in der Region	37
	Anzahl der Wohnungen mit Belegungsrechten	40
	Zusammenhang von Miethöhe und Grundstückspreisen im Bundesdurchschnitt und in Bamberg	41
2.3.2	Einkommensverteilung der Haushalte in Bamberg	41
2.3.3	Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG	43
2.3.4	Haushalte mit hoher Mietbelastung des Nettoeinkommens	45
2.3.5	Zwischenresümee	46
2.4	Wohnungsbestände und -versorgung	47
2.4.1	Wohnungsbautätigkeit und Wohnungsabgänge	47
2.4.2	Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baualterklasse	49
2.4.3	Eigentümerwohnungen und Mietwohnungen	52
2.4.4	Wohnungsbedarf bis 2004	53
	Haushaltsbildung	54
	Veränderung der Gesamthaushaltsgröße	54
	Veränderung der Haushaltsgröße der Erwachsenen	55
	Wohnungsbestand und Haushaltszahlen	56
2.4.5	Wohnungsnachfrage und Angebot von Einfamilienhäusern	59
2.4.6	Zwischenresümee	64
2.5	Baulandsituation	65
2.5.1	Baulandverfügbarkeit und Baulandverbrauch seit 1995	65
	Flächennutzungsplan von 1994/1996	65
	Spezifischer Baulandeinsatz	66
2.5.2	Das Bamberger Wohnbaulandprogramm	68
2.5.3	Baulandpotenzial für zukünftige Wohnungsbauaufgaben	69
2.5.4	Zwischenresümee	71
2.6	Resümee des Analyseteils	72

	Seite	
3.	Referenzszenario zur zukünftigen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in Bamberg bis 2020	76
3.1	Szenariotechnik und kommunale Ziele	76
3.2	Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020	80
3.2.1	Prämissen der Modellrechnung	80
3.2.2	Wanderungsszenario	80
3.2.3	Modellrechnung bis 2020	82
3.2.4	Ausblick bis 2050	85
3.3	Modellrechnungen zur Haushaltsentwicklung bis 2020	87
3.3.1	Prämissen der Modellrechnung	87
3.3.2	Haushaltsentwicklung bis 2020	88
3.4	Modellrechnungen zum Wohnungsbedarf bis 2020	89
3.4.1	Prämissen der Modellrechnung	89
3.4.2	Wohnungsbedarf bis 2020	89
3.5	Nachfrage nach Neubauwohnungen bis 2020	91
3.5.1	Prämissen der Modellrechnung	91
3.5.2	Ergebnis der Modellrechnung zur Neubaunachfrage	92
3.3.3	Nachfrage nach Geschosswohnungen	94
	Angemessene Wohnungen für ALG II-Empfänger	96
	Geschosswohnungsnachfrage durch Aufgabe des Einfamilienhauses	96
3.5	Resümee der Ergebnisse der Modellrechnungen	98
4.	Grundlagen für den Stadtentwicklungsplan Wohnen	101
4.1	Baulandsituation in Bamberg bis 2020	101
4.1.1	Baulandverfügbarkeit in Baulücken und als Vorschauflächen	101
4.1.2	Realisierungschancen für die ausgewiesenen Vorschauflächen	102
4.1.3	Strategie zur Realisierung von Vorschauflächen und Baulücken	104
4.2	Bevölkerungsentwicklung in den zehn Stadtteilen Bambergs bei Einsatz sämtlicher Vorschauflächen	107
4.2.1	Wesentliche Ergebnisse von Analyse und Prognose für die Bamberger Stadtteile in einem gesonderten Band „Stadtteilstudie“	107

	Seite	
4.2.2	Kurzdarstellung von Ergebnissen der Analyse und Prognose	107
4.3	Schlussfolgerungen aus der Baulandsituation	111
4.4	Einbeziehung der amerikanischen Liegenschaften in die Bamberger Stadtentwicklung	112
4.4.1	Gegenwärtige Nutzung	112
4.4.2	Apartments, Wohnungen und Einfamilienhäuser im Kaser- nengelände	112
4.4.3	Mögliche Nachnutzung der Kasernenteile	113
4.4.4	Aufteilung in Wohnbauflächen des Kasernengeländes	116
4.4.5	Gesamter Wohnungszuwachs	117
4.4.6	Auswirkungen auf das Wohnungsmarktgleichgewicht in Bamberg	118
5.	Schlussempfehlungen	119
5.1	Ausgangslage	119
5.2	Baulandstrategie	119
5.3	Konversion der Warner Barracks	120
Anhang	Fortzugsmotive von Stadt-Umland-Wanderern in der Region Bamberg	122

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tabelle 1: Gesamtbevölkerung sowie Geborene, Sterbefälle und Wanderungssaldo 1994 bis 2004 in der Stadt Bamberg	7
Tabelle 2: Miet- und Baulandpreisdifferenzen zwischen der Stadt Bamberg und ausgewählten Kreiskommunen	20
Tabelle 3: Studenten der Universität Bamberg nach Herkunftsregionen (WS 2004/2005)	22
Tabelle 4: Immatrikulierte Studenten der Universität Bamberg nach Herkunftsregionen (WS 2004/2005) und Erstwohnsitzanteilen	23
Tabelle 5: Studenten der Universität Bamberg ohne Wohnsitz Bamberg nach Herkunftsregionen (WS 2004/2005)	24
Tabelle 6: Studenten der Universität Bamberg mit Zweitwohnsitz Bamberg nach Herkunftsregionen (WS 2004/2005)	24
Tabelle 7: Bamberger Studenten nach Wohnsitzarten sowie statistische Erfassung der genutzten Wohnungen	26
Tabelle 8: Wohneinheiten (WE) auf dem Gelände der US-Kaserne in Bamberg	28
Tabelle 9: Belegung der Wohnungen auf dem Gelände der Warner Barracks mit Angehörigen der Streitkräfte und deren Familienangehörigen	29
Tabelle 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, sonstige Arbeitnehmer und Selbstständige in Bamberg (Arbeitsort) 2003/2004	32
Tabelle 11: Beschäftigungsentwicklung 1995 bis 2004 in der Stadt Bamberg	33
Tabelle 12: Verteilung der Arbeitsplätze in Bamberg 2004 auf Ortsansässige und Einpendler	35
Tabelle 13: Arbeitsplätze in Bamberg nach Wirtschaftsabteilungen	36
Tabelle 14: Miethöhen im Kreisdurchschnitt in Bamberg nach Postleitzahlgebieten (gerankt nach der Bestandsmiete)	39
Tabelle 15: Wohnungen mit Belegungsrechten der Stadt Bamberg 2005	40

	Seite
Tabelle 16: Struktur der privaten Haushalte 2004 in der Stadt Bamberg nach Anzahl der Personen und nach Einkommensklassen (Haushaltsnettoeinkommen in EUR/Monat)	43
Tabelle 17: Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen nach § 9 WoFG	44
Tabelle 18: Haushalte mit Förderberechtigung nach § 9 WoFG nach Haushaltsgröße in Bamberg 2004	44
Tabelle 19: Anzahl der Mieterhaushalte in Bamberg mit einer Mietbelastung von über 25 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (2004)	46
Tabelle 20: Bautätigkeit und Wohnungsbestand von 1994 bis 2004 in der Stadt Bamberg	47
Tabelle 21: Wohnungsbestand in der Stadt Bamberg nach Gebäudetyp 1995 bis 2004	49
Tabelle 22: Wohnungsbestand 2004 in der Stadt Bamberg nach Baualtersklassen	50
Tabelle 23: Selbst genutzte eigene Wohnungen und vermietete Wohnungen in Bamberg 2004	53
Tabelle 24: Haushalte in der Stadt Bamberg 1994 bis 2004	55
Tabelle 25: Entwicklung von Wohnungsangebot und Haushalten 1994 bis 2004 in der Stadt Bamberg	56
Tabelle 26: Haushaltsbildung und Bestandsentwicklung am Wohnungsmarkt in Bamberg 1994 bis 2004	57
Tabelle 27: Vergleich von Wohnungen und Wohnungsinhaberhaushalten in Bamberg 2004	58
Tabelle 28: Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen von 1994 bis 2004 in der Stadt Bamberg	60
Tabelle 29: Gesamtnachfrage und in Bamberg realisierte Teilnachfrage nach Einfamilienhäusern 1995 bis 2004	63
Tabelle 30: Wohnbauflächenverbrauch seit 1996 und aufgegebene Vorscheuflächen bis 2004 sowie noch verfügbare Wohnbauflächen in ha Bauland netto	66
Tabelle 31: Fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Bamberg 1995 (einschl.) bis Ende 2004	67

	Seite
Tabelle 32: Wohnungsneubau und Baulandeinsatz 1995 bis 2004	67
Tabelle 33: Szenario der Wanderungssalden bis 2020 nach Herkunfts- und Zielländern	82
Tabelle 34: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bamberg zwischen 2005 und 2020 (Referenzszenario)	83
Tabelle 35: Haushaltsentwicklung 2004 bis 2020 in der Stadt Bamberg	88
Tabelle 36: Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Bamberg bis zum Jahr 2020	90
Tabelle 37: Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen 2005 bis 2020 in der Stadt Bamberg	92
Tabelle 38: Vergleich des Wohnungsbedarfs und der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2005 bis 2020 in der Stadt Bamberg	95
Tabelle 39: Aktuelle Wohnbauflächen in der Stadt Bamberg	101
Tabelle 40: Notwendige Baulandfläche für den Neubaubedarf aufgrund der Modellrechnungen bei Aufteilung auf 40 % Einfamilienhäuser und 60 % Geschosswohnungen sowie attraktiven Grundstücksgrößen	102
Tabelle 41: Szenario der Umsetzung von Vorschauflächen aus dem F.-Plan 1996 sowie in der Folgezeit benannter Flächen	109
Tabelle 42: Wohnungsbedarfsprognose für Bevölkerungskonstanz bis 2020 in Bamberg	111
Tabelle 43: Amerikanische Liegenschaften in Bamberg nach Teilgebieten	112
Tabelle 44: Wohnungszugang am Bamberger Wohnungsmarkt bei Konversion der Warner Barracks	118

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Bevölkerung 2004 nach Alter und Geschlecht in der Stadt Bamberg sowie Altersstrukturen 1995 und 2000	9
Abbildung 2: Wanderungsvolumen der Stadt Bamberg gegenüber verschiedenen Regionen (Summe der Jahre 1995 bis 2004)	12
Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Bamberg gegenüber verschiedenen Regionen 1995 bis 2004	14
Abbildung 4: Wanderungssalden der Stadt Bamberg nach dem Alter der zu- und fortziehenden Personen (Durchschnitt der Jahre 1995 bis 2004)	15
Abbildung 5: Fortzügler aus der Stadt Bamberg in den Landkreis Bamberg 2004 nach Zielkommune	17
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung von 1994 bis 2003 in der Stadt Bamberg und den Kommunen im Landkreis Bamberg in v. H.	18
Abbildung 7: Baulandpreise in den Kommunen des Landkreises Bamberg 2004	19
Abbildung 8: Abhängigkeit der Mieten (Durchschnitt Erst- und Wiedervermietung) vom Preis für Baugrundstücke für Geschosswohnungsbauten (GFZ = 0,8) in Westdeutschland und in Bamberg	42
Abbildung 9: Örtliche spezifische Nachfrageziffer* ausgewählter Kommunen in Deutschland in Abhängigkeit vom Bodenpreisniveau	62
Abbildung 10: Landkreise und kreisfreie Städte in Deutschland nach drei Gebietstypen	77
Abbildung 11: Einwohnerzahl der Stadt Bamberg 1950 bis 2004	79
Abbildung 12: Bevölkerung der Stadt Bamberg nach Alter und Geschlecht 2020 und 2004	84
Abbildung 13: Bevölkerung der Stadt Bamberg nach Alter und Geschlecht 2050 und 2004	86
Abbildung 14: Aktueller Gebäudebestand auf Kasernengelände	115
Abbildung 15: Nutzungsvorschlag für das Kasernengelände	117

Vorwort

Mit Schreiben vom 17.06.05 hat der Senat für Bauwesen und Stadtentwicklung der Stadt Bamberg dem Pestel Institut den Auftrag für das Gutachten „**Kernstadt-Stadtentwicklungsplan Wohnen mit besonderer Berücksichtigung der möglichen militärischen Konversion**“ erteilt. Dieser Stadtentwicklungsplan Wohnen soll gleichzeitig den Anforderungen an ein „kommunales Wohnraumversorgungskonzept“ gem. § 3 (3) WoFG entsprechen.

Die Aufstellung von Wohnraumversorgungskonzepten ist in § 3 (3) WoFG als „**Kann-Vorschrift**“ normiert. Gesetzlich festgelegte Anforderungen an den Inhalt von Wohnraumversorgungskonzepten enthält die Vorschrift nicht. Den Kommunen ist daher ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Aufstellung von Wohnraumversorgungskonzepten gegeben. Dabei ist allerdings zu beachten, dass der Gesetzestext den Begriff „**Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung**“ enthält. Neben den stadtplanerischen und städtebaulichen Aspekten darf also der soziale Bereich nicht ausgeklammert bleiben.

Mit Hilfe des hiermit vorgelegten Wohnraumversorgungskonzepts ist die Stadt Bamberg in der Lage,

- die Entwicklung der Einwohnerzahl in der Stadt steuernd zu beeinflussen,
- einen neuen Flächennutzungsplanung auf die gewünschte Einwohnerentwicklung auszurichten und
- gleichzeitig diejenigen Haushalte zu beobachten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass Wohnungspolitik heute weniger denn je auf das bloße Problem der „Versorgung mit Wohnraum“ beschränkt sein darf, vielmehr gilt es, Einfluss zu nehmen auf die sozialen Folgen des demographischen Wandels.

Das hiermit vom Pestel Institut vorgelegte Konzept für Bamberg wird im Rahmen des Bundesprogramms „Stadt Umbau West“ gefördert. Die vorgelegte Untersuchung bezieht die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktsituation in den zehn Stadtteilen Bambergs mit ein. Im Rahmen der Untersuchung werden Modellrechnungen der **Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen** bis zum Jahr 2020 vorgenommen. Diese sind in einem gesonderten Band („Stadtteilstudie“)

enthalten. Außerdem wurde eine Befragung von 187 Haushalten durchgeführt, die im Jahr 2004 von Bamberg in den Kreis Bamberg umgezogen sind. Die Fragen konzentrieren sich auf die Umzugsmotive. Die Ergebnisse dieser Befragung finden sich im Anhang dieser Hauptstudie.

Die Untersuchung gliedert sich in **drei größere Kapitel**:

1. **Analyseteil**: Wie haben sich die Stadt Bamberg und ihre zehn Stadtteile seit 1995 entwickelt und welche Schlussfolgerungen aus der Veränderung von Bevölkerung und Wohnungsmarkt lassen sich für die Prognose bis zum Jahr 2020 ziehen? Gibt es mittel- und langfristige kommunalpolitische Ziele zur Anzahl der Stadtbevölkerung und deren Verteilung über die Stadtfläche? Welche Zuwanderungen müssen bis zum Jahr 2020 in die Stadt erfolgen bzw. welche Abwanderungen können hingenommen werden, um das kommunale Entwicklungsziel zu erreichen?
2. **Prognoseteil**: Wie werden sich die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in den zehn Stadtteilen und die Stadtbevölkerung insgesamt bis zum Jahr 2020 verändern? Welcher „Bedarf“ sowie welche „Nachfrage“ nach Wohnungen werden sich aufgrund der vorgenannten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ergeben?
3. **Stadtentwicklungsplan Wohnen**: Formulierung von **Handlungsempfehlungen** und **Maßnahmen** zur Erreichung der kommunalpolitischen Ziele: Welche Steuerungsinstrumente hat die Stadt Bamberg und wie müssen diese zur Erreichung der kommunalpolitischen Ziele eingesetzt werden?

Ein „**Kommunales Wohnraumversorgungskonzept**“ scheint angesichts ausgeglichener Wohnungsmärkte und beginnender Überhangstendenzen (Leerwohnungen) dann nicht mehr notwendig, wenn es um die „**Versorgung**“ der Bevölkerung mit einer ausreichenden Zahl von Wohnungen geht. Die Marktkräfte haben in den vergangenen 20 Jahren bewiesen, dass sie, zwar zeitverzögert und oft mit erheblichen Übertreibungen, letztlich aber richtig auf die von der Bevölkerungsentwicklung her gesetzten Signale reagiert haben. Daher muss der Begriff „Versorgung“ vor allem mit der **sozialen Komponente** in Verbindung gebracht werden. Es geht um die „Versorgung“ von Haushalten, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht behaupten können, um Wohnraum für Familien mit Migrationshintergrund und schließlich auch um den Anteil der gezahlten Mieten am Nettoeinkommen der Mieterhaushalte. Nach den im Wohnraumförderungsgesetz festgelegten Einkommensgrenzen sollten die gezahlten

Wohnungsmieten einen Anteil von **25 % am Haushaltsnettoeinkommen** nicht überschreiten. Es soll in dieser Untersuchung unter anderem festgestellt werden, wie viele der Mieterhaushalte in Bamberg diesen Anteilswert der Mietbelastung nach oben überschreiten.

Die **zukünftige demographische Entwicklung** in Deutschland, im Land Bayern und in Oberfranken zeigt nur noch schwach zunehmende Haushaltszahlen.¹ Bamberg ist als solitär liegendes kleines Oberzentrum mit einer wachsenden Universität und einer ungewöhnlich hohen Arbeitsplatzausstattung zwar zuzugsattraktiv, bis 2020 ist aber von einem insgesamt nachlassenden Druck der Zuzügler auszugehen. Diese Feststellung der Zuzugsattraktivität ist für Bamberg notwendig zum Ausgleich des Sterbeüberschusses. Sie kann erhalten werden, wenn durch kommunalpolitische Zielsetzung eine **Förderung des individuellen Wohnungsbaus eingeleitet** wird. Diese Untersuchung setzt von vornherein die **Prämisse**, dass der Bevölkerungserhalt in Zeiten des demographischen Wandels durch kommunale Wohnungspolitik **steuerbar** ist. Dies betrifft vor allem die Förderung der Zuzüge sowie in Ansätzen auch die Verhinderung von Abwanderung in die unmittelbar angrenzenden Landkreiskommunen.

Bei der Steuerung der künftigen Bevölkerungszahl ist zu beachten, dass die Bevölkerungsabnahme durch einen bereits länger bestehenden **Sterbeüberschuss** schon begonnen hat. Ein lediglich ausgeglichener Wanderungssaldo reicht daher zum Erhalt der Bevölkerungszahl nicht aus. Soll die Bevölkerungszahl längerfristig mindestens konstant gehalten werden, müssen erhebliche Zuwanderungssalden erzielt werden.

Wenn die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune als Prämisse akzeptiert werden, sind ein **Stadtentwicklungsziel** und eine **Leitlinie** hin zu diesem Ziel erforderlich. Diese Untersuchung soll die Zielfindung erleichtern und dann die Leitlinien zur Erreichung dieses Ziels formulieren.

¹ Eigene Modellrechnungen und „Der Wohnungsmarkt in Bayreuth und Oberfranken – Nachfrageperspektiven und Erwerbertypen“, Untersuchung im Auftrag der LBS Bayerische Landesbausparkasse, durchgeführt von empirica, Berlin, Oktober 2005.

1. Themenstellung

1.1 Aufgabe und Ziel

Der aktuell geltende **Flächennutzungsplan** für die Stadt Bamberg ist am 6. Dezember 1996 rechtswirksam geworden. Er wurde inzwischen durch mehrere Teiländerungen ergänzt.

Durch die Veränderungen der geopolitischen Bipolarität zwischen Ost und West sind die Aufgabe der amerikanischen Kaserne **Warner Barracks** und die mögliche Nachnutzung der frei werdenden Flächen auch für Wohnungsbau wahrscheinlich geworden. Die Konversion der 440 ha großen Militärfäche ist eine der größten kommunalen Herausforderungen für die Stadt Bamberg. Die Einbeziehung des US-Areals im Nordosten der Stadt in das zivile kommunale Leben bietet eine große Chance für die Stadtentwicklung und eine Möglichkeit, die Stadt-Umland-Wanderung einzudämmen. Die zurzeit militärisch genutzten Flächen nehmen **8 % der gesamten Stadtfläche** und **20 % der Siedlungsfläche** ein. Obwohl derzeit noch nicht feststeht, ob die amerikanischen Militärbehörden eine Aufgabe dieses Standorts anstreben, muss diese Option der Flächenintegration in das Stadtgebiet berücksichtigt werden.

Das hiermit vorgelegte Wohnraumversorgungskonzept hat daher das Ziel, drei Hauptfragen zukünftiger Stadtentwicklung zu beantworten:

- Wie werden sich die **Gesamtbevölkerung** der Stadt Bamberg und die Bevölkerungsanteile in den **zehn Stadtteilen** verändern, wenn die vorhandenen Baulandflächen und die im Flächennutzungsplan noch ausgewiesenen Vorschauflächen bis 2020 realisiert werden, das Kasernengebiet jedoch bis dahin in der militärischen Nutzung verbleibt?
- Kann eine kommunalpolitisch angestrebte Entwicklung der Gesamtbevölkerung, aber auch eine Beeinflussung der **Altersstruktur**, als Basis für eine nachhaltige langfristig stabile Entwicklung in Bamberg auch nach 2020 ohne oder nur mit Einbeziehung der **militärischen Flächen** erreicht werden?
- Bestehen Möglichkeiten weitere Baulandflächen zu erschließen (insbesondere im Geschosswohnungsbau), um ein angestrebtes kommunalpolitisches Ziel auch ohne Nutzung der genannten Kasernenflächen zu erreichen?

Die Analyse- und Prognosemethode zur Beantwortung dieser Fragen wird im Folgenden vorgestellt.

1.2 Methodisches Vorgehen

Die Empfehlungen und Umsetzungsvorschläge werden auf der Basis der **Analyse 1995 bis 2004** und von **Modellrechnungen** zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung gegeben. Die spezifischen Werte zur Fertilitäts- und Mortalitätsentwicklung bis 2020 werden, ausgehend von den Bundesdaten und angepasst an die spezielle Situation in Bamberg, geschätzt. Die Wanderungsbewegungen sollen auf der Basis von Motivuntersuchungen vorgegeben werden. Dabei soll insbesondere eine innerhalb des Projekts durchgeführte **Befragung** eingesetzt werden.

Die verwendeten **Daten** stammen vom Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und der Stadtverwaltung Bamberg. Bei den Daten der Stadtverwaltung handelt es sich um die Bevölkerungswerte nach Stadtbereichen sowie um Wanderungszahlen nach Alter, Herkunfts- und Zielort für die Jahre 1995 bis 2004. Alle verwendeten Zahlen zur Wohngebäudestruktur, dem Baulalter und den Wohnungsabgängen entstammen einer eigenen Modellrechnung auf der Basis der amtlichen Statistik.

Der Schwerpunkt der Prognose mit Hilfe von Modellrechnungen liegt damit etwa gleichgewichtig auf den **modellinternen Ergebnissen** (Geborenenzahlen, Sterbefälle, Nachfrage nach Einfamilienhäusern) und den **externen Szenariovorgaben** (Wanderungen, Baulandpreise). Letztere betreffen insbesondere die Wanderungsbewegungen in Abhängigkeit vom Preisniveau für Bauland und Wohnimmobilien. Die Ergebnisse der Modellrechnungen werden anschließend mit den städtebaulichen Möglichkeiten abgestimmt und an die speziellen Verhältnisse in Bamberg angepasst.

Die Dynamik des Arbeitsmarktes und das Wachstum der Hochschule bestimmen die Stärke des auf Bamberg gerichteten Zuwanderungsdrucks. Varianten der Zuzugsintensität (obere, untere) sind gerechnet. Wegen des anhaltenden Sterbeüberschusses geht die Bevölkerungszahl in Bamberg bis 2020 **bei ausgeglichenem Wanderungssaldo auf 67.400 Personen** zurück. Um moderat auf 73.000 Einwohner zu wachsen, bedarf es eines durchschnittlichen Zuzugsaldos von 600 Personen pro Jahr, der nach den Erfahrungen der letzten zehn Jahre kaum zu erreichen ist.

Es wurde daher nach einem Vorgespräch mit Rat und Verwaltung am 8. Dezember 2005 für die Prognose der „**Referenzfall**“ „Bevölkerungskonstanz bei 70.000 Einwohnern“ vereinbart, weil bei den modellierten Entwicklungsrichtungen des Wohnimmobilienmarktes deutlich geworden ist, dass der Wanderungssaldo nicht einfach hingenommen werden darf, sondern aufgrund städteplanerischer Vorgaben gesteuert werden muss. Dieses Referenzszenario entspricht gleichzeitig dem kommunalpolitisch anzustrebenden Entwicklungspfad. Die Alternativen liegen dabei links und rechts dieses Pfades. Über das zugrunde liegende Wanderungsszenario wird in **Abschnitt 3.2.1.** berichtet.

2. Analyse der Vergangenheitsentwicklung 1995 bis 2004 und aktueller Strukturen

Die in diesem Kapitel durchgeführte sehr umfangreiche Vergangenheitsanalyse dient nicht allein als Basis für die anschließende Prognose in **Kapitel 3**. Die Analyse enthält viele als „Daten“ nicht verfügbare „Modellwerte“, die diesen Teil der Untersuchung auch zu einem Nachschlagewerk zur Struktur von Bevölkerungs- und Wohnungsbeständen macht.

2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

2.1.1 Bevölkerung und deren Veränderungsparameter

Die Entwicklung der **Gesamtbevölkerung** in Bamberg seit dem Jahr 1995 zeigt **Tabelle 1**:

Tabelle 1: Gesamtbevölkerung sowie Geborene, Sterbefälle und Wanderungssaldo 1994 bis 2004 in der Stadt Bamberg

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geborene	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1994	70.215	-	-	-	-
1995	69.654	641	934	-293	-268
1996	69.709	734	935	-201	256
1997	69.430	640	885	-245	-34
1998	69.024	606	903	-297	-109
1999	69.001	636	850	-214	191
2000	69.035	621	874	-253	287
2001	69.396	592	905	-313	674
2002	69.726	591	892	-301	631
2003	69.899	629	928	-299	472
2004	70.026	608	816	-208	335
Zunahme/ Summe	-189	6.298	8.922	-2.624	2.435
in v. H.:	-0,3			-3,7	3,5

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (geringe Abweichungen gegenüber der Statistik der Stadt Bamberg)

Die Bevölkerungszahl entspricht der Personenzahl am **Ort der Hauptwohnung**. Zweitwohnungsinhaber werden hier nicht berücksichtigt, da sonst Doppelzählungen unvermeidlich sind. Gleichwohl ist die Problematik der rund 8.000 Zweitwohnsitzler in Bezug auf den Wohnungsbedarf bei der Analyse des studentischen Wohnens (vgl. **Abschnitt 2.1.3**) berücksichtigt. Auf die Nutzung von Wohnungen, die in der Wohnungsstatistik enthalten sind, aber durch die nicht in der Einwohnerstatistik enthaltenen Angehörigen der amerikanischen Streitkräfte und deren Familienangehörigen bewohnt werden, wird in **Kapitel 2.1.5** eingegangen. Kleine Abweichungen zwischen den hier benutzten Daten des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung und den Zahlen der Stadtverwaltung sind dabei unvermeidlich.

Seit 1995 ist die Zahl der **Geborenen** mit durchschnittlich 630 pro Jahr weitgehend konstant geblieben. Insgesamt ergibt sich eine leicht (jährlich schwankend zwischen 4 % und 10 %) unter dem Bundesdurchschnitt liegende Fertilität. In Bamberg bekommen Frauen zwischen 15 und 45 Jahren durchschnittlich 1,27 Kinder, d. h. die gesamte „Reproduktionsziffer“ lag um 8 % unter dem Bundesdurchschnitt von 1,38. Die unterhalb des Bundesdurchschnitts liegende Fertilität (altersspezifische Geborenenziffer) ist durch den hohen Anteil der Hochschülerinnen an der Altersgruppe zwischen 20 und 30 Jahren zu erklären. Die Konstanz der Geborenenzahlen zwischen 1995 und 2004 bei leicht schwächer besetzten Mütterjahrgängen (vgl. **Abbildung 1**) deutet aber auf eine in der Tendenz leicht gestiegene Fertilität hin.

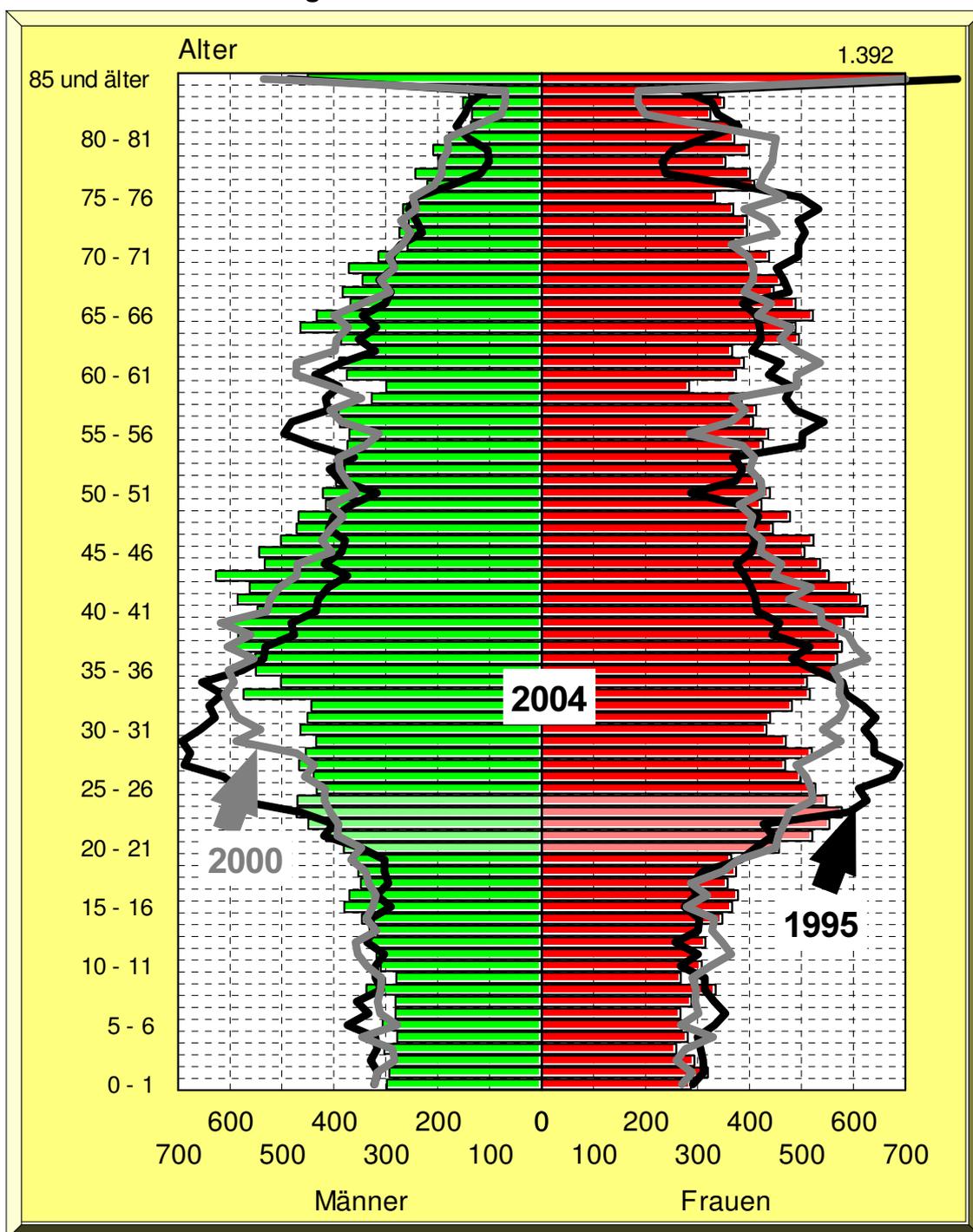
Bei den **Sterbefällen** ist keine spezielle Bamberger Abweichung der Mortalitätsziffer vom Bundestrend festzustellen. Durchschnittlich sind im betrachteten Zeitraum zwischen 1995 und 2004 jährlich rund 900 Personen gestorben.

Der **natürliche Saldo** lag bei durchschnittlich jährlich -260 Personen, insgesamt sind seit 1995 (einschl.) -2.624 Personen mehr gestorben als geboren wurden.

Die **Wanderungsbewegungen** mit einem Zuzugssaldo von 2.435 Personen haben den Sterbeüberschuss seit 1995 fast ausgleichen können. Die Bevölkerungszahl in Bamberg blieb mit rund 70.000 Personen nahezu konstant, es trat lediglich ein minimaler Bevölkerungsverlust von 189 Personen (-0,3 %) auf. Stabilisierend wirken vor allem die Jahre 2001/02, in denen durch Meldeanreize (Gutscheinheft) viele Studenten vom 2. zum 1. Wohnsitz wechselten.

Die Veränderung der **Altersstruktur** der Bevölkerung in Bamberg seit 1995 (schwarze Linie) zeigt **Abbildung 1**:

Abbildung 1: Bevölkerung 2004 nach Alter und Geschlecht in der Stadt Bamberg sowie Altersstrukturen 1995 und 2000



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Pestel Institut 2006

Die Form der Altersstruktur der Bamberger wird zunehmend von den immatrikulierten Studenten bestimmt. Hohe Zuzüge im Alter 18 bis 22 Jahre lassen einen „Studentenberg“ erkennen. Damit wird tendenziell die Altersstruktur Bamberg positiv beeinflusst, wobei allerdings zu beachten ist, dass die Stadt heute im Vergleich der bayerischen Kreise und kreisfreien Städte mit 43,1 Jahren ein im oberen Drittel liegendes Durchschnittsalter aufweist. Bamberg wird im Verhältnis zum Bevölkerungsanteil der über 20-Jährigen im fertilen Alter immer einen zu kleinen Anteil von Kindern haben. Dies ist aber typisch für Hochschulstädte und daher auch nicht zu kritisieren.

Der 1995 noch dominierende Geburtenberg der 60er-Jahre ist 2004 in Bamberg weniger deutlich zu erkennen als in Städten ohne Hochschule. Zum einen liegt dies an den Fortzügen siedlungsaktiver Jahrgänge im Alter zwischen 30 und 40 Jahren in das Umland, zum anderen an den Fortzügen von Absolventen der Universität nach beendetem Studium, da hier nicht genügend der Qualifikation der Hochschulabsolventen entsprechende Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Außerdem wird die 2004 weniger deutlich erkennbare Überhöhung des Geburtenbergs der 60er-Jahre (der inzwischen das 40. Lebensjahr erreicht hat) hervorgerufen durch den starken Zuzug junger Personen (19 bis 25 Jahre) zur Hochschule. Derzeit bildet sich erkennbar in den Jahrgängen 20 bis 30 Jahre ein „Studentenberg“ innerhalb der Altersstruktur aus. Deutlich sind insbesondere die höheren Besatzzahlen der Altersgruppe um 20 Jahre gegenüber dem Vergleichsjahr 2000. Hier dürfte es sich um die Auswirkungen der stark gestiegenen Studentenzahlen handeln, wobei nur die Erstwohnsitzler in der Statistik enthalten sind (vgl. **Abschnitt 2.1.3**).

Während Ende 2004 (vgl. wieder **Abbildung 1**) die Jahrgänge 35 bis 55 Jahre, 65 bis 70 Jahre sowie 75 bis 80 Jahre deutlich **stärkere Besatzzahlen** als 1995 aufweisen, sind **Altersgruppenrückgänge** in den Jahrgängen 25 bis 35 Jahre, 55 bis 63 Jahre und 65 bis 75 Jahre zu verzeichnen. Ausbuchtungen und Einschnürungen der Altersstrukturveränderungen gleichen sich hinsichtlich der Gesamtzahl der Einwohner weitgehend aus.

Die Unterschiede in der Besetzung der Jahrgangszahlen resultieren aus den Verwerfungen der Altersstruktur, die wiederum durch die deutsche Geschichte der letzten 80 Jahre geprägt worden ist. Im Einzelnen lassen sich (von den jüngeren zu den älteren Personen aufsteigend) folgende Phasen unterscheiden:

- **Pillenknick:** Der bundesweit zu beobachtende scharfe Rückgang der Jahrgangszahlen unterhalb von 35 Jahren ist in Bamberg durch die zuziehenden jungen Hochschul­er abgemildert. Noch 1995 lagen der Geburtenberg der 60er-Jahre und der Studenten­berg übereinander, sodass seinerzeit die Jahrgangstärken um 30 Jahre bei rund 1.350 Personen lagen, die um 20 Jahre aber nur bei 600 Personen. Inzwischen (2004) ist die Zahl der 30-Jährigen auf rund 900 Personen geschrumpft, die 20-Jährigen haben aber auf 850 Personen zugelegt.
- **Geburtenberg der 60er-Jahre:** Die Personen, die diesen Geburtenberg bilden, sind inzwischen 35 bis 45 Jahre alt geworden. Gegenüber dem Jahr 1995 hat sich dieser Geburtenberg durch den Fortzug von Studenten (nach Ende des Studiums) dezimiert. Aber auch ein Teil der Stadt-Umland-Wanderung, die zwischen 1995 und 2004 stattgefunden hat, stammt aus dieser Altersgruppe.
- **Folgen des Zweiten Weltkriegs:** Bei der heutigen Altersgruppe 58 bis 63 Jahre ist deutlich ein Einschnitt durch die ausgefallenen Geburten am Ende des Zweiten Weltkriegs zu erkennen. Dagegen sind die Kriegsverluste bei den männlichen Personen oberhalb von 75 Jahren nicht mehr zu erkennen.
- **Geburtenberg der 30er-Jahre:** Die sehr starken Geburtsjahrgänge zwischen 1936 und 1941 sind noch heute im Alter zwischen 60 und 70 Jahren an relativ hohen Besatzzahlen in Bamberg zu erkennen.

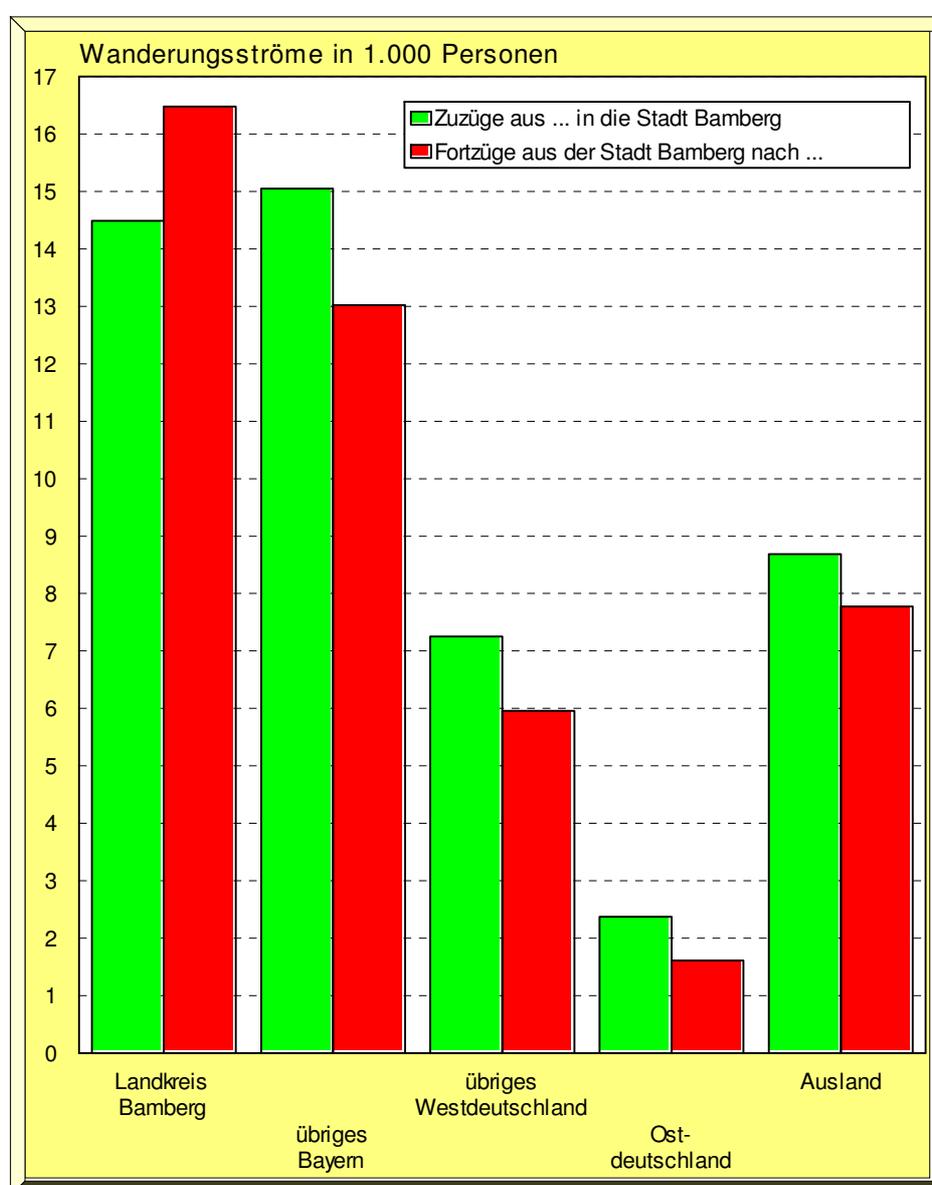
Die Ausbuchtungen und Einschnürungen der Altersstruktur werden auch zukünftig die Inanspruchnahme der kommunalen Infrastruktur durch die verschiedenen Altersgruppen in Bamberg bestimmen. Gegenüber den überregionalen Altersstrukturen der bayerischen Bevölkerung oder der Bevölkerung in Oberfranken, aber auch im Vergleich zur Altersstruktur von vergleichbar großen Städten ohne Hochschulen weist die Bamberger Altersstruktur allerdings die erkennbare Besonderheit auf, in der Altersgruppe zwischen dem 22. und 28. Lebensjahr, den erwähnten **Studentenberg** auszubilden, von dem ein Teil auch im Alter über 30 Jahre in der Stadt wohnen bleiben wird.

Langfristig wird diese Zuwanderung von Studien- und Berufsanfängern zu einer **ständigen Verjüngung** der Bevölkerung in Bamberg führen, d. h. der allgemein zu beobachtende Prozess der „Überalterung“ der Bevölkerung wird zukünftig eher die ländlichen Regionen und Städte ohne Hochschule, nicht aber die **Hochschulstädte** betreffen. Die in **Kapitel 3** dieser Untersuchung durchgeführte Prognose wird dies bestätigen.

2.1.2 Wanderungsanalyse

Die Analyse der Wanderungsströme und -salden Bambergs mit den wesentlichen Herkunfts- und Zielgebieten soll die Prognose der zukünftigen Wanderungsbewegungen erleichtern. Zunächst zeigt **Abbildung 2** die Wanderungsströme zwischen Bamberg und dem umliegenden Landkreis, dem übrigen Bayern, den übrigen alten Ländern, den neuen Ländern und dem Ausland für die Jahre 1995 bis 2004.

Abbildung 2: Wanderungsvolumen der Stadt Bamberg gegenüber verschiedenen Regionen (Summe der Jahre 1995 bis 2004)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

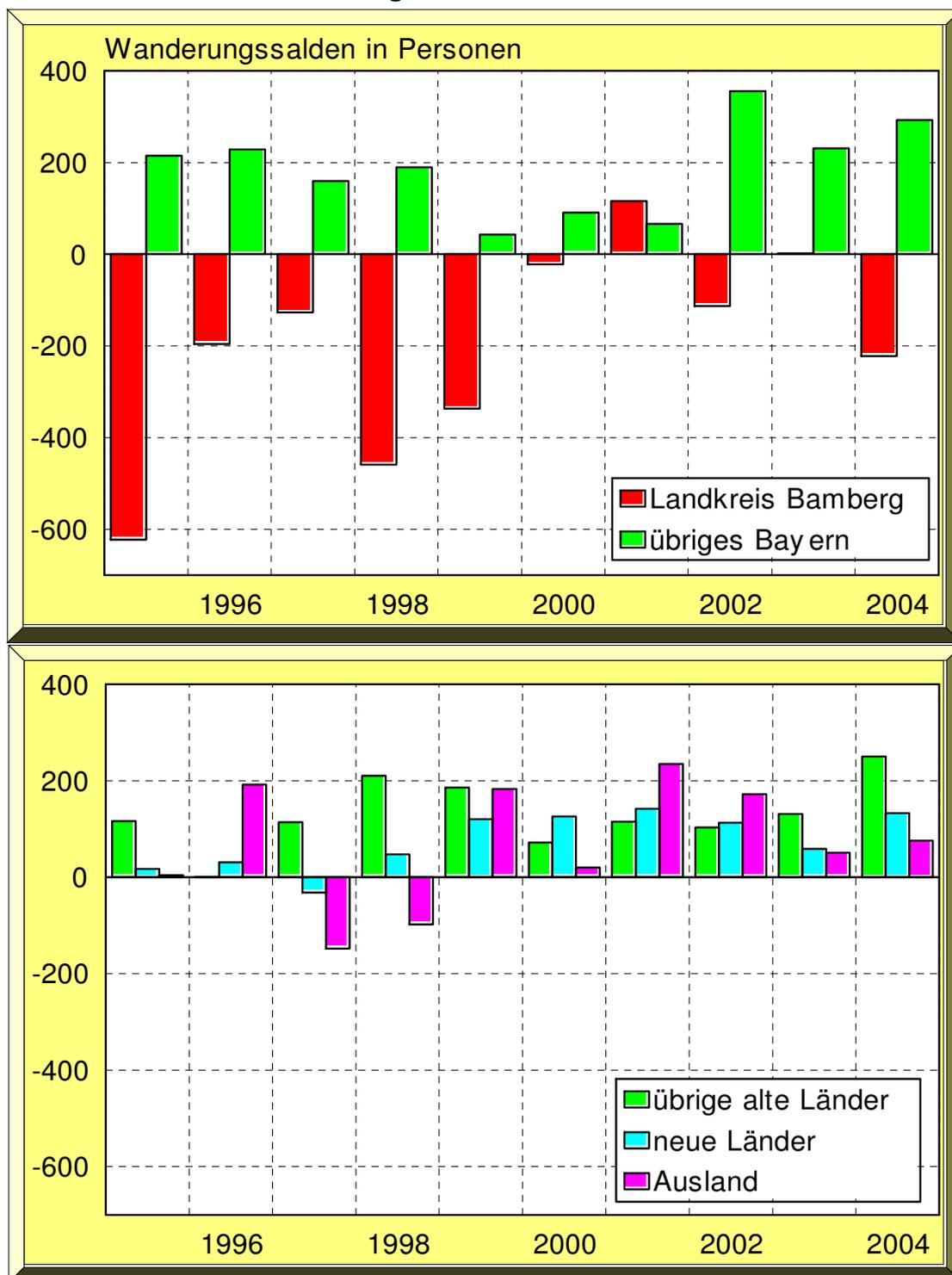
Bis auf den Landkreis Bamberg überwiegen aus den unterschiedenen Gebieten die Zuzüge deutlich. Bamberg hat per Saldo an den umgebenden Landkreis durch Stadt-Umland-Wanderung von 1995 bis 2004 rund 2.000 Personen verloren, jedoch aus dem übrigen Bayern, den übrigen Westdeutschland, aus Ostdeutschland und dem Ausland mehr als die doppelte Personenzahl gewonnen.

Beim Zuzug aus dem „übrigen Bayern“ muss beachtet werden, dass hiervon ein Teil durch Spätaussiedler aus der Außenstelle des Bundesverwaltungsamts („Durchgangslager“) in Nürnberg verursacht worden sind. Ab 2005 werden die Zuwanderungssalden gegenüber den „übrigen alten Bundesländern“ die Spätaussiedler enthalten, weil nunmehr allein die Erstaufnahmeeinrichtung in Friedland/Niedersachsen in Betrieb ist.

Bei der zeitlichen Verteilung der einzelnen Wanderungssalden nach Herkunfts- und Zielregion in **Abbildung 3** wird erkennbar, dass

- die **Stadt-Umland-Wanderung** in den Landkreis seit 1995 deutlich zurückgegangen ist und der Verlust gegenüber dem Landkreis seit 2000 durch Zuzüge aus dem übrigen Bayern mehr als kompensiert wurde (siehe oberer Bildteil), sodass
- durch Zuzüge aus den **neuen Bundesländern**, durch **Spätaussiedler** und aus dem **Ausland** insgesamt nach 2000 ein deutlicher Wanderungsgewinn entstanden ist (siehe unterer Bildteil).

Abbildung 3: Wanderungssalden der Stadt Bamberg gegenüber verschiedenen Regionen 1995 bis 2004

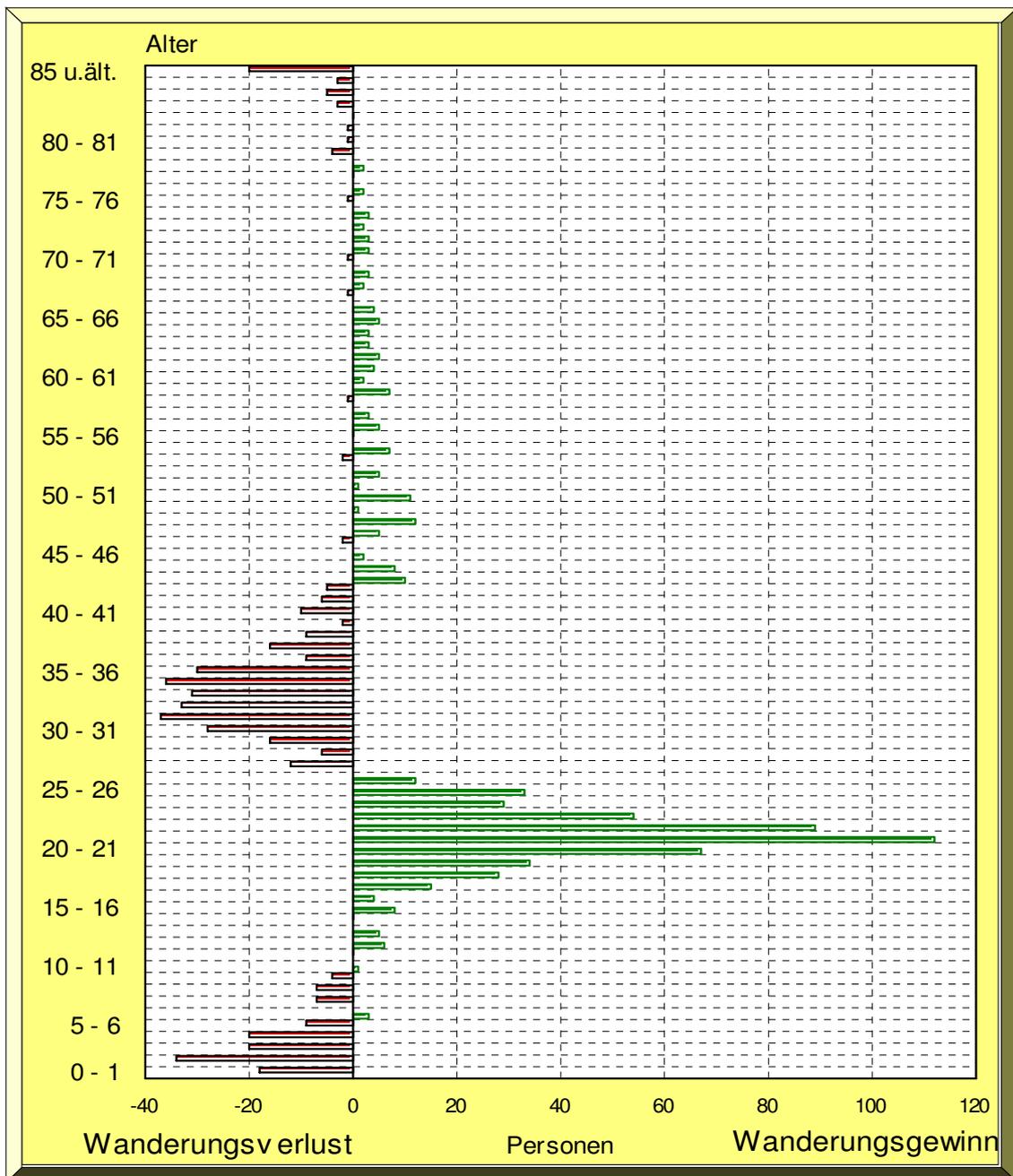


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Pestel Institut 2006

Bei der Wanderungsanalyse ist weiterhin zu beachten, dass die Zu- und Fortzugssalden ganz eindeutig bestimmten Altersgruppen zuzuordnen sind. Die Altersverteilung der Salden ohne Berücksichtigung der Herkunfts- und Zielgebiete zeigt **Abbildung 4**:

Abbildung 4: Wanderungssalden der Stadt Bamberg nach dem Alter der zu- und fortziehenden Personen (Durchschnitt der Jahre 1995 bis 2004)



Quelle: Stadt Bamberg

Pestel Institut 2006

Die **Fortzüge** werden dominiert durch den Weggang von Personen im „Siedlungsalter“ (zwischen 30 und 45 Jahren) und deren von noch nichtschulpflichtigen Kindern (bis 6 Jahre).

Bei den **Zuzügen** dominieren mit weitem Abstand die Altersgruppen 17 bis 26 Jahre. Diese Altersgruppe ist ohnehin die wanderungsaktivste, über 70 % aller Wanderungsbewegungen finden innerhalb dieser Altersgruppe statt. Damit überlagert sich der studentische Zuzug mit dem Zuzug aus dem Ausland und dem von Spätaussiedlern. Positiv für die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Erwerbsstandort für private Haushalte sind die zwar geringen, aber eindeutig positiven Wanderungssalden der Altersgruppe über 45 Jahre zu bewerten. In der Summe betragen diese Salden pro Jahr zwar nicht einmal 50 Personen, sie zeigen jedoch an, dass Bamberg **auch für die ältere Generation zuzugsattraktiv** ist. Ausgenommen hiervon ist die Altersgruppe der über 80-Jährigen, die überwiegend Abwanderungen aufweist, vermutlich in Pflegeheime, die in ländlichen Regionen liegen.

Versucht man, das Ausmaß der **Stadt-Umland-Wanderung** innerhalb der stärksten Abwanderungssalden zwischen 27 und 35 Jahren, abzuschätzen, so ist dieses am besten durch die Zahl der „mitgenommenen“ Kinder bestimmbar. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße der aus Wohnungsgründen aus der Stadt Fortziehenden von 3,2 Personen entfallen auf einen fortziehenden Erwachsenen 0,6 Kinder. Aus diesem Verhältnis lässt sich abschätzen, dass gut **60 % des Abwanderungssaldos** aus der siedlungsaktiven Gruppe der **Fortzügler in das Umland** besteht.

Etwa 40 % der Abwanderungssalden der Altersgruppe 25 bis 35 Jahre entfallen damit auf den **Fortzug von Studenten** nach Beendigung der Hochschulausbildung. Entsprechend besteht auch der starke Zuzugssaldo zwischen 17 und 26 Jahren nicht ausschließlich aus Studenten, sondern zu rund 45 % aus Spätaussiedlern, Zuzüglern aus dem Ausland und Berufsanfängern.

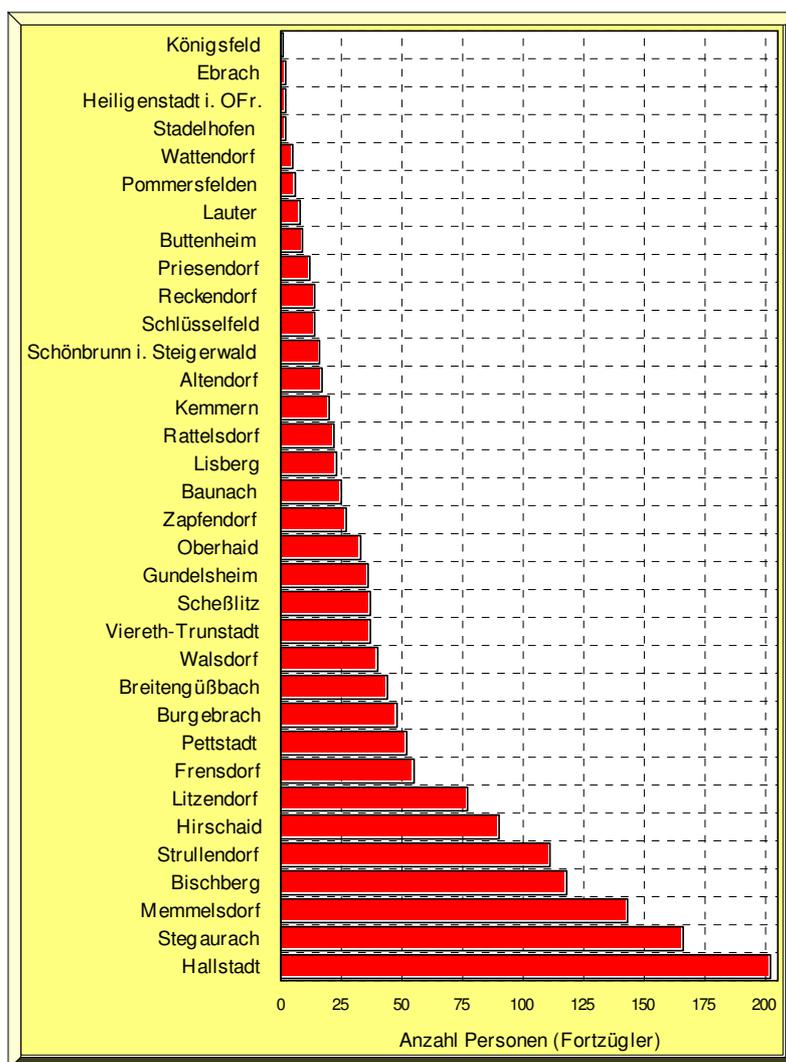
2.1.3 Der Kreis Bamberg als Zielregion der Stadt-Umland-Wanderung

Der Landkreis Bamberg hat mit rund **146.000 Einwohnern** mehr als die doppelte Bevölkerung der Stadt. Für die städtebauliche Entwicklung in Bamberg sind vor allem die unmittelbar an der Stadtgrenze liegenden Gemeinden und die etwas weiter entfernt liegenden, aber verkehrsmäßig gut erreichbaren Kreiskommunen wichtig.

Im Zeitraum 1988 bis 2004 hat die Stadt Bamberg **jährlich** durchschnittlich **1.750 Personen durch Fortzug** in den Landkreis verloren. Diesen Fortzügler standen durchschnittlich 1.441 Zuzügler aus dem Landkreis gegenüber.

Welches die bevorzugten Zielkommunen der Bamberger sind, zeigt ein Blick auf das Jahr 2004 (**Abbildung 5**): Fast die Hälfte aller Fortzüge in den Landkreis erfolgte in nur fünf Kommunen des 1. Rings (Hallstadt, Stegaurach, Memmelsdorf, Bischberg, Strullendorf). Bei den fünf Gemeinden mit den geringsten Zuzügen aus Bamberg (0,8 % aller Fortzügler in den Kreis) handelt es sich zugleich um die am weitesten entfernten Kreiskommunen (Ebrach im westlichen und Heiligenstadt i. OFr., Königsfeld, Stadelhofen und Wattendorf im östlichen Landkreis).

Abbildung 5: Fortzügler aus der Stadt Bamberg in den Landkreis Bamberg 2004 nach Zielkommune

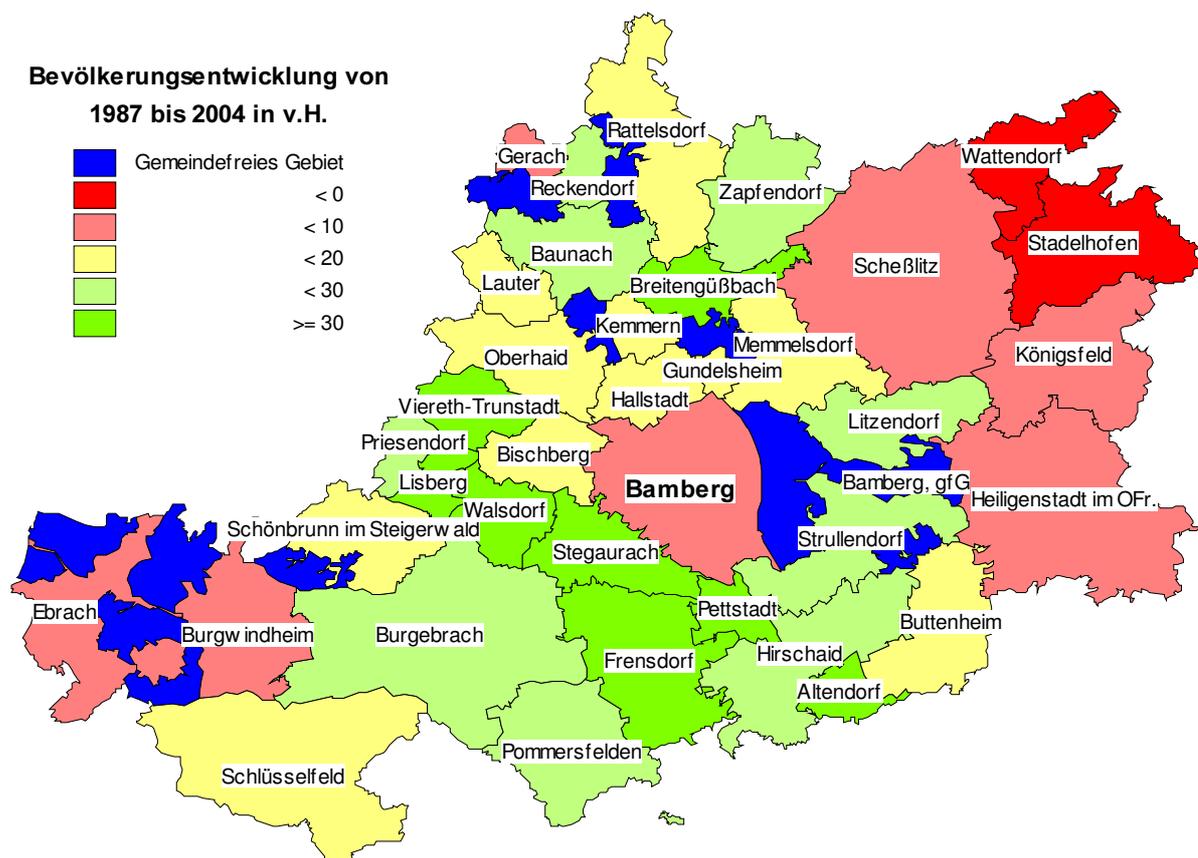


Quelle: Stadt Bamberg

Pestel Institut 2006

Dieses Wanderungsverhalten spiegelt sich auch im der Bevölkerungsentwicklung der Kreiskommunen, die in **Abbildung 6** für den Zeitraum 1987 bis 2004 dargestellt ist:

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung von 1994 bis 2003 in der Stadt Bamberg und den Kommunen im Landkreis Bamberg in v. H.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

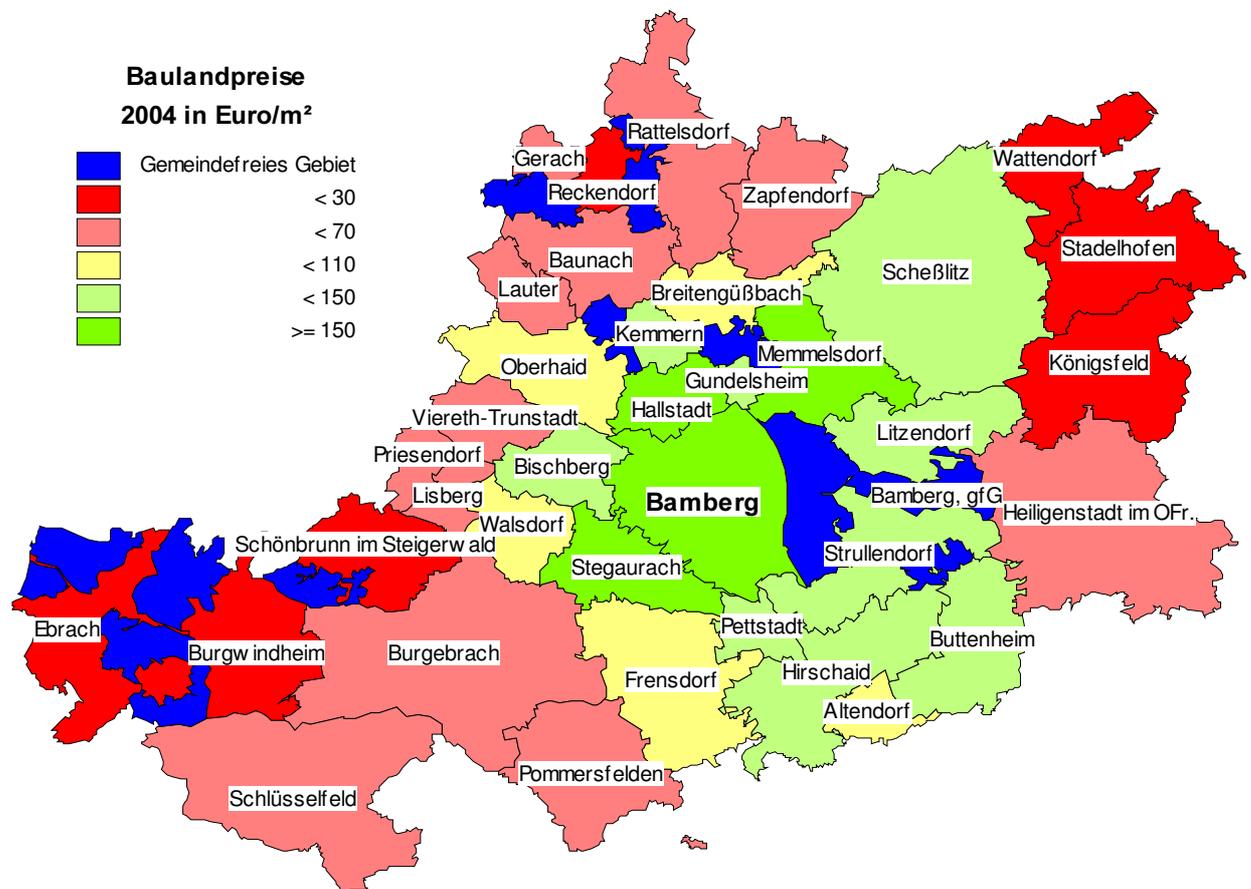
Pestel Institut 2006

Die prozentual stärkste Bevölkerungszunahme (bis über 30 %), vorzugsweise durch Zuwanderung aus Bamberg, haben die Kommunen im näheren Umkreis Bambergs. Im 2. Ring um die Stadt liegt das Bevölkerungswachstum noch zwischen 20 % und 30 %. Erst im westlichen und östlichen Außenbereich des Landkreises liegt die Bevölkerungszunahme unter 10 % oder es sind sogar Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. Die Bevölkerungszunahme ist allerdings nicht allein durch die Zuzüge aus Bamberg zu erklären, die Umlandkommunen ziehen auch Zuzügler mit Arbeitsort Bamberg an, die die Stadt als Wohnstandort meiden. In nur zwei am äußersten (östlichen) Rand des Kreises liegenden Kommunen traten Bevölkerungsverluste auf (Stadelhofen und Wattendorf). Nicht in das klassische entfernungsabhängige Ringschema passen die Kom-

munen Bischberg und Hallstadt, die trotz unmittelbarer Stadtrandlage nur ein eher schwaches Bevölkerungswachstum aufweisen, obwohl sie (vgl. **Abbildung 5**) die stärksten Zuzüge aus Bamberg haben. Hier liegen die Bodenpreise auf städtischem Niveau und verhindern höhere Zuzüge aus dem übrigen Bundesgebiet.

Die Baulandpreise in den Kommunen des Landkreises sind **Abbildung 7** zu entnehmen:

Abbildung 7: Baulandpreise in den Kommunen des Landkreises Bamberg 2004



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Pestel Institut 2006

Im 1. Ring liegen die Baulandpreise (erschlossen) um 30 % bis 50 % unter dem Bamberger Niveau. Schon wenige Kilometer entfernt (z. B. Burgebrach) sind die Preisdifferenzen auf 75 % angestiegen, d. h. hier kostet Bauland mit 60 EUR/m² um den Quotienten 4 weniger als in Bamberg.

Die Differenzen bei den Baulandpreisen und Miethöhen sowie die von den Baulandpreisen abhängigen Immobilienpreise (für Wohnungen aus dem Bestand) sind die wesentlichen Motive (s. Ergebnisse der Befragung im **Anhang**) für den Fortzug aus Bamberg. Einen Überblick über die Preisdifferenzen zwischen der Stadt Bamberg und ausgewählten Kreiskommunen gibt **Tabelle 2**:

Tabelle 2: Miet- und Baulandpreisdifferenzen zwischen der Stadt Bamberg und ausgewählten Kreiskommunen

Kommune	Baulandpreis in EUR/m ²	Miete (Bestand) in EUR/m ² /Monat	Differenz zu Bamberg in v. H.	
			Baulandpreis	Miete
Bamberg Stadt	250	5,29	0,0	0,0
Hallstadt	165	4,97	-34,0	-6,0
Memmelsdorf	210	4,94	-16,0	-6,6
Gundelsheim	146	4,84	-41,6	-8,5
Stegaurach	152	4,82	-39,2	-8,9
Hirschaid	148	4,62	-40,8	-12,7
Strullendorf	135	4,55	-46,0	-14,0
Viereth-Trunstadt	73	4,50	-70,8	-14,9
Bischberg	140	4,47	-44,0	-15,5
Zapfendorf	65	4,24	-74,0	-19,8
Litzendorf	118	4,22	-52,8	-20,2
Baunach	59	3,99	-76,4	-24,6

Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (2004), map-report Nr. 551-552

Die Differenzen bei den Baulandpreisen sind höher als bei den Mieten, gleichwohl wohnen nach den Ergebnissen der Befragung 57 % der Fortzügler im Kreis wieder zur Miete (48 % in einer Wohnung, 9 % in einem Haus).

Da entsprechend **Abbildung 4** die Altersstruktur der Zuzügler aus dem Kreis ihren Höhepunkt eher zwischen 20 und 25 Jahren hat, die der Fortzügler dagegen zwischen 30 und 35 Jahren, sind bei der Wanderungsverflechtung zwischen Stadt und dem umgebenden Landkreis nicht nur die relativ kleinen Salden (300 Personen), sondern auch die um den Faktor 5 bis 6 größeren Zu- und Fortzugsströme zu beachten.

Die im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführte Befragung von Fortzüglern in den Kreis (vgl. **Anhang**) hat sehr eindeutig wirtschaftliche Motive für den

Fortzug an erster Stelle genannt. Neben den niedrigeren Preisen für Bauland und Wohnimmobilien (gebraucht) sind es auch die erheblichen Mietpreisunterschiede, die Bewohner der Stadt zum Umzug in das Kreisgebiet veranlassen.

2.1.4 Studenten in Bamberg, deren Wanderungs- und Wohnverhalten

Die 8.800 in Bamberg immatrikulierten Studenten machen gut 12 % der Stadtbevölkerung aus. Ihr Wohnverhalten ist vielfältig, da große Anteile gar nicht mit Erstwohnsitz gemeldet sind, zur Untermiete oder in Wohngemeinschaften leben. In diesem Abschnitt soll versucht werden, den Einfluss der Studenten auf den Bamberger Wohnungsmarkt abzuschätzen.

Wanderungsverhalten der Studenten

Von den geschätzten 4.000 Studenten, die mit 1. Wohnsitz in Bamberg gemeldet sind, wandern jährlich – bei einer durchschnittlichen Studiendauer von 8 bis 10 Semestern – geschätzte 20 % (800 Personen) zu und 16 % (640 Personen) fort. Rund 160 Studenten bleiben nach Studienabschluss in Bamberg. Seit 1995 sind jährlich durchschnittlich 150 Studenten mit Erstwohnsitz mehr immatrikuliert worden als exmatrikuliert. Die Anzahl der Studenten mit 1. Wohnsitz hat sich in den zehn Jahren seither um rund 1.500 Personen erhöht.

Zur Gesamtzahl der in der Untersuchung ausschließlich berücksichtigten Bevölkerung mit 1. Wohnsitz tragen die Studenten (einschl. der bei den Eltern lebenden einheimischen Studenten) nur gut 4.000 Personen bei. Über 53 % (4.660 Studenten) haben entweder **keinen** oder einen **Zweitwohnsitz** in Bamberg (vgl. **Tabelle 4** bis **Tabelle 6**). Durch den steigenden Anteil der Studienberechtigten je Jahrgang wird die Zahl der studentischen Zuzügler zukünftig noch ansteigen (vgl. Wanderungsszenario in **Kapitel 3**).

Um festzustellen, wie sich die Studentenwanderungen auf den Wohnungsmarkt in Bamberg auswirken, soll auf der Basis des **Meldeverhaltens** (1. oder 2. Wohnsitz) und der **Herkunft** (Heimatadressen) deren Wohnverhalten bestimmt werden.

Herkunftsregionen der Studenten

Die Universität Bamberg hat im Wintersemester 2004/2005 rund 8.800 immatrikulierte Studenten, deren Herkunft in **Tabelle 3** dargestellt ist.

Tabelle 3: Studenten der Universität Bamberg nach Herkunftsregionen (WS 2004/2005)

Herkunftsregion	Personen	in v. H.
Stadt Bamberg	885	10,0
Landkreis Bamberg	597	6,8
weiteres Oberfranken	1.248	14,2
Bayern ohne Oberfranken	3.006	34,1
sonstige alte Bundesländer (einschl. Berlin)	1.799	20,4
neue Bundesländer	717	8,1
Ausland	557	6,3
Insgesamt	8.809	100,0

Quelle: Bamberger Zahlen 2004 - Statistisches Jahrbuch der Stadt Bamberg

Ohne Sonderauswertung ist die Verteilung der Erst- und Zweitwohnsitze dieser Studenten nicht zu ermitteln. Eine Sonderauswertung erfordert einen hohen Kostenaufwand und wird auch datenschutzrechtliche Probleme aufwerfen. Daher wird der jeweilige Anteil der in Bamberg mit **Erst- oder Zweitwohnsitz** gemeldeten Studenten sowie der Anteil der **gar nicht in Bamberg gemeldeten** Studenten nach deren Herkunft und der Altersstruktur der Zweitwohnsitzler geschätzt.

Studenten mit Hauptwohnsitz in Bamberg

Es ist davon auszugehen, dass **alle** Studenten, die selbst aus Bamberg stammen, auch mit erstem Wohnsitz (über die Eltern oder über die eigene Wohnung) in Bamberg gemeldet sind. Auch die **Auslandsstudenten** dürften, allein wegen der ausländerrechtlichen Erfassung, **sämtlich** mit erstem Wohnsitz in Bamberg gemeldet sein.

Von den Studenten aus dem **Landkreis Bamberg** und dem übrigen **Oberfranken** dürften nur geringe Anteile von etwa **20 %** in Bamberg mit erstem Wohnsitz gemeldet sein, da diese überwiegend noch bei den Eltern wohnen bzw. ihren Lebensmittelpunkt in leicht erreichbaren, nahe gelegenen Städten und Gemeinden haben.

Von der Masse der Studenten, die aus dem übrigen **Bayern** und der **übrigen Bundesrepublik** kommen und in Bamberg studieren, dürften etwa **40 %** ihren ersten Wohnsitz in Bamberg genommen haben. Dieser relativ hohe Wert wurde erst durch die ab 2001 in Bamberg eingeführten Anreize zur Anmeldung mit erstem Wohnsitz (Gutscheinheft) erreicht.

Damit ergibt sich, bezogen auf den aktuellen Studentenbestand, folgende Herkunftsstruktur und Meldepraxis der Studenten in Bamberg (vgl. **Tabelle 4**):

Tabelle 4: Immatrikulierte Studenten der Universität Bamberg nach Herkunftsregionen (WS 2004/2005) und Erstwohnsitzanteilen

Herkunftsregion	Personen	davon mit Erstwohnsitz	
		in v. H.	absolut
Stadt Bamberg	885	100,0	885
Landkreis Bamberg	597	20,0	119
weiteres Oberfranken	1.248	20,0	250
Bayern ohne Oberfranken	3.006	40,0	1.202
sonstige alte Bundesländer (einschl. Berlin)	1.799	40,0	720
neue Bundesländer	717	40,0	287
Ausland	557	100,0	557
Insgesamt	8.809	45,6	4.020

Quelle: Bamberger Zahlen 2004 - Statistisches Jahrbuch der Stadt Bamberg und eigene Schätzung

Damit dürften gut 4.000 (46 %) der in Bamberg immatrikulierten 8.800 Studenten ihren Erstwohnsitz in der Stadt angemeldet haben.

Studenten ohne Wohnsitz in Bamberg

Wir schätzen den Anteil der Studenten aus dem Landkreis Bamberg und dem übrigen **Oberfranken**, die immatrikuliert sind, aber in Bamberg keinen Wohnsitz angemeldet haben auf 60 % und 40 % dieser Herkunftsgruppen. Sie pendeln lediglich zum Studium in die Stadt und wohnen nach wie vor bei den Eltern oder in ihren Heimatgemeinden. Auch sie sind in Bamberg nicht gemeldet. Der Anteil der nicht gemeldeten Studenten sinkt bei einer Herkunft aus dem übrigen Bayern auf 20 %, aus dem übrigen Westdeutschland auf 10 %, bei Herkunft aus Ostdeutschland auf 5 %.

Damit ergibt sich folgende Herkunftsstruktur der Studenten ohne Wohnsitz in Bamberg (vgl. **Tabelle 5**):

Tabelle 5: Studenten der Universität Bamberg ohne Wohnsitz Bamberg nach Herkunftsregionen (WS 2004/2005)

	Personen	davon ohne Wohnsitz	
		in v. H.	absolut
Stadt Bamberg	885	0,0	0
Landkreis Bamberg	597	60,0	358
weiteres Oberfranken	1.248	40,0	499
Bayern ohne Oberfranken	3.006	20,0	601
sonstige alte Bundesländer (einschl. Berlin)	1.799	10,0	180
neue Bundesländer	717	5,0	36
Ausland	557	0,0	0
Insgesamt	8.809	19,0	1.674

Quelle: Bamberger Zahlen 2004 - Statistisches Jahrbuch der Stadt Bamberg und eigene Schätzung

Knapp 20 % aller Bamberger Studenten haben damit keinen angemeldeten Wohnsitz in der Stadt.

Studenten mit Zweitwohnsitz in Bamberg

Es bleibt nach Abzug der Studenten mit Erstwohnsitz und ohne Wohnsitz eine Differenz von 3.114 Studenten, die in Bamberg einen Zweitwohnsitz haben müssten. Für diese wird folgende Herkunftsstruktur geschätzt (vgl. **Tabelle 6**).

Tabelle 6: Studenten der Universität Bamberg mit Zweitwohnsitz Bamberg nach Herkunftsregionen (WS 2004/2005)

	Personen	davon mit Zweitwohnsitz	
		(in v. H.)	absolut
Stadt Bamberg	885	0,0	0
Landkreis Bamberg	597	20,0	119
weiteres Oberfranken	1.248	40,0	499
Bayern ohne Oberfranken	3.006	40,0	1.202
sonstige alte Bundesländer (einschl. Berlin)	1.799	50,0	900
neue Bundesländer	717	55,0	394
Ausland	557	0,0	0
Insgesamt	8.809	35,4	3.114

Quelle: Bamberger Zahlen 2004 - Statistisches Jahrbuch der Stadt Bamberg und eigene Schätzung

Die Studierenden aus dem übrigen Bayern (ohne Oberfranken) dürften wegen der relativen Nähe des Studienortes zur Heimatadresse den höchsten Anteil von Zweitwohnsitzlern haben. Die aus dem übrigen Bundesgebiet stammenden Studenten haben sich dagegen mit einem geringeren Anteil mit zweitem Wohnsitz angemeldet. Nur 20 % der Studenten aus Oberfranken und 40 % aus dem Landkreis Bamberg dürften ebenfalls in der Stadt ihren zweiten Wohnsitz angemeldet haben, weil die Masse dort noch bei den Eltern wohnt.

Wohnungsinanspruchnahme von Studenten

Für diese wohnungswirtschaftlich ausgerichtete Untersuchung ist die Art der genutzten Wohnung der Studenten von Bedeutung. Bei der Schätzung der Inanspruchnahme von Wohnungen wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- alle Studenten in **Studentenwohnheimen** haben dort ihren Hauptwohnsitz (1.350 Personen),
- von allen 885 aus Bamberg stammenden Studenten leben **443 bei den Eltern** und haben dort ihren Hauptwohnsitz,
- von den restlichen 2.227 Hauptwohnsitzlern nutzen gut die Hälfte ein **Untermietverhältnis** (einschl. WG) und knapp die Hälfte eine **eigene Wohnung** (Miete oder Eigentum).
- Von den mit Zweitwohnsitz gemeldeten Studenten (3.114) leben 25 % in einer **eigenen Wohnung** und 75 % als **Untermieter** bzw. in einer WG.

In der Kategorie Hauptwohnsitzler mit eigener Miet- oder Eigentumswohnung sind die Eigentümer bzw. **Hauptmieter** von Wohnungen mit **Wohngemeinschaften** enthalten. Die sonstigen Mitbewohner in Wohngemeinschaften werden als **Untermieter** geführt.

Damit ergibt sich folgende Inanspruchnahme des Wohnungsbestands in Bamberg durch Studenten (vgl. **Tabelle 7**):

Tabelle 7: Bamberger Studenten nach Wohnsitzarten sowie statistische Erfassung der genutzten Wohnungen

	Personen			in der Wohnungsstatistik erfasst	
	Erst- wohnsitz	Zweit- wohnsitz	ins- gesamt	ja	nein
Studentenwohnheimplätze	1.350		1.350	650 ¹⁾	700 ²⁾
Wohnungsinhaber (einschl. Hauptmieter in WG)	1.002	779	1.781	1.781	-
Untermieter (klassisch und in WG)	1.225	2.335	3.560	-	-
in elterlicher Wohnung	443	0	443	-	-
in Bamberg gemeldete Studenten insgesamt	4.020	3.114	7.134	2.441	700
nicht in Bamberg gemeldet			1.674		
insgesamt			8.808	3.131	

1) abgeschlossene Wohnungen mit Küche und Bad

2) sonstige Wohneinheiten, Heimplätze

Quelle: Bamberger Zahlen 2004 - Statistisches Jahrbuch der Stadt Bamberg und eigene Schätzung

Von den 8.800 immatrikulierten Studenten in Bamberg müsste nur die knappe Hälfte (4.020 Personen) mit Erstwohnsitz angemeldet und damit in der für die spätere Modellrechnung zugrunde gelegten Bevölkerungszahl am Ort der Hauptwohnung erfasst sein. 3.114 Studenten sind mit 2. Wohnsitz angemeldet und in der für die Modellrechnung relevanten Bevölkerungszahl der Stadt nicht enthalten. 1.670 Studenten sind zwar immatrikuliert, wohnen aber nicht in Bamberg und sind weder bei den belegten Wohnungen noch bei der Einwohnerzahl (beide Wohnsitzarten) erfasst.

Von den insgesamt benutzten 3.131 Wohneinheiten sind wiederum die **700 Wohnheimplätze nicht in der Wohnungsstatistik enthalten** und 779 WE werden von Personen mit 2. Wohnsitz bewohnt. Damit stehen sich statistisch rund **4.000 Studenten mit 1. Wohnsitz** und **1.652 von ihnen benutzte Wohnungen** gegenüber. Die Auswirkungen des studentischen Wohnens auf die durchschnittliche Haushaltsgröße der Bevölkerung in Bamberg sind daher nicht wie erwartet, „verkleinernd“, sondern vergrößernd (2,433 Studenten/Wohnung gegenüber 1,867 Personen/Wohnung im städtischen Durchschnitt; vgl. **Tabelle 24**).

Diese hohe Wohnungsbelegung deutet auf einen starken Anteil der Wohngemeinschaften am studentischen Wohnen hin. Hieraus lässt sich wiederum der Schluss ziehen, dass die Nachfrage nach Wohnheimplätzen bzw. kleinen Apartments ansteigen wird, da Studenten höherer Semester das Wohnen in der eigenen abgeschlossenen Wohnung präferieren.

Zählt man die 779 Studenten mit 2. Wohnsitz in eigener Wohnung zur Bevölkerungszahl hinzu, so ergibt sich ein Verhältnis von studentischen Bewohnern (4.799) zu Wohnungen (2.431) von 1,974, d. h. ein nahe bei der Durchschnittszahl liegender Wert. Alle Studenten mit 1. Wohnsitz reihen sich daher in das normale Verhältnis von Bevölkerung und Haushalten ein.

Es besteht Unsicherheit darüber, ob die hohe Personenzahl in studentischen Wohngemeinschaften gewollt ist oder ob es sich um eine Notlösung handelt. Sie könnte auf einen verdeckten Bedarf an Plätzen im Studentenwohnheim hindeuten.

Bei der weiter unten durchgeführten Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz müssen nur die rund **780 Wohnungen** der Studenten mit 2. Wohnsitz berücksichtigt werden. Für diese Wohnungen gibt es auf der Seite der Haushalte **statistisch keine Bewohner**.

Bei der Projektion des Wohnungsbedarfs in **Kapitel 3** wird beachtet, dass die Anzahl der privaten Haushalte beim Vergleich mit dem Wohnungsbestand um die nicht gemeldeten Studentenhaushalte erhöht werden muss.

2.1.5 Angehörige der amerikanischen Streitkräfte in Bamberg

Auch beim Wohnen der Angehörigen der amerikanischen Streitkräfte müssen die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Bamberg untersucht werden.

In Bamberg sind insgesamt 6.269 Soldaten, deren Angehörige und ziviles Personal stationiert. Es ist bekannt, dass hiervon 1.438 Personen im Kreis Bamberg wohnen.² Wie viele Soldaten, ziviles Personal und Familienangehörige direkt auf dem Kasernenareal bzw. in der Stadt Bamberg wohnen zum Zeitpunkt dieser Untersuchung nur geschätzt werden.

² Verbindungsbüro des US-Standorts Bamberg

Die wesentliche wohnungsrelevante Frage lautet: Wie viele nicht meldepflichtige Amerikaner bewohnen Wohnungen, die in der Bamberger Wohnungsstatistik enthalten sind? Sollten, wie zu vermuten, mehrere hundert Wohnungen in der Stadt von nicht gemeldeten Amerikanern bewohnt werden, so ergibt sich ein Problem beim Vergleich von Wohnbevölkerung (privaten Haushalten) und Wohnungsbestand. weil ebenso wie bei den Studenten Wohnungen von nicht in der Bevölkerungsstatistik erfassten Personen bewohnt werden.

Um zu einer plausiblen Schätzung dieses Wertes zu kommen, müssen weitere bekannte Daten verwendet werden. In

Tabelle 8 ist zunächst der Wohnungsbestand auf dem Gelände der US-Kaserne aufgeführt.

Tabelle 8: Wohneinheiten (WE) auf dem Gelände der US-Kaserne in Bamberg

Wohnungstyp	WE
1-Raum-Appartements / Mannschaft	1.800
Geschosswohnungen	720
Offiziersappartements	80
Einfamilienhäuser / Neubau	151
Einfamilienhäuser / Altbestand	33
Summe	2.784

Quelle: Verbindungsbüro des US-Standorts Bamberg

Von diesen 2.784 Wohnungen sind lediglich 151 Neubauwohnungen von Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, ein frei stehendes Einfamilienhaus) in der deutschen Wohnungsstatistik enthalten. Die Masse der Militärwohnungen besteht aus „Einraum-Appartements“ mit eigenem Sanitärraum und einer Küchenzeile. Diese sind für die Unterbringung der Mannschaften vorgesehen. Des Weiteren existieren 720 Militärgeschosswohnungen in der so genannten **Housing Area** und 33 ältere Einfamilienhäuser für Offiziere.

Die Belegung dieser Wohnungen innerhalb des Kasernengeländes wird mit 638 Soldaten und 80 Offizieren in den Appartements angegeben. Die 720 Geschosswohnungen sind voll belegt. Für die hier lebenden amerikanischen Haushalte wird von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 Personen ausgegangen. Bei den 184 Einfamilienhäusern wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 3,6 Personen geschätzt. Es erscheint wenig plausibel an-

zunehmen, dass die Einpersonenappartements nur von den „kasernierten“ Soldaten bewohnt werden. Da diese Appartements mietfrei sind, dürften mindestens 600 allein lebende Soldaten in den Appartements wohnen. Diese sind zwar von der Wohnqualität her schlechter als kleinere Apartmentwohnungen, zumindest die modernisierten Bestände bieten aber akzeptable Wohnbedingungen und sind vor allem preiswerter als Apartments auf dem freien Bamberger Wohnungsmarkt.

Damit ergibt sich die in **Tabelle 9** aufgeführte Belegung der Wohnungen auf dem Kasernengelände:

Tabelle 9: Belegung der Wohnungen auf dem Gelände der Warner Barracks mit Angehörigen der Streitkräfte und deren Familienangehörigen

Anzahl WE	Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Personen
1.238	Einraum-Appartements (Mannschaft) ¹⁾	1,0	1.238
560	Einraum-Appartements (Mannschaft) ²⁾	-	-
80	Offiziersappartements	1,0	80
720	Geschosswohnungen	2,2	1.584
151	Einfamilienhäuser (Neubau)	3,6	544
33	Einfamilienhäuser (Altbestand)	3,6	119
1.622	bewohnte Wohnungen	1,6	3.565

1) davon 638 pflicht-kaserniert 2) leer stehend

Quelle: Verbindungsbüro des US-Standorts Bamberg und eigene Schätzung

Nach diesen Angaben würden **3.565 Personen auf dem Kasernengelände wohnen**. Dementsprechend müssten 560 der Einpersonen-Appartements in der Kaserne leer stehen.

Bildet man die Differenz zur Gesamtzahl der in Bamberg lebenden Amerikaner müssten die restlichen **2.704 Personen außerhalb des Kasernengeländes** wohnen. Über die Schlüsselzuweisungen ist bekannt, dass hiervon 1.438 Personen im Kreisgebiet Bamberg wohnen. Damit verbleiben 1.266 Personen, die in „normalen“ Wohnungen in Bamberg wohnen. Geht man hier von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,7 Personen aus, so ergibt sich folgende rechnerische Anzahl belegter Wohnungen:

$$1.266 \text{ Personen} / 2,7 \text{ Haushaltsgröße} = 469 \text{ bewohnte Wohnungen.}$$

Aufgrund von Angaben des amerikanischen Verbindungsbüros zur Stadtverwaltung sollen von den Mitgliedern der Streitkräfte und deren Angehörigen insgesamt 521 Mietverträge mit deutschen Vermietern abgeschlossen sein. Hierin sind allerdings die Mietverträge für die 151 Einfamilienhäuser (Neubau) auf dem Kasernengelände enthalten. Die verbleibenden 371 Mietverträge sollen für die Stadt und das Kreisgebiet gelten, d. h. sie beziehen sich auf eine außerhalb der Kaserne lebende Personenzahl von 2.704. Die durchschnittliche Haushaltsgröße läge bei der angegebenen Anzahl von Mietverträgen bei über fünf Personen pro Haushalt und damit im unplausiblen Bereich. Setzt man hingegen die Personenzahl pro Haushalt auf 2,7, d. h. auf einen Wert zwischen den Bewohnern von Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern, so ergäben sich etwa 1.000 angemietete Wohnungen, von denen geschätzte 470 WE im Stadtgebiet und 530 WE im Kreis liegen.

2.1.6 Zwischenresümee

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Bamberg hat während der vergangenen Jahrzehnte immer einen deutlichen **Sterbeüberschuss** gehabt. Die **Geborenenrate** liegt, wie es typischerweise in Städten der Fall ist und wegen der seit 20 Jahren steigenden Studentenzahlen um 14 % unter dem Bundesdurchschnitt. Aufgrund der Studenten sind aber die fertilen Jahrgänge gut besetzt, was wiederum zu stabilen Geborenenzahlen führt. Dagegen entspricht die **Mortalität** den bundesdurchschnittlichen Werten. Die Stadt ist nicht überaltert, weil sie ihre Bevölkerung seit der Universitätsgründung ständig durch die Zuzüge von Studenten verjüngt hat.

Wanderungen

Die Wanderungssalden nach Herkunfts- und Zielgebieten sowie nach dem Alter der zu- und fortziehenden Personen geben für die letzten zehn Jahre ein eher undeutliches Bild:

- Bambergs Zuwanderungssaldo in den Altersgruppen 17 bis 26 Jahre in einer Größenordnung von 600 Personen entsteht zur guten Hälfte (55 %) durch Studienanfänger und zu 45 % durch Berufsanfänger und Spätaussiedler.
- Der dominierende Fortzugssaldo in den Altersgruppen 26 bis 40 Jahre und 0 bis 10 Jahre in der Größenordnung von zusammen 350 Personen

besteht zu 60 % aus Stadt-Umland-Wanderern und zu 40 % aus Universitätsabsolventen.

- Der insgesamt positive Wanderungssaldo Bambergs von durchschnittlich 260 Personen pro Jahr ist damit zu 75 % durch die Universität mit ihren zunehmenden Studentenzahlen und zu 25 % durch die sehr gute Arbeitsplatzausstattung in der Stadt zu erklären.

Hinter den **Salden** stehen um ein Vielfaches höhere **Ströme** (vgl. **Abbildung 2**), sodass bereits kleinere Änderungen der Wanderungsmotive die Salden nachhaltig verändern. In **Abschnitt 3.2.1** wird aus diesen Analyseergebnissen das Wanderungsszenario für die Zeit bis 2020 abgeleitet.

Da die Wanderungsbewegungen mit dem **Umland** und die Zu- und Fortzüge der **Studenten** die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Bamberg maßgeblich mit bestimmen, sollen diese in den beiden nächsten Abschnitten besonders untersucht werden.

Die Analyse der Wanderungsbewegungen zeigt erst seit der Gründung der Universität überwiegend positive Salden. Bambergs größtes Problem ist die hohe Abwanderung in das Umland. Deren Salden sind zwar seit 2000 stark zurückgegangen, solange **Mietpreisdifferenzen** von über 25 % und **Baulandpreisdifferenzen** von bis zu 75 % zwischen der Stadt und den Kreiskommunen bestehen, wird sich notwendigerweise auch künftig eine Teilmenge der in der Stadt entstehenden Mietwohnungsnachfrage und insbesondere der Nachfrage nach Einfamilienhäuser auf das Kreisgebiet richten.

Diese im Kreis realisierte Nachfrage löst den Fortzugsstrom aus. Der gegenläufige Wanderungszustrom von 18- bis 25-Jährigen wird dann anhalten, wenn die Erwerbs- und Ausbildungssituation in Bamberg so günstig bleibt wie bisher. Über den Anteil der nach Studium und Berufsausbildung in Bamberg bleibenden jungen Zuzügler entscheidet nicht allein das Arbeitsplatzangebot, sondern auch die gebotene Qualität des Wohnens in der Stadt. Diese Analyseergebnisse sind im Wanderungsszenario berücksichtigt (vgl. **Kapitel 3**).

Studenten, Amerikaner

Die Störung der statistischen Balance von Bevölkerung und Haushalten auf der einen Seite und dem Wohnungsbestand auf der anderen Seite, hervorgerufen durch eine (geschätzte) Anzahl nicht mit erstem Wohnsitz gemeldeter Studenten und Amerikaner, die in Inhaber einer normalen Wohnungen des Bestands

sind, ist mit **rund 1.250 WE** (780 WE Studenten, 470 WE Amerikaner) eingegrenzt. Dieser Wert wird beim Vergleich von privaten Haushalten und Wohnungsbestand in **Abschnitt 2.4** berücksichtigt.

2.2 Beschäftigungsentwicklung

Das örtliche Beschäftigungsniveau ist neben der Wohnattraktivität das Hauptkriterium für den auf einer Stadt liegenden Zuzugsdruck. Da dieser wieder eine zentrale Rolle beim zukünftigen Wohnungsbedarf spielt, ist das Beschäftigungsniveau zu untersuchen.

2.2.1 Beschäftigungsniveau

Als „**Arbeitsplatz**“ wird das sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnis „**am Arbeitsort**“ bezeichnet. **Nicht** unter diesen Begriff fallen Selbstständige, Beamte, Soldaten und geringfügig Beschäftigte mit pauschaler Abführung von Sozialbeiträgen. Aufgrund der bundesdurchschnittlichen Entwicklung haben die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen Anteil von etwa 71 % an allen Erwerbstätigen. Für Bamberg gelten folgende Zahlen (vgl. **Tabelle 10**):

Tabelle 10: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, sonstige Arbeitnehmer und Selbstständige in Bamberg (Arbeitsort) 2003/2004

Wirtschaftsbereich	sozial- vers. pfl. Beschäftigte	sonstige Arbeitnehmer	Selbstständige, Freiberufler	Erwerbstätige insgesamt
Land- und Forstwirtschaft	100	100	100	300
Verarbeitendes Gewerbe	16.300	400	300	17.000
sonstiges produz. Gewerbe	2.300	200	300	2.800
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	9.500	4.100	1.700	15.300
Kredit- und Versicherungsgewerbe	1.200	5.900	1.300	8.400
Öffentliche und private Dienstleistungen	17.300	1.300	1.300	19.900
Erwerbstätige insgesamt	46.800	12.000	5.000	63.600

Jahresdurchschnitt bzw. Durchschnitt der Quartalsergebnisse

Summenabweichung durch Runden möglich

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Mit 63.600 Erwerbstätigen erreicht das Beschäftigungsniveau (einschl. der Einpendler) 91 % der Bevölkerung und liegt damit ungewöhnlich hoch. Im bundesweiten Städtevergleich liegt Bamberg bei der Zahl der Beschäftigten je 100 Einwohner an siebter Stelle. Diese sehr günstige Erwerbssituation müsste eigentlich zu einem stärkeren Zuwanderungsdruck nach Bamberg führen als in **Abschnitt 2.1.2** beschrieben. Offenbar ist das Bamberger Wohnungsangebot nicht so attraktiv, dass sich dieser latente Zuzugsdruck in realen Zuzügen niederschlägt.

2.2.2 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Da ein höherer Anteil der vor Ort angebotenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze an der Bevölkerung in der Regel ein wesentliches Zuzugsmotiv bildet, sollen der Bevölkerungsentwicklung die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Arbeitsplätze) und am Wohnort in **Tabelle 11** gegenübergestellt werden.

Tabelle 11: Beschäftigungsentwicklung 1995 bis 2004 in der Stadt Bamberg

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte				
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort
1994	45.738	29.082	5.223	23.859	21.879
1995	45.086	28.764	5.313	23.451	21.635
1996	44.796	29.731	5.192	24.539	20.257
1997	44.327	29.743	5.312	24.431	19.896
1998	44.811	30.405	5.513	24.892	19.919
1999	45.511	31.071	6.036	25.035	20.476
2000	47.037	32.304	6.299	26.005	21.032
2001	47.698	32.891	6.684	26.207	21.491
2002	47.854	32.998	6.518	26.480	21.374
2003	46.898	32.426	6.375	26.051	20.847
2004	46.048	32.008	6.519	25.489	20.559
Zunahme:	310	2.926	1.296	1.630	-1.320
in v.H.:	0,7	10,1	24,8	6,8	-6,0

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bamberg hat mit zuletzt 46.048 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in der Stadt bei einer Bevölkerungszahl von 70.026 Einwohnern ein **außerordent-**

lich hohes Arbeitsplatzniveau von 65,8 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner. Sieht man von Ausnahmestädten (z. B. Schweinfurt 88,6, Wolfsburg 78,3, Frankfurt/M. 71,7) ab, so liegt der Bamberger Wert an vierter Stelle im Bundesvergleich hinter den Städten Regensburg, Erlangen und Coburg. Dieser um 50 % über dem Niveau vergleichbarer großer Städte liegende Arbeitsplatzbesatz bildet einen ständigen Zuzugsanreiz sowohl für jüngere Personen als auch für Erwerbstätige in der Familienphase zwischen 30 und 60 Jahren.

Bemerkenswert an der Bamberger Erwerbstätigenstruktur ist auch, dass die Zahl der Arbeitsplätze nur geringfügig auf die konjunkturellen Zyklen der letzten zehn Jahre reagiert hat (vgl. **Tabelle 11**). Zwar ist im Abschwung zwischen 1994 und 1997 ein Rückgang von rund 1.400 Arbeitsplätzen zu verzeichnen gewesen (-3,1 %), von diesem Tiefststand legte die Arbeitsplatzzahl in der Aufschwungphase aber bis 2001 um knapp 3.400 (+7,6 %) zu. Selbst die aktuelle starke Rezession hat zwischen 2002 und dem Jahresende 2004 nur einen Rückgang von 1.800 Arbeitsplätzen (-3,8 %) hervorgerufen. Im Gegensatz zur Bundesentwicklung kann daher für Bamberg gelten: **In Rezessionsphasen** ist der **Rückgang** der Arbeitsplatzzahlen nur **halb so hoch** wie die **Zunahme der Arbeitsplatzzahlen** in der darauf folgenden **Aufschwungsphase**. Diese guten Erwerbsmöglichkeiten schaffen – neben der Hochschule – den genannten hohen Zuzugsdruck auf die Stadt.

2.2.3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort

Im Gegensatz zu dieser sehr positiven Entwicklung hat die Zahl der **am Wohnort Bamberg lebenden** (vgl. **Tabelle 11**, Spalte 5) sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, vor allem nach 2002, deutlich abgenommen (-6,0 %). Dies ist zum einen eine Folge des Ausscheidens der starken Geburtsjahrgänge 1935 bis 1941 (vgl. **Abbildung 1**) aus der Erwerbstätigkeit. Die Masse der 60- bis 65-Jährigen dürfte inzwischen weitgehend in den Ruhestand übergewechselt sein. Zum andern dürften aber auch viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in das Umland abgewandert sein, ohne ihren Arbeitsplatz in Bamberg aufgegeben zu haben. Mit 29,4 in der Stadt lebenden Beschäftigten pro 100 Einwohner liegt Bamberg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 33,5 %.

Es erscheint weiter bemerkenswert, dass von den derzeit rund 46.000 Arbeitsplätzen in Bamberg nur 14.000 (30,5 %) durch in Bamberg selbst wohnende Personen besetzt werden. Täglich pendeln über 32.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in die Stadt ein. Die Differenzen zwischen den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort zeigt **Tabelle 12**:

Tabelle 12: Verteilung der Arbeitsplätze in Bamberg 2004 auf Ortsansässige und Einpendler

	absolut	In v. H.
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Arbeitsort Bamberg (= Arbeitsplätze)	46.048	100,0
darunter: mit Wohnort Bamberg	14.040	30,5
mit sonstigem Wohnort (Einpender)	32.008	69,5
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort Bamberg	20.559	100,0
darunter: mit Arbeitsort Bamberg	14.040	68,3
mit sonstigem Arbeitsort (Auspendler)	6.519	31,7

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Der hohe Einpendlersaldo löst einen andauernden Zuzugdruck auf die Stadt aus. Er ist zugleich das Ergebnis der anhaltenden Stadt-Umland-Wanderung.

2.2.4 Branchenstruktur der Arbeitsplätze

Die hohen Arbeitsplatzzahlen vor Ort machen den Standort Bamberg prinzipiell anfällig gegenüber wirtschaftlichen Krisensituationen. Zwar sind die Krisen der vergangenen zehn Jahre an Bamberg scheinbar spurlos vorübergegangen, die hohen Beschäftigtenanteile im Verarbeitenden Gewerbe erfordern aber eine kritische Berücksichtigung bei der Prognose in **Kapitel 3**.

Hierfür ist eine Beurteilung der augenblicklichen Verteilung der Arbeitsplätze auf die Wirtschaftsabteilungen notwendig. Diese wird in **Tabelle 13** vorgenommen.

Von den Anteilswerten fällt der sehr große Wert für das **Produzierende Gewerbe** (Energie- und Wasserversorgung, Verarbeitendes Gewerbe plus Baugewerbe) auf. Dieser erreicht mit 18.405 Arbeitsplätzen 40 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und liegt damit um rund ein Viertel höher als im Bundesdurchschnitt. Noch auffälliger ist der hohe Wert für das Verarbeitende Gewerbe (ohne Baugewerbe). Dieser liegt bei über 35 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Bundesdurchschnitt: 24 %).

Tabelle 13: Arbeitsplätze in Bamberg nach Wirtschaftsabteilungen

Land- / Forstwirtschaft/ Fischerei	128	} 18.405 Produzierendes Gewerbe
Energie- und Wasserversorgung	690	
Verarbeitendes Gewerbe	16.265	
Ernährungsgewerbe	1.677	
Textilgewerbe	690	
Verlags- und Druckgewerbe	680	
Glas, Keramik, Porzellan	380	
Herstellung von Metallerzeugnissen	566	
Elektrotechnik	2.127	
Medizin-, Mess- u. Steuertechnik, Optik	635	
Herstellung von Kraftwagenteilen	8.037	
sonstiges verarbeitendes Gewerbe	1.473	
Baugewerbe	1.450	
Groß- und Einzelhandel	5.730	
Gastgewerbe	1.075	
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	2.420	
Kredit- und Versicherungsgewerbe	1.080	
Grundstückswesen und Dienstleistungen f. Unternehmen	4.750	
Öffentliche Verwaltung u. ä.	3.220	
sonstige private Dienstleistungen	9.410	
insgesamt	46.100	

Angaben z. T. gerundet

Quelle: Bamberger Zahlen 2004 - Statistisches Jahrbuch der Stadt Bamberg

2.2.5 Zwischenresümee

Ist der Wohnstandort Bamberg durch diese sehr hohen Anteile des in volkswirtschaftlichen Dimensionen deutschlandweit schrumpfenden verarbeitenden Gewerbes in seinem zukünftigen Entwicklungspotenzial gehemmt?

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass derzeit Stadtökonomie und Wohnstandort durch die hohen Arbeitsplatzzahlen **außerordentlich positiv** beeinflusst werden. Da sich aber die sehr hohe Arbeitsplatzausstattung Bambergs vor allem auf zwei Zulieferbetriebe für die Automobilindustrie (Bosch und Wieland) mit über 10.000 Arbeitsplätzen (d. h. über 60 % des Verarbeitenden Gewerbes) konzentriert, ist angesichts der derzeitigen Verlagerungspraxis in

Europa durchaus die Gefahr vorhanden, dass einer der großen Arbeitgeber in diesem Bereich Stellen vor Ort in Bamberg abbaut.

Wie am Beispiel der benachbarten Stadt Schweinfurt nachgewiesen werden kann (hier wurden 1995 die Arbeitsplatzzahlen bei den SKF-Kugellagerfabriken dramatisch reduziert), würde ein möglicher Stellenabbau im Bereich der Automobilzulieferer die Stadt zwar negativ belasten, jedoch nicht in eine so starke Schieflage bringen, dass sie als Wohnstandort unattraktiv würde. Gerade der gezeigte **hohe Anteil von Einpendlern** würde die Negativeffekte durch Stellenverlagerung durch eine Streuung in den Kreis und in die übrigen Bereiche des Pendlereinzugsgebiets abmildern. Stadtökonomisch würde sich zwar das vor Ort erzielte Einkommen vermindern, da aber ohnehin nur 30 % der Arbeitsplätze in Bamberg durch Einheimische besetzt sind, fällt dieser Aspekt nicht so stark in Gewicht, dass von einem Zusammenbruch der Stadtökonomie, des Zugzugsdrucks und damit des Wohnungsmarktes in Bamberg ausgegangen werden könnte.

In **Abschnitt 3.2.1** sind bei der Formulierung des Wanderungsszenarios entsprechende Überlegungen verarbeitet.

2.3. Durchschnittsmieten, Einkommensniveau und Mietbelastung der Haushalte in Bamberg

2.3.1 Miethöhen im Bestand nach Lage in der Region

Der – zuletzt für 2002 fortgeschrieben – Bamberger Mietspiegel (vgl. **Textkasten 1**) unterteilt die Miethöhen

- nach der **Wohnungsgröße**,
- dem **Baujahr** und
- der **Wohnungsqualität**.

Generell gilt folgende Richtung der Mietpreise bei den drei genannten Kriterien:

- Je **älter** das Gebäude, desto niedriger die Quadratmeter-Miete und umgekehrt.
- Je **größer** die Wohnung, umso niedriger die spezifische Quadratmetermiete.
- Je höher die **Wohnqualität**, desto höher der spezifische Mietpreis pro Quadratmeter.

Textkasten 1: Mietspiegel der Stadt Bamberg 2002

Baujahr	Wohnungs- qualität	A. Wohnungsgröße 20 bis 40 m ²						E. Wohnungsgröße 40 bis 80 m ²						C. Wohnungsgröße 80 m ² u. mehr					
		Einzelofen- heizung, ohne Bad		Zentralheizung oder Bad / Dusche		Zentralheizung und Bad / Dusche		Einzelofen- heizung, ohne Bad		Zentralheizung oder Bad / Dusche		Zentralheizung und Bad / Dusche		Einzelofen- heizung, ohne Bad		Zentralheizung oder Bad / Dusche		Zentralheizung und Bad / Dusche	
		I		II		III		I		II		III		I		II		III	
		min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
bis 1948 1	einfach	1,76	2,54	2,35	3,10	3,47	4,22	1,52	2,19	2,06	2,73	3,05	3,71	1,47	2,11	1,95	2,59	2,88	3,53
	mittel	2,19	2,97	3,21	3,95	4,46	5,26	1,92	2,59	2,78	3,45	3,95	4,62	1,85	2,48	2,64	3,29	3,71	4,36
	gut	2,67	3,45	4,14	4,89	5,53	6,28	2,33	2,99	3,60	4,27	4,86	5,53	2,22	2,86	3,45	4,09	4,60	5,24
1949 - 1959 2	einfach	2,17	2,93	2,54	3,25	3,30	4,01	1,91	2,57	2,20	2,83	2,88	3,54	1,84	2,46	2,10	2,70	2,73	3,35
	mittel	2,41	3,17	3,61	4,35	4,40	5,11	2,10	2,75	3,17	3,80	3,85	4,48	2,02	2,65	2,99	3,61	3,64	4,24
	gut	2,73	3,43	4,80	5,48	5,53	6,24	2,38	2,99	4,19	4,77	4,85	5,48	2,28	2,86	3,96	4,54	4,59	5,19
1960 - 1969 3	einfach			3,85	4,54	3,30	4,01			3,38	3,96	2,88	3,54			3,22	3,77	2,75	3,35
	mittel			4,19	4,93	4,40	5,11			3,67	4,33	3,85	4,48			3,51	4,12	3,67	4,24
	gut			4,51	5,24	5,53	6,26			3,93	4,59	4,85	5,48			3,75	4,38	4,61	5,22
1970 - 1979 4	einfach					3,54	4,27					3,09	3,72					2,96	3,54
	mittel					4,56	5,32					3,98	4,64					3,80	4,43
	gut					5,61	6,31					4,90	5,53					4,66	5,27
1980 - 1989 5	einfach					3,88	4,56					3,41	3,98					3,25	3,80
	mittel					5,16	5,90					4,51	5,16					4,30	4,90
	gut					6,31	7,08					5,53	6,19					5,27	5,90
1990 - 1999 6	einfach					4,23	4,90					3,66	4,28					3,50	4,10
	mittel					5,58	6,25					4,85	5,45					4,67	5,24
	gut					6,85	7,58					5,94	6,59					5,71	6,30
ab 2000 7	einfach					4,32	4,99					3,76	4,37					3,60	4,19
	mittel					5,65	6,31					4,93	5,52					4,76	5,32
	gut					6,90	7,62					6,01	6,65					5,78	6,37

Weder als direktes Kriterium, noch bei den Qualitätsklassen „einfach, mittel, gut“ finden sich **Lagekriterien**. Dabei hat die Erfahrung gezeigt, dass die jeweilige Lage der Wohnung innerhalb des Stadtgebiets bei der Preisfestsetzung eine höhere Rolle spielt als die vorgenannten Kriterien.

Um Mietunterschiede für verschiedene Lagen innerhalb des Stadtgebiets zu finden, muss auf einen auswertenden (aus Zeitungsanzeigen) Ausschnittdienst zurückgegriffen werden. Die Ergebnisse dieser Auswertung für verschiedene Lagen in der Stadt Bamberg selbst und deren unmittelbarer Umgebung zeigt **Tabelle 14**:

Tabelle 14: Miethöhen im Kreisdurchschnitt in Bamberg nach Postleitzahlgebieten (gerant nach der Bestandsmiete)
(Wiedervermietung im Bestand)

PLZ	Ort	m ²	Miete EUR/Monat	Altbau EUR/m ² /Monat	Neubau EUR/m ² /Monat	Bestand EUR/m ² /Monat
	Kreis Bamberg Ø	83	381	3,85	5,27	4,56
96047	Bamberg-City	72	377	4,15	6,30	5,23
96049	Bamberg - Gau- stadt, Berggebiet	65	339	4,26	6,21	5,24
96050	Bamberg - Volks- park, Ost, Süd	71	371	4,29	6,20	5,25
	Stadt Bamberg Ø	67	353	4,33	6,25	5,29
96052	Bamberg – Hafen, Nord, Gartenstadt	60	324	4,60	6,28	5,44

Quelle: map-report Nr. 551-552

Die Mietpreisdifferenzen innerhalb Bambergs sind gering. Die aufgeführten Mietbeispiele liegen nur um bis zu 3 % um die mittlere Miete von 5,29 EUR/m². Dabei ist allerdings zu beachten, dass es sich bei den Angaben für die Postleitzahlbezirke gleichfalls um Mittelwerte handelt.

Zum Kreis Bamberg besteht eine Mietpreisdifferenz von 10 % (5,29 EUR/m² in Bamberg, 4,76 EUR/m² im Kreisdurchschnitt), wobei die Differenz zu den unmittelbar am Stadtrand liegenden Kommunen (z. B. Hallstadt) noch kleiner ist (vgl. **Tabelle 2**). Umso deutlicher müssen – bei gleicher oder nur leicht niedrigerer Miethöhe – die Qualitätsdefizite zu den im Kreis angebotenen Mietwohnungen sein, weil trotz der niedrigen Mietpreisdifferenz über 50 % der Stadt-

Umland-Wanderer im Kreis wieder zur Miete wohnen (vgl. **Befragung** im Rahmen dieser Untersuchung).

Anzahl der Wohnungen mit Belegungsrechten

Von den rund 26.500 Mietwohnungen in Bamberg stehen im Jahr 2005 nur rund 2.750 (10,2 %) Wohnungen mit Belegungsrechten zur Verfügung. Alle Gesellschaften berichteten von starker Nachfrage, neuerdings vor allem nach kleinen Wohnungen bis 50 m², da durch die Hartz IV-Bestimmungen die einkommensschwächeren Haushalte neben einer niedrigen Quadratmetermiete auch an einer kleinen Wohnfläche zur Erzielung einer niedrigen Gesamtmiete interessiert sind.

Die Anzahl der Wohnungen mit Belegrechten in Bamberg (Stand 2005) zeigt **Tabelle 15:**

Tabelle 15: Wohnungen mit Belegungsrechten der Stadt Bamberg 2005

	Wohnungen mit Belegungsrechten ¹⁾
Öffentlich geförderte Wohnungen	
Stadtbau GmbH	1.140
Joseph Stiftung	582
Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg	246
Baugenossenschaft Bamberg e.G.	195
GEWOBAU	149
Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft	55
Ev. Siedlungswerk	33
Eisenbahnwohnungsbaugesellschaft Nürnberg	31
Wohnungsbaugenossenschaft e.G.	25
Caritasverband	16
sonstige	86
insgesamt	2.558
sonstige Wohnungen mit Belegungsrechten	190
Wohnungen mit Belegungsrechten insgesamt	2.748

1) geringe Abweichungen möglich (+/- 3%)

Stichtag 01.10.2005

Quelle: Stadt Bamberg

Die „zumutbaren Mieten“ der Sozialwohnungen mit Belegrechtsbindungen liegen nach Angaben des Sozialamts der Stadt mit 4,45 EUR/m² um 16 % unter den Durchschnittsmieten von frei finanzierten Mietwohnungen (5,29 EUR/m²). Dagegen haben die ehemals geförderten Bestände der Wohnungsbaugesellschaften nach deren Angaben spezifische Mieten in Höhe des Durchschnitts der Mietwohnungen in Bamberg (vgl. **Tabelle 14**).

Zusammenhang von Miethöhe und Grundstückspreisen im Bundesdurchschnitt und in Bamberg

Die Miethöhen in 376 Ober- und Mittelzentren (kreisfreie Städte und Kreisstädte) Westdeutschlands sind weitgehend abhängig vom Bodenpreis. Der Bodenpreis korreliert wiederum mit der Siedlungsdichte vor Ort. Den Zusammenhang zwischen Miethöhe und Baulandpreisen für Geschosswohnungen zeigt **Abbildung 8**.

Das mittlere Mietpreisniveau in Bamberg schließt Preise für die gebundenen und ehemals geförderten Mietwohnungen mit ihren niedrigen Mietpreisen mit ein. Ein Schätzwert für ausschließlich frei finanzierte Mietwohnungen ist nicht verfügbar. Unterschieden werden können jedoch die Mietpreise für den Erstbezug (Neubau) von Wohnungen sowie für die Wiedervermietung.

Beim Vergleich der Bamberger Durchschnittsmieten (Neu- und Wiedervermietung) mit der für ganz Westdeutschland geltenden Regressionsgraden zeigt sich, dass die Mieten beim gegebenen Bodenpreisniveau von 250 EUR/m² deutlich unterhalb der Durchschnitte liegen. Lediglich bei der Neuvermietung liegen der Bamberger Durchschnittswert und die Regressionsgrade direkt aufeinander. Ob die Durchschnittsmieten im Vergleich mit den Haushaltseinkommen in Bamberg soziale Problemlagen schaffen, wird nachfolgend untersucht.

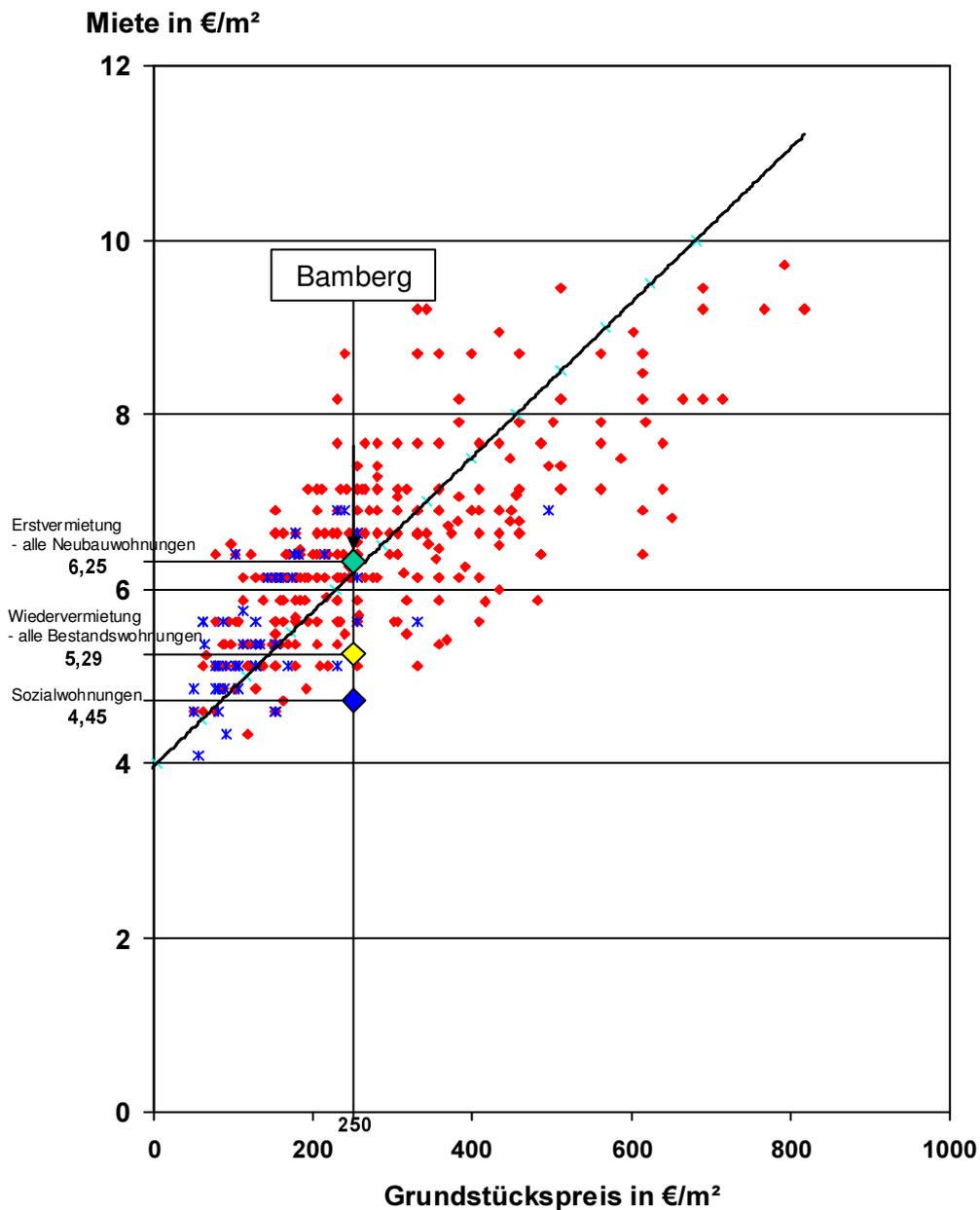
2.3.2 Einkommensverteilung der Haushalte in Bamberg

Um zu einer Schätzung der förderberechtigten Haushalte nach § 9 WoFG zu gelangen, wird in einem ersten Schritt die Gesamtzahl der Haushalte Bambergs auf verschiedene Haushaltsgößen und Nettoeinkommensklassen aufgeteilt. Dabei wird der Durchschnittswert der privaten Haushalte (altes Bundesgebiet) aus dem Mikrozensus 2004 zugrunde gelegt.³ In einem zweiten Schritt (vgl. **Tabelle 16**) erfolgt eine Anpassung des durchschnittlichen Einkommensniveaus

³ Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2004, Ergebnisse für das frühere Bundesgebiet.

an das Niveau in Bamberg mit Hilfe der GfK-Kaufkraftkennziffer für das Jahr 2005 (107,1).⁴

Abbildung 8: Abhängigkeit der Mieten (Durchschnitt Erst- und Wiedervermietung) vom Preis für Baugrundstücke für Geschosswohnungsbauten (GFZ = 0,8) in Westdeutschland und in Bamberg



Quelle: RDM; Daten 2001 für 376 Kommunen in Westdeutschland.: map-report Nr. 551-552 und Stadt Bamberg

⁴ GfK-Regionalforschung.

Tabelle 16: Struktur der privaten Haushalte 2004 in der Stadt Bamberg nach Anzahl der Personen und nach Einkommensklassen (Haushaltsnettoeinkommen in EUR/Monat)

Einkommensklassen von ... bis unter ... EUR	Haushalte mit ... Personen			insgesamt
	1	2	3 u. m.	
unter 500	1.284	101	48	1.434
500 - 1.000	4.047	551	151	4.749
1.000 - 1.400	4.688	1.421	431	6.539
1.400 - 1.600	1.941	990	325	3.256
1.600 – 2.150	2.560	2.375	1.100	6.036
2.150 - 2.800	1.262	2.361	1.688	5.312
2.800 - 4.800	790	2.834	2.907	6.530
4.800 u. m.	194	764	941	1.899
sonstige HH	750	612	424	1.783
HH insgesamt	17.517	12.010	8.014	37.539

Summenabweichung durch Runden

Quelle: Eigene Modellrechnung der Haushaltszahl (vgl. Tabelle 24) und Zuordnung der Haushaltsgröße nach Mikrozensus 2004, Anpassung der Durchschnittseinkommen mit der GfK-Kaufkraftkennziffer 2005 (= 107,1).

Da die im weiteren Verlauf der Untersuchung zu ermittelnde Förderberechtigung vom Haushalts**brutto**einkommen abhängt, werden in einem dritten – hier tabellarisch nicht ausgewiesenen Schritt – die Einkommensgrenzen aus **Tabelle 16** auf Bruttowerte angehoben.⁵ Danach liegt das gesamte Bruttoeinkommen der 37.539 Haushalte in Bamberg bei 1,278 Mrd. EUR, dies entspricht einem durchschnittlichen Bruttohaushaltseinkommen von 32.500 EUR pro Jahr. Die Verteilung auf die verschiedenen Einkommensklassen (jetzt: brutto) entspricht der Struktur aus **Tabelle 16**. Erst nach diesen Umrechnungen kann abgeschätzt werden, wie viel Prozent der Haushalte unter die Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG fallen.

2.3.3 Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG

In Bamberg gelten die in **Tabelle 17** genannten Bruttoeinkommensgrenzen und Wohnflächen für förderberechtigte Haushalte nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), die nicht überschritten werden dürfen:

⁵ Primäreinkommen der privaten Haushalte (Statistisches Bundesamt: VGR)

Tabelle 17: Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen nach § 9 WoFG

Personen pro HH	Wohnräume	Wohnfläche in m ²	Einkommensgrenze ¹⁾ in EUR
1	1	bis 50	12.000
2	2	bis 65	18.000
3	3	bis 75	22.100
4	4	bis 90	26.200
5	5	bis 105	30.300
je weitere Person	je 1	+ 15	4.100

1) Bruttohaushaltseinkommen (zusätzliche Freibeträge für Kinder, Behinderte, junge Eheleute)
Quelle: WoFG

Sucht man innerhalb der in **Tabelle 16** ausgewiesenen Haushalte diejenigen unterhalb der Fördergrenze, so ergibt sich folgendes Bild (vgl. **Tabelle 18**):

Tabelle 18: Haushalte mit Förderberechtigung nach § 9 WoFG nach Haushaltsgröße in Bamberg 2004

Haushalte mit . . . Personen	Haushalte insgesamt	davon: förderberechtigt nach § 9 WoFG absolut in v. H.	
1	17.517	4.826	27,6
2	12.010	1.991	16,6
3 und mehr	8.014	1.383	17,3
insgesamt	37.539	8.200	21,8

Summenabweichung durch Runden
Quelle: Eigene Schätzung

In Bamberg haben nach dieser Berechnung 8.200 Haushalte einen Anspruch auf Förderung nach dem WoFG. Dies entspricht 21,8 Prozent aller Haushalte. Bei den 25.650 Mieterhaushalten dürfte der Anteilswert um mindestens ein Viertel über dem Durchschnitt aller Haushalte liegen, da hier von einem etwas niedrigeren Einkommensniveau ausgegangen werden kann. **Damit sind etwa 7.000 Mieterhaushalte und 1.200 Eigentümerhaushalte anspruchsberechtigt.**

Der Anteil dieser „berechtigten“ Haushalte, die in einer der **2.750** (vgl. **Tabelle 15) Wohnungen mit Belegrechten** lebt, lässt sich zwar nicht ermitteln, dürfte aber unterhalb der Zahl der vorhandenen Wohnungen liegen, da einige der dort schon lange wohnenden Altmietler sicher auch über die erhöhten Einkommensgrenzen hinausgewachsen sind. Geht man davon aus, dass etwa ein Drittel der

in den 2.750 Sozialwohnungen lebenden Haushalte aus der Anspruchsberechtigung herausgewachsen ist, so sind von den etwa 7.000 anspruchsberechtigten Mieterhaushalten nur etwa 1.800 in Sozialwohnungen untergebracht. Derzeit entspricht der Bestand an gebundenen Sozialwohnungen nur 26 % der berechtigten Haushalte.

Die rund 1.300 Haushalte, die auf den Wartelisten der Wohnungsgesellschaften für eine der 2.750 gebundenen Wohnungen stehen, entsprechen nur einem Bruchteil der Anspruchsberechtigten. Trotzdem liegt ihre Zahl um ein Mehrfaches über der Zahl der – bei einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 13 % – im Sozialwohnungsbestand jährlich frei werdenden ca. 350 WE.

Insgesamt passt die Zahl Bewerber um Sozialwohnungen (beide viel zu hoch), aber auch die hochgerechnete Anzahl der anspruchsberechtigten Haushalte nicht zum Angebot der höchstens 350 Belegrechtswohnungen jährlich. Es ist zu vermuten, dass viele der Anspruchsberechtigten wegen der dort niedrigeren Mieten in den Kreis ausweicht, sodass die geringe Zahl von Sozialwohnungen zum Abfluss von Bevölkerung in den Kreis beiträgt.

2.3.4 Haushalte mit hoher Mietbelastung des Nettoeinkommens

Die Mietbelastung (Anteil der Kaltmiete am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen) sollte 25 Prozent noch oben nicht überschreiten. Um den Anteil der hoch belasteten Mieterhaushalte abzuschätzen, wurde für das durchschnittliche Nettoeinkommen (innerhalb jeder in **Tabelle 16** ausgewiesenen Einkommensklasse) und anhand

- der für B.-Schein-Berechtigte geltenden Wohnflächenzahl sowie
- der Durchschnittsmiete über alle Bestände von 5,29 EUR/m² (vgl. **Tabelle 14**).

die Mietbelastung festgestellt.

Bei der so ermittelten Durchschnittsbelastung ist zu berücksichtigen, dass es für Bamberg keine Daten zur Einkommensverteilung der Mieterhaushalte nach deren Haushaltsgröße gibt. Das Ergebnis der Modellrechnung mit den Durchschnittswerten aller Mieterhaushalte ist in **Tabelle 19** dargestellt:

Tabelle 19: Anzahl der Mieterhaushalte in Bamberg mit einer Mietbelastung von über 25 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (2004)

Personen pro HH	Mieterhaushalte insgesamt	darunter: mit Mietbelastung > 25	
		absolut	in v. H. ¹⁾
1	11.969	3.770	31,5
2	8.206	1.518	18,5
3 und mehr	5.475	723	13,2
Summe	25.650	6.011	23,4

1) des Haushaltsnettoeinkommens

Quelle: Eigene Schätzung

Damit sind etwa 6.000 Mieterhaushalte in Bamberg mit Mieten oberhalb 25 % des Nettoeinkommens belastet. Dieser Wert liegt leicht oberhalb des Werts der zuvor abgeschätzten 7.000 anspruchsberechtigten Mieterhaushalte.

2.3.5 Zwischenresümee

Beim Vergleich von Durchschnittsmieten und -einkommen der Mieterhaushalte zeigt sich trotz des niedrigen Mietpreisniveaus in Bamberg eine Anzahl von rund **6.000 hoch belasteten Haushalten**, die Monatsmieten oberhalb von 25 Prozent des monatlichen Nettoeinkommens haben. Da das Einkommensniveau eines geschätzten Drittels der z. T. schon sehr lange in den Sozialwohnungen lebenden Mieter über der Berechtigungsgrenze liegen dürfte, kann abgeschätzt werden, dass ca. 4.000 neue Belegrechte zur grundsätzlichen Verbesserung der Situation Mietbelastung von Haushalten notwendig wären.

Diese hohe Anzahl zusätzlicher Belegrechte für Wohnungen mit einem „zumutbaren Mietpreisniveau“ von 4,45 EUR/m² ist nicht zu schließen.

Bei einem weiteren Abbau der Belegrechte um 500 WE bis 2014⁶ dürfte sich daher das Problem der hohen Mietbelastung vor dem Hintergrund der künftig über dem Inflationsniveau steigenden Mieten für einen Teil der Haushalte deutlich ausweiten. Angesichts der Diskrepanzen zwischen den förderberechtigten Haushalten insgesamt (rund 8.200), den hoch belasteten Mieterhaushalten (6.000) und den Belegrechtwohnungen (2.750) erscheint eine Lösung durch Wohnungsbauförderung nicht möglich. Soziale Probleme durch zu hohe Miet-

⁶ Auskunft der Stadt Bamberg.

belastungen sind in Zukunft durch Subjektförderung (Wohngeld) bzw. qualitative Grenzwohnungen mit Niedrigmieten zu lösen.

2.4 Wohnungsbestände und -versorgung

2.4.1 Wohnungsbautätigkeit und Wohnungsabgänge

Der Wohnungsbestand in Bamberg (vgl. **Tabelle 20**) stieg seit 1994 um rund 2.500 Einheiten (+ 7,2 %) von 35.186 auf 37.713.⁷

Tabelle 20: Bautätigkeit und Wohnungsbestand von 1994 bis 2004 in der Stadt Bamberg

Jahr	Wohnungsbestand	Neubautätigkeit	davon:			Wohnungsabgänge
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	sonstige	
1994	35.186	-	-	-	-	-
1995	35.957	799	70	665	64	28
1996	36.104	202	53	143	6	55
1997	36.216	159	8	126	25	47
1998	36.671	499	56	388	55	44
1999	37.384	806	120	514	172	93
2000	37.410	185	56	85	44	159
2001	37.610	361	71	273	17	161
2002	37.590	142	79	46	17	162
2003	37.661	217	71	107	39	146
2004	37.713	196	76	108	12	144
Zunahme/Summe in v. H.	2.527 7,2	3.566 100,0	660 18,5	2.455 68,8	451 12,6	1.039 3,0

ohne 151 Einfamilienhäuser auf dem Gelände der US-Kaserne (Bj. 2001)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und eigene Modellrechnung (Wohnungsabgänge/Wohnungsbestand)

Die Neubautätigkeit war zum Ende der 90er-Jahre stürmisch, flacht jedoch aktuell stark ab. Bemerkenswert ist, dass in den zehn Jahren seit 1995 fast 80 % der Wohnungsbautätigkeit im Bereich der Mehrfamilienhäuser erfolgte (unter Einschluss der abgeschlossenen Wohnungen in Studentenwohnheimen). Dieser hohe Anteilswert von Geschosswohnungen ist auch für ein kleines Oberzentrum wie Bamberg eher untypisch. Auch in den letzten drei Jahren seit 2002

⁷ Unberücksichtigt bleiben hier und bei den weiteren Ausführungen zur Wohnungsmarktentwicklung 151 neu errichtete Einfamilienhäuser, die 2001 auf dem Gelände der US-Kaserne entstanden.

übersteigt der Neubau von Geschosswohnungen noch den Einfamilienhausneubau, ein sonst nur in Metropolen wie München oder Hamburg beobachtetes Investorenverhalten.

Die sehr hohen Neubauwerte der Jahre 1995, 1998/1999 und 2001 sollen nachfolgend gesondert betrachtet werden:

1995: Von den 665 neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entfielen 232 auf ein neues Studentenheim und die Erweiterung eines Studentenwohnheims. Da die hier errichteten Wohnungen „vollständig“ waren, sind sie in die Wohnungsstatistik aufgenommen worden. 434 Wohnungen wurden im „normalen“ Geschosswohnungsbau fertig gestellt, hiervon allein 114 WE am Regensburger Ring.

1999: Sämtliche in der Statistik ausgewiesenen 514 WE in Mehrfamilienhäusern wurden für den „normalen“ Miet- und Eigentumswohnungsbereich gebaut. Schwerpunkte lagen mit 110 WE in der Jahnstraße und mit 172 WE in der Joseph-Kindshofer-Straße.

2001: Die 273 fertig gestellten WE in Mehrfamilienhäusern betreffen sämtlich den „normalen“ Geschosswohnungsbau. Von der genannten Zahl entfielen allein 57 WE auf das Baugebiet Weidendamm/Mußstraße.

Der **hohe Anteil an Geschosswohnungsneubauten** erklärt sich vor allem durch das sehr hohe Preisniveau für Wohnbauland in Bamberg. Hierbei spielt auch die Topographie und Nutzungsstruktur der Stadtfläche mit den Hügeln im Westen und der fast geschlossenen militärischen Nutzung im Osten eine erschwerende Rolle für den Neubau von Einfamilienhäusern.

Die 1.039 **Wohnungsabgänge** wurden nach der Altersstruktur des Bestandes geschätzt. Eingeschlossen in die Zahl der Abgänge sind Umwidmungen (z. B. zu Büros, Praxen), Herausnahme aus dem Angebot (wegen mangelnder Qualität oder Lage), vor allem aber aus der Vermietung genommene Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern. Die vom Modell berechnete jährliche Abgangsrate liegt bei durchschnittlich 0,28 % des Bestandes, wobei Wohnungen der unmittelbaren Nachkriegsbauklassen 1949 bis 1957 eine deutlich höhere Abgangsrate haben. Das Modell reagiert auf das jeweilige Verhältnis zwischen privaten Haushalten und Wohnungsbestand. Ist der Wohnungsmarkt ausgeglichen, oder bestehen sogar Überhänge (Leerstände über die Fluktuationsreserve hinaus), so wird die Abgangsrate endogen im Modell erhöht. Die Folgen dieses Algorithmus sind in **Tabelle 20** (letzte Spalte) an den sich stark erhöhenden Abgangszahlen der Jahre 2000 bis 2002 festzustellen. Mit der danach wieder

einsetzenden Verengung des Wohnungsmarkts gehen auch die Abgänge zurück. Insgesamt berechnet das Modell für die Jahre 1995 und 2004 (jeweils einschließlich), dass der Wohnungsbestand in Bamberg durch Abgänge um 1.039 WE (3,0 %) dezimiert worden ist.

Dieser Modellwert wird durch eine im Rahmen dieser Untersuchung durch die Stadt Bamberg durchgeführte Auswertung der Abgangsstatistik bestätigt. Zwischen Ende 1994 und Ende 2004 wurden in der Stadt 768 Abrisse statistisch erfasst. Rechnet man nicht erfasste Umwidmungen, Zusammenlegungen und Stilllegungen (Herausnahme aus dem Angebot z. B. wegen mangelnder Qualität) hinzu, so liegt der Modellwert eher an der unteren Grenze der realen Abgänge.

2.4.2 Wohnungsbestand nach Gebäudetyp und Baualtersklasse

Ende 2004 hat Bamberg einen **Wohnungsbestand von 37.700 WE**. Die Entwicklung seit 1995 mit Untergliederung nach Gebäudetyp ist in **Tabelle 21** dargestellt:

Tabelle 21: Wohnungsbestand in der Stadt Bamberg nach Gebäudetyp 1995 bis 2004

Jahr	WE insgesamt	WE in Ein- und Zweifamilienhäusern	WE in Mehrfamilienhäusern ¹⁾
1995	35.957	9.338	26.619
1996	36.104	9.373	26.731
1997	36.216	9.365	26.851
1998	36.671	9.406	27.265
1999	37.384	9.495	27.889
2000	37.410	9.499	27.911
2001	37.610	9.668	27.942
2002	37.590	9.694	27.896
2003	37.661	9.717	27.944
2004	37.713	9.745	27.968

1) einschl. Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden ohne 151 Einfamilienhäuser auf dem Gelände der US-Kaserne (Bj. 2001)
 Quelle: Eigene Modellrechnung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 und der jährlichen Baustatistik des Statistischen Bundesamts

Die Tabelle zeigt die Ergebnisse einer eigenen Modellrechnung auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 1987 und der Baustatistik.

Der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt mit 25,8 % deutlich unterhalb des für kleine Oberzentren geltenden Wertes, d. h. Bamberg hat hier einen Nachholbedarf. Der hohe Anteil an Geschosswohnungen (74,2 %) könnte Bambergs Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern dann Probleme bereiten, wenn die langfristige Nachfrage nach Geschosswohnungen massiv nachlassen sollte und die Qualität von unsanierten oder schlecht liegenden Beständen nicht mehr akzeptiert wird. Ob dieses Problem auftritt, wird im Prognoseteil (**Kapitel 3**) untersucht.

Ebenfalls durch die parallel zur Volkszählung 1987 durchgeführte Wohnungszählung wurde die Altersstruktur des Wohnungsbestands in Bamberg festgestellt. Die auf das Jahr 2004 fortgeschriebene Altersstruktur des Wohnungsbestandes in Bamberg zeigt **Tabelle 22**:

Tabelle 22: Wohnungsbestand 2004 in der Stadt Bamberg nach Baualtersklassen

Baujahr	WE	
	absolut	in v. H.
bis 1900	5.893	15,6
1901 - 1948	6.864	18,2
1949 - 1968	11.045	29,3
1969 - 1989	8.674	23,0
1990 und später	5.237	13,9
Summe	37.713	100,0

Quelle: Eigene Modellrechnung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 und der jährlichen Baustatistik des Statistischen Bundesamts

Zwei Drittel des Wohnungsbestandes Bambergs ist erst nach dem 2. Weltkrieg entstanden. Wegen der geringeren Kriegszerstörungen und des hohen Anteils an Wohnungen im historischen Stadtkern liegt dieser Wert unter dem vergleichbarer großer Städte mit geringerem Anteil historischer Bauten. Trotzdem ist damit der Wohnungsbestand als „relativ neu“ zu bezeichnen. Die etwa 11.500 WE in Vorkriegsgebäuden liegen überwiegend in der Innenstadt (Insel). Ihre zukünftige Vermarktung wird wegen der zum Teil schlechten Bausubstanz der historischen Gebäude dann ein Problem sein, wenn sich die Bevölkerung noch stärker als in den letzten Jahren (vgl. **Kapitel 4** und **Stadtteiluntersuchung**) aus den zentralen Stadtteilen Bambergs zurückzieht. Andererseits sind diese Quartiere bei den Studenten beliebt, sodass bei den wahrscheinlich weiter zunehmenden Studentenzahlen auch hier keine Auslastungsprobleme zu erkennen sind.

Generell wird die Nachfrage nach den drei ältesten Baualterklassen aber nachlassen, weil die sehr enge Bebauung im Kernstadtbereich sowie die Denkmalschutzbestimmungen keine wirkliche Aufhebung von so genannten „Maluskriterien“ erlaubt. In **Textkasten 2** sind die Standardmaluskriterien genannt.

Textkasten 2: Malusattribute für Geschosswohnungen im Bestand:
Welchen nicht durch Renovierung veränderbaren Merkmalen weichen die Nachfrager aus?

Wohnungskriterien:

- Erdgeschoss allgemein
- Erdgeschosse mit verschatteten Fenstern im Besonderen
- 3. OG und höher ohne Lift
- Hauptblickrichtung Nord allgemein
- kein Balkon oder Garten
- unattraktiver Grundriss, gefangene Räume, kleine Raumgrößen
- kein ausreichender Trittschallschutz

Gebäudekriterien:

- mehr als 9 WE
- Baujahr 1948 bis 1959
- Baujahr 1960 bis 1968 (eingeschränkt)
- Holzbalkendecken
- schlechtes Basisbaumaterial
- kein ausreichender Schall- und Wärmeschutz
- keine ausreichenden Parkmöglichkeiten für Pkw
- unattraktives Treppenhaus

Lagekriterien:

- benachteiligtes Wohnquartier
- Agglomeration von Geschossgebäuden mit geförderten Wohnungen
- städtische Durchgangsstraße oder Bahnlinie
- Stadtrand ohne ÖPNV
- ohne Umgebungsgrün
- größere Entfernung zu Kindergarten und Grundschule
- keine fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten
- Kommune mit hohem Anteil (über 65 %) an selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern

Das Miet- oder Eigentümerwohnungen nachfragende Publikum weicht in der Regel den im Textkasten genannten Kriterien aus, wobei Wohnungen, die mehrere Maluskriterien auf sich vereinen, besonders unbeliebt sind.

Innerhalb des 23.800 WE umfassenden Bestands der vor 1969 gebauten Wohnungen dürfte es auch in Bamberg benachteiligte Quartiere geben, auf die mehrere Maluskriterien zutreffen. Hier können Leerstände wegen mangelnder Qualität auftreten. Diese können für eine gewisse Zeit durch die Vermieter über eine deutlich unter dem Bamberger Mietdurchschnitt liegende Miete verhindert werden. Diese Niedrigmieten werden aber unausweichlich eine Konzentration von Haushalten mit sozialen Problemen auslösen, die sowohl aus Gründen des Stadtimage als auch wegen der hohen sozialen Folgekosten kommunalpolitisch eher unerwünscht sein dürfte. Ansätze zu diesen Entwicklungstendenzen zeigen die zu beobachtenden Konzentrationen von Familien mit Migrationshintergrund in den Stadtteilen Malerviertel, Gereuth, Babenberger Viertel und Gaustadt.

Ob sich auch aus **Bedarfsgründen** in den genannten älteren Beständen Leerstände ergeben, wird die Prognose der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsbedarfs bis 2020 in **Kapitel 3** geben.

2.4.3 Eigentümerwohnungen und Mietwohnungen

Als **Eigentümerwohnung** werden alle vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen bezeichnet. Die Bezeichnung grenzt sich ab von der „Eigentumswohnung“. Letztere liegt in Geschossgebäuden mit „Teilungserklärung“, d.h. es handelt sich um Wohneigentum in der Etage. Sie können vom Eigentümer genutzt werden und zählen dann zu den „Eigentümerwohnungen“. Ebenso können sie aber auch vermietet sein. In diesem Fall zählen sie zu den „Mietwohnungen“. Amtliche Daten zu den Zahlen der Miet- und Eigentümerwohnungen existieren nicht.

Der Anteil der selbst genutzten eigenen Geschosswohnungen ist mit 6 % vom Bestand (im Bundesdurchschnitt) sehr gering. In Bamberg dürfte der Anteil wegen des hohen Geschosswohnungsanteils von über 70 % und der hohen Neubauzahlen nach 1960 höher liegen. Wir schätzen den Anteil der Selbstnutzer auf 10 % des Geschosswohnungsbestands (vgl. **Tabelle 23**). Daten hierzu sind weder auf Bundes- noch auf der Regionalebene vorhanden. Dagegen ist von den Einfamilienhäusern (alle Typen) sowie den Hauptwohnungen in Zweifamilienhäusern bekannt, dass diese zu über 90 % selbst genutzt werden.

Für Bamberg ergibt sich damit folgende Schätzung der Anteile von Miet- und Eigentümerwohnungen (vgl. **Tabelle 23**):

Tabelle 23: Selbst genutzte eigene Wohnungen und vermietete Wohnungen in Bamberg 2004

Art der Wohnung	WE insgesamt	<i>nachrichtlich:</i> Eigentums-WE	Eigentümer-WE	Miet-WE
In Einfamilienhäusern	7.601		7.373	228
In Zweifamilienhäusern	2.144		1.072	1.072
Geschosswohnung	27.968	5.029	2.797	25.171
insgesamt	37.713	5.029	11.242	26.471
In v. H.	100	13,3	29,8	70,2

Quelle: Eigene Modellrechnung auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 und der jährlichen Baustatistik des Statistischen Bundesamts

Der Anteil der **Mietwohnungen** liegt nach den in **Tabelle 23** vorgenommenen Berechnungen in Bamberg bei 70,2 %, die Eigentümerquote bei 29,8 %. Die Eigentümerquote liegt damit unter dem Wert von Städten vergleichbarer Größe. Ein Teil der Differenz erklärt sich durch die hohe Nachfrage nach gemieteten Wohnungen, die von Studenten und den amerikanischen Streitkräften genutzt werden.

Bemerkenswert ist aber, dass die **Eigentümerquote** in Bamberg wegen des hohen Geschosswohnungsneubaus entgegen dem Bundestrend seit der Wohnungs- und Gebäudezählung 1987 **marginal abgenommen** hat (von 30,1 % auf 29,8%).

2.4.4 Wohnungsbedarf bis 2004

Der Wohnungsbedarf ergibt sich durch

- eine Veränderung der Anzahl der privaten **Haushalte** (Zu- oder Abnahme) im Verhältnis zu
- einer Veränderung des **Wohnungsbestandes** (Neubauten minus Abgänge).

Haushaltsbildung

Der private Haushalt wird in dieser Untersuchung durch das „Zusammenwohnen“ von Personen definiert. Dieser Haushaltsbegriff grenzt sich gegenüber der Definition „Personen mit einem gemeinsamen Haushaltsbudget“ ab, die in der Regel zu höheren Haushaltszahlen führt. Personen, die in einer gemeinsamen Wohnung leben, finden sich zusammen durch Lösung von den Eltern, Partnerschaft und Geburten bzw. trennen sich wieder durch Scheidung, Fortzug der Kinder und Tod.

Zentrale Größe zur Bestimmung der Haushaltszahl ist daher die „durchschnittliche Haushaltsgröße“. Dabei wird die „Erwachsenen-Haushaltsgröße“ zugrunde gelegt, da bei den Eltern lebende Kinder nicht als Wohnungsnachfrager auftreten. In Bamberg mit seinen relativ hohen Studentenzahlen werden alle Personen im Alter von **20 Jahren und älter** im Modell als „Erwachsene“ mit eigener Wohnungsnachfrage behandelt.

Veränderung der Gesamthaushaltsgröße

Seit den 60er-Jahren hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße der Bevölkerung in Deutschland **verringert**. Ursächlich hierfür war

- eine deutliche Abnahme der Kinderzahlen nach 1966,
- das Ungleichgewicht zwischen Männern und Frauen in den Altersgruppen über 60 Jahre durch die Folgen des 2. Weltkriegs und
- eine schnellere Lösung von Kindern aus dem Haushalt der Eltern mit den dadurch ausgelösten höheren Zahlen für Singlehaushalte.

In den 80er-Jahren hatte diese Entwicklung einen gewissen Abschluss gefunden und **kehrte sich zu Beginn der 90er-Jahre sogar um**. Durch den Wohnungsmangel zwischen 1989 und 1996 stieg die durchschnittliche Haushaltsgröße aus folgenden Gründen leicht an:

- Es zogen sehr große Haushalte von Spätaussiedlern und Asylbewerbern zu.
- Die Lösung der Kinder aus dem Haushalt der Eltern verzögerte sich wegen des Wohnungsmangels, und
- der Anteil der Paare bei den Haushalten über 60 Jahre nahm wieder zu, weil die Folgen des 2. Weltkrieges auf der männlichen Seite der Altersstruktur inzwischen herausgewachsen sind.

Seit 1996 beginnt die durchschnittliche Haushaltsgröße wieder zu sinken und hatte um das Jahr 2000 wieder das Niveau von 1987 erreicht.

Veränderung der Haushaltsgröße der Erwachsenen

Um den Einfluss der Kinderzahlen auf die Haushaltsgröße zu minimieren (Kinder haben keine eigene Wohnungsnachfrage), wird für die Berechnung der Haushaltszahlen auch eine Haushaltsgröße der Erwachsenen genutzt. Die Schnittstelle zwischen „Kind“ und „Erwachsenem“ liegt in Universitätsstädten beim Übergang vom 19. zum 20. Lebensjahr. In diesem Lebensalter ist etwa die Hälfte der „Kinder“ aus dem Haushalt der Eltern ausgeschieden, die andere Hälfte lebt noch mit den Eltern zusammen. Diese durchschnittliche Erwachsenenhaushaltsgröße hat sich wegen der längeren Single-Perioden nach der Lösung aus dem elterlichen Haushalt und der häufigeren Scheidungen bei gesunkener Wiederverheiratungswahrscheinlichkeit ebenfalls nach unten entwickelt.

Die Veränderung der beiden Haushaltsgrößen und der Altersgruppe der über 20-Jährigen sowie die sich daraus ergebenden Haushaltszahlen in Bamberg seit 1995 zeigt **Tabelle 24**:

Tabelle 24: Haushalte in der Stadt Bamberg 1994 bis 2004

Jahr	erwachsene Bevölkerung ¹⁾	Haushalte		
		Anzahl	Erw./HH	Einw./HH
1994	57.593	35.986	1,600	1,951
1995	57.084	36.653	1,557	1,900
1996	56.976	36.692	1,553	1,900
1997	56.691	36.692	1,545	1,892
1998	56.329	37.027	1,521	1,864
1999	56.393	37.078	1,521	1,861
2000	56.373	37.074	1,521	1,862
2001	56.646	37.263	1,520	1,862
2002	56.942	37.392	1,523	1,865
2003	57.176	37.480	1,526	1,865
2004	57.365	37.539	1,528	1,865
Zunahme:	-228	1.553		
in v. H.:	-0,4	4,3		

1) Personen im Alter von 20 Jahren oder älter

Quelle: Eigene Modellrechnung

Trotz einer geringen Abnahme der Zahl der Personen über 20 Jahre (-228) auf 57.365 Personen bildeten sich zwischen 1994 und 2004 rund 1.550 zusätzliche Haushalte. Die leichte Abnahme der beiden Haushaltsgrößen ist ebenfalls in der Tabelle zu erkennen. Der geringe Wiederanstieg der Haushaltsgröße nach 2001 beruht auf dem Meldeeffekt nach Einführung von Meldeanreize für Studenten.

Wohnungsbestand und Haushaltszahlen

Wohnungsbestand und Anzahl der Haushalte sollten ausgeglichen sein, wobei die einfache Gleichung gilt:

Wohnungsinhaberhaushalte (selbst nutzende Eigentümer + Mieter) plus Untermieter = bewohnter Wohnungsbestand + Fluktuationsreserve (in der Regel 2 % des Bestandes).

Zwischen 1995 und 2004 haben sich die beiden Seiten der Gleichung in Bamberg wie folgt verändert (vgl. **Tabelle 25**):

Tabelle 25: Entwicklung von Wohnungsangebot und Haushalten 1994 bis 2004 in der Stadt Bamberg

	Anzahl	
Angebot		
Wohnungsbestand 1994	35.186	WE
+ Neubau bis 2004	3.566	WE
./. Abgang bis 2004	1.039	WE
Wohnungsbestand 2004 (Ende)	37.713	WE
Bedarf		
Haushalte 1994	35.986	Haushalte
Zunahme Haushaltszahl bis 2004	1.553	Haushalte
Haushaltszahl 2004 (Ende)	37.539	Haushalte

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Baustatistik) und eigene Modellrechnung

Einem Nettozuwachs von 2.527 WE zwischen 1994 und 2004 (Neubau minus Abgang) stand eine deutlich geringere Haushaltszunahme von 1.553 Haushalten gegenüber. Der Wohnungsmarkt in Bamberg ist daher 2004 als entspannter einzuschätzen, da 1994 noch ein Defizit an Wohnungen bestand, welches durch Neubau zunächst ausgeglichen werden musste.

Bei jährlicher Gegenüberstellung von Haushaltsbildung, Wohnungsneubau und -abgang zwischen 1995 und 2004 zeigt sich ein ungleichmäßiger Verlauf von **Angebot** und **Bedarf**. Im Jahr 1994 bestand in Bamberg – infolge der starken Zuzüge nach der Grenzöffnung – noch ein Wohnungsdefizit von 300 WE.

Die Entwicklung in den vergangenen zehn Jahren zeigt **Tabelle 26**:

Tabelle 26: Haushaltsbildung und Bestandsentwicklung am Wohnungsmarkt in Bamberg 1994 bis 2004

Jahr	Δ Haushalte (HH)	Δ Wohnungsbestand	Differenz Δ Bestand	Defizit (-) / Überhang (+) / kumuliert
	(= Veränderung gegenüber Vorjahr) HH	WE	– Δ HH WE	WE
1994	-	-	-	-300
1995	667	771	104	-196
1996	39	147	108	-88
1997	0	112	112	24
1998	335	455	120	144
1999	51	713	662	806
2000	-4	26	30	836
2001	189	200	11	847
2002	129	-20	-149	698
2003	88	71	-17	681
2004	59	52	-7	674
Zunahme:	1.553	2.527	974	

Quelle: Eigene Modellrechnung

Durch die massiven Wohnungszugänge mit dem Spitzenjahr 1999 (662 WE Nettozugang), ergab sich 2001 ein deutlicher **Wohnungsüberhang** von rechnerisch 847 WE, der sich bis Ende 2004 wieder auf **674 WE** abgebaut hat. Der aktuelle Überhang beinhaltet nicht die Mobilitätsreserve von 2 % des Bestands, die der Bamberger Wohnungsmarkt zur Aufrechterhaltung der Umzugsmobilität benötigt.

Beim Vergleich von Wohnungen und Haushaltszahlen sind aber die Besonderheiten des studentischen Wohnens (teilweise 2. Wohnsitz) und des Wohnens der nicht meldepflichtigen Amerikaner zu berücksichtigen (vgl. **Abschnitte 2.1.4** und **2.1.5**).

Danach stehen

780 studentischen und
470 amerikanischen
1.250 Wohnungen insgesamt

auf der Nachfrageseite statistisch keine Haushalte gegenüberstehen. Sie erschweren die Bilanz zwischen Nachfrage (Haushalte) und Angebot (Wohnungsbestand).

Es ist davon auszugehen, dass auf der Zeitstrecke zwischen 1995 und dem Jahr 2004

- die Inanspruchnahme von Bamberger Wohnungen durch die verringerte Garnisonsstärke der Amerikaner **geringer geworden** ist und
- gleichzeitig durch die steigenden Studentenzahlen mit zweitem Wohnsitz deren Wohnungsanspruchnahme **gestiegen** ist.

Insgesamt kann damit für die Zeit von 1995 bis Ende 2004 von einer gleichmäßigen Inanspruchnahme von **1.250 Wohnungen** durch **nicht gemeldete Amerikaner und Studenten mit zweitem Wohnsitz** ausgegangen werden.

Für Ende 2004 ergibt sich damit, unter Einschluss von Studenten und US-Soldaten, folgende Bilanz von Wohnungen und Haushalten in Bamberg (vgl. **Tabelle 27**):

Tabelle 27: Vergleich von Wohnungen und Wohnungsinhaberhaushalten in Bamberg 2004

Anzahl Wohnungen	37.713	WE
- hiervon 2 % Mobilitätsreserve	754	WE
- Leerstand über der 2 %-Marke (= Wohnungsüberhang)	674	WE
= Leerstand insgesamt	1.428	WE
> bewohnte Wohnungen	36.285	WE
Haushalte mit 1. Wohnsitz	37.539	HH
+ Amerikaner in deutschen Wohnungen	470	HH
+ Studenten mit 2. Wohnsitz in eigener Wohnung	780	HH
= Wohnungsinhaberhaushalte	38.789	HH
Differenz Haushalte – bewohnte Wohnungen	2.504	HH

Quelle: Eigene Modellrechnung

Diese, den Wohnungsbestand um rund **2.500** übersteigende Anzahl von Haushalten wohnt als **Untermieter**. Zu den Untermieterhaushalten (mit 1. Wohnsitz) gehören nicht nur Studenten, deren Zahl in **Tabelle 7** mit 1.125 ausgewiesen ist. Vielmehr besteht die Differenz in Höhe von 1.379 Untermieterhaushalten aus Nicht-Studenten, dies sind plausible 3,7 % aller Haushalte.

Mit 6,7 % aller Haushalte liegt der **Untermieteranteil** in Bamberg etwa **dreimal höher als der Bundesdurchschnitt**, dies ist für eine Universitätsstadt aber ein eher normaler Wert.

2.4.5 Wohnungsnachfrage und Angebot von Einfamilienhäusern

Die **Wohnungsnachfrage** ist ein Teil des Wohnungsbedarfs. Während der **Bedarf** aufgrund der Veränderungen von Wohnungsbestand und Haushaltszahlen entsteht, bildet sich die **Nachfrage** durch die Annahme eines Angebots für eine attraktive Wohnung. Begehrte Wohnungen können durch die **Gebäudeform** (z. B. Einfamilienhäuser, vor allem, wenn diese frei stehen), durch ein besonders **preisgünstiges Angebot** oder eine **gute Lage** ausgezeichnet sein. Da das Wohnungsangebot zum jeweiligen Stichtag immer durch mehr Bestandswohnungen als Neubauten dominiert wird, müssen Bestandsangebote bei der Nachfrage berücksichtigt werden.

Die Bedarfsschätzung geht davon aus, dass der Wohnungsbestand (bis auf die Fluktuationsreserve) vollständig bewohnt ist. Den **Nachfrager** interessiert jedoch nicht, ob im Bestand unattraktive Wohnungen leer stehen, er möchte seinen Wunsch nach der idealen Wohnung verwirklichen und reagiert daher auf mögliches Überangebot im Bestand nicht durch Nachfragezurückhaltung. Die für den Bedarf wichtige Bilanz von Haushalten und Wohnungszahlen gilt für die Nachfrager also nicht, weil diese weit überwiegend qualitäts- und preisgesteuert agieren. Der größte Teil der (nicht realisierten) Wohnungsnachfrage richtet sich auf Einfamilienhäuser.⁸ Befragungen haben gezeigt, dass über 80 % der Haushalte zwischen 25 und 35 Jahren das Einfamilienhaus als ideale Wohnform ansehen. Das Einfamilienhaus ist daher die Wohnimmobilie, bei der die Nachfrager nicht auf ein angemessenes Verhältnis von Kaufwert zu möglichen Mietertrag achten.

⁸ Repräsentative Befragung durch die GfK, Nürnberg, im Auftrag des Pestel Instituts im März 2000; LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hg.): Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2015 - Wohnungsbedarf, Wohnungsnachfrage, wohnungspolitische Implikationen, Münster 2003; Untersuchung durchgeführt durch das Pestel Institut, Hannover.

Nachdem der Wohnungsmarkt in Bamberg seit 1998 als ausgeglichen eingestuft werden kann bzw. einen leichten Überhang aufweist, gibt es für die nachfragenden Haushalte Angebotsalternativen. Es geht nicht mehr darum, überhaupt eine Wohnung zu bekommen, sondern die qualitativen Anforderungen stehen bei der Auswahl der Wohnung im Vordergrund. Durch die Konzentration der Nachfrage auf das Einfamilienhaus ist in diesem Segment die Nachfrage immer größer gewesen als das beschränkte Angebot einschließlich der gebrauchten Häuser. Da in den Mittel- und Oberzentren nicht genug Bauland und damit nicht genug Einfamilienhäuser für die Nachfrager zur Verfügung stehen, weichen diese in das Umland aus. Da andererseits im Zentrum genügend Geschosswohnungen in unterschiedlichster Qualität und Lage angeboten werden, soll hier nur die „**Nachfrage nach Einfamilienhäusern**“ modelliert werden (vgl. **Tabelle 28**), da die Differenz zwischen der realisierten Nachfrage nach Einfamilienhäusern und dem Gesamtbedarf bisher durch das Angebot an Geschosswohnungen gedeckt wurde.

Tabelle 28: Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen von 1994 bis 2004 in der Stadt Bamberg

Jahr	30- bis 45-Jährige	Angebot aus		Gesamtangebot = Nachfrage	Nachfrage je 1.000 30- bis 45-J.
		Bestand	Neubau		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1994	15.084	148	41	189	12,5
1995	15.333	147	70	217	14,2
1996	15.749	148	53	201	12,8
1997	16.076	140	8	148	9,2
1998	16.301	143	56	199	12,2
1999	16.416	135	120	255	15,5
2000	16.575	140	56	196	11,8
2001	16.736	145	71	216	12,9
2002	16.692	144	79	223	13,4
2003	16.589	151	71	222	13,4
2004	16.328	133	76	209	12,8
Zunahme in v. H.	1.244 8,2	1.574	701	Durchschnitt:	12,8

ohne 151 neue Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Gelände der US-Kaserne

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Baustatistik) und eigene Modellrechnung

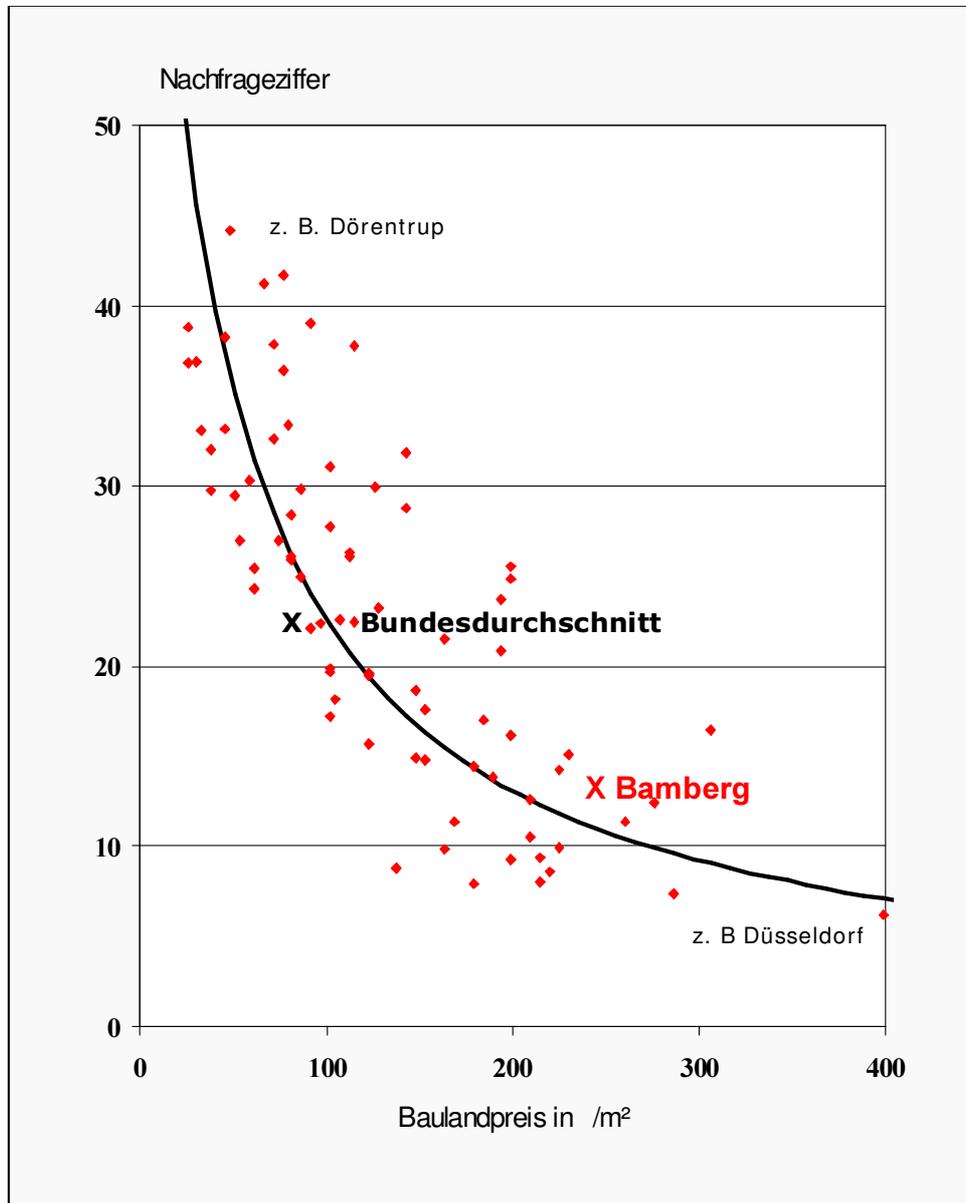
Vom gesamten „Stückumsatz“ an Einfamilienhäusern wird hier nur der **Erstbezug**, d. h. das im Lebenszyklus erstmalige Einziehen eines Haushalts aus einer Geschosswohnung in ein Einfamilienhaus, betrachtet. Dabei kann es sich um ein Einfamilienhaus aus dem Bestand handeln oder um einen Neubau. Das Angebot an „Bestandshäusern“ wird in einer Modellrechnung ermittelt. Diese berücksichtigt ausschließlich frei werdende Einfamilienhäuser am Ende des Lebenszyklus ihrer Bewohner (Haushaltsauflösung durch Tod oder durch Umzug in eine Geschosswohnung, in ein Altenheim). Der Wechsel innerhalb der Kategorie „Einfamilienhaus“, z. B. von einem kleineren Haus in ein größeres usw., wird hier nicht berücksichtigt, weil diese Nachfrage „im System“ dadurch aufgehoben wird, dass bei jedem bezogenen Neubau ein Bestandshaus frei wird und am Markt angeboten werden kann.

Die in der Vergangenheit realisierte jährliche Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Erstbezug wird projiziert auf die Bevölkerungsgruppe der 30- bis 45-Jährigen. Wie **Tabelle 28** zeigt, hat diese Altersgruppe in Bamberg zwischen 1994 und 2004 um 1.244 Personen (8,2 %) zugenommen. Dieser Altersgruppe wird zum Erstbezug ein Bestandsangebot offeriert, das aus den frei werdenden Einfamilienhäusern der älteren Generation am Ende des Lebenszyklus sowie den Neubauten zusammengesetzt ist. Die Neubauten sind hier vollständig dem Erstbezug zugerechnet. Bestandsangebote und Neubauten addieren sich zur jährlichen Gesamtnachfrage in der Stadt (Spalte 5 in **Tabelle 28**).

Projiziert man diese Gesamtnachfrage (Spalte 5) auf die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen (Spalte 2), so erhält man eine „spezifische Nachfrageziffer“ (Spalte 6), deren Höhe vom örtlichen Baulandpreis bestimmt wird. Im Durchschnitt der Jahre 1994 bis 2004 lag in Bamberg diese Nachfrageziffer bei **12,8 realisierten Nachfragefällen** pro 1.000 Personen zwischen 30 und 45 Jahren.

Um deutlich zu machen, welche Differenzen zwischen Mittel- und Oberzentren bei der Realisierung der Nachfrage nach Einfamilienhäusern bestehen, zeigt **Abbildung 9** deren Verteilung für ca. 80 typische Zentren aus dem Bundesgebiet.

Abbildung 9: Örtliche spezifische Nachfrageziffer* ausgewählter Kommunen in Deutschland in Abhängigkeit vom Bodenpreisniveau



*) Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1.000 Personen im Alter von 30 bis 45 Jahren

lineare Regression:

$$1/\text{Nachfrageziffer} = 0,01209 + 0,000321 \cdot (\text{Baulandpreis in EURO/m}^2)$$

(Korrelation 0,78)

Quelle: Eigene Berechnungen mit Baulandpreisdaten BBR

Grundsätzlich zeigen alle rechts von der Kurve liegenden Punkte ein hohes Attraktivitätsprofil an und umgekehrt. Weil die rechts liegenden Kommunen bei gleicher Nachfrageziffer einen höheren Baulandpreis als weiter links liegende durchsetzen können, sind hier die Basisnachfrage und damit die Attraktivität höher. Die Kurve markiert den mittleren Zusammenhang. Der Wert von 12,8 für Bamberg liegt nahe beim Durchschnitt, d.h. der in Bamberg vorherrschende Baulandpreis von rund 250 EUR/m² entspricht ziemlich genau der Zuzugsattraktivität der Stadt.

Bundesweit liegt die durchschnittliche Nachfrageziffer, bezogen auf den mittleren Baulandpreis, bei 22,8 Verkaufsfällen und einem Baulandpreis von 85 EUR/m². Es ist also davon auszugehen, dass knapp 44 % der realisierten Nachfrage von Bambergern nach Einfamilienhäusern nicht im Stadt- sondern im Kreisgebiet realisiert werden. Eine Modellrechnung mit der Prämisse der bundesdurchschnittlichen Nachfrageziffer für die Gruppe der 30- bis 45-Jährigen zeigt als Differenz zur Neubautätigkeit und zum Bestandsangebot die seit 1995 jährlich von Bambergern im Kreisgebiet realisierte Nachfrage nach Einfamilienhäusern (vgl. **Tabelle 29**):

Tabelle 29: Gesamtnachfrage und in Bamberg realisierte Teilnachfrage nach Einfamilienhäusern 1995 bis 2004

Jahr	30- bis 45-Jährige	Nachfrage pro 1.000 30- bis 45-Jährige		
		Insgesamt ¹⁾ (=22,8)	in Bamberg realisiert (=12,8)	im Kreis realisiert
1994	15.084	-	-	-
1995	15.333	350	217	133
1996	15.749	359	201	158
1997	16.076	367	148	219
1998	16.301	372	199	173
1999	16.416	374	255	119
2000	16.575	378	196	182
2001	16.736	382	216	166
2002	16.692	381	223	158
2003	16.589	378	222	156
2004	16.328	372	209	163
Veränd./ Summe in v. H.	1.224	3.713 100,0	2.086 56,2	1.627 43,8

ohne Nachfrage nach 151 neuen EZFH auf dem Gelände der US-Kaserne

1) entsprechend dem Bundesdurchschnitt

Quelle: Eigene Modellrechnungen

Die von Bambergern im Umland realisierten 1.627 Einfamilienhäuser verteilen sich auf das dortige Neubau- und Bestandsangebot.

2.4.6 Zwischenresümee

Die **Wohnungsbautätigkeit** in den letzten zehn Jahren war mit 3.566 WE, d. h. einem jährlichem Neubau von rund 1 % des Bestandes (Bauintensität) für ein kleines Oberzentrum hoch. Die hohe Bauintensität ist eine Folge der wachsenden Universität und der Zuzüge aufgrund des günstigen Arbeitsplatzangebotes. Angebotsvermindernd hat sich ein jährlicher Abgang von rund 0,28 % des Bestandes durch Abrisse und Umwidmungen ausgewirkt.

Der **Wohnungsbestand** von 37.700 WE lag Ende 2004 zu drei Vierteln in Geschossgebäuden (Mehrfamilienhäusern) und nur zu einem Viertel in Einfamilienhäusern. Gut zwei Drittel des Wohnungsbestandes in Bamberg ist erst nach dem 2. Weltkrieg entstanden. Im Vergleich zu Kommunen, die im 2. Weltkrieg stärker zerstört worden sind, ist der Anteil historischer Wohngebäude in Bamberg hoch. Die rund 11.000 Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1968, die fast 30 % des Gesamtbestandes ausmachen, **mindern**, ebenso wie ein Großteil der älteren Wohnungen, die **Gesamtattraktivität** des Wohnungsbestandes in Bamberg. Auch der mit 29,8 % relativ niedrige **Anteil an Eigentümerwohnungen** (vgl. z. B. Oldenburg 43 %) ist eher als Attraktivitätsnachteil des Wohnungsbestandes einzustufen.

Wegen der hohen Konzentration von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, historischen Gebäuden und Gebäuden der Baualtersklasse 1949 bis 1968 ist das **Mietniveau** in Bamberg relativ niedrig. Die Durchschnittsmiete liegt mit 5,29 EUR/m² deutlich unterhalb der Regressionsgerade zwischen örtlichem Baulandpreis und durchschnittlicher Miethöhe von deutschen Mittel- und Oberzentren.

Die **Baulandverfügbarkeit** war, zumindest im Verhältnis zur hohen Fertigstellungszahl, eher niedrig. Für Geschosswohnungen ergibt sich nur ein niedriger spezifischer Baulandeinsatz von 140 je WE, für Einfamilienhäuser ein Einsatz von 415 je WE. Hierbei handelt es sich jeweils um Nettobauland. Die niedrige Baulandverfügbarkeit und die dadurch ausgelösten hohen Preise für Bauland haben zu einer starken Verdichtung des Wohnungsbaus, sowohl bei den Mehrfamilienhäusern als auch vor allem bei den Einfamilienhäusern geführt. Als Beispiel kann die extreme Ausnutzung der Flächen im B.-Plan für die Mayersche

Gärtnerei gelten, wo auf einer Nettobaulandfläche von ca. 7,0 ha 368 Wohneinheiten in einem Mix von Reihenhäusern und „Stadtvillen“ realisiert worden sind.

Der **Neubau** von 3.566 WE brutto seit 1994 konnte die **Zunahme der Haushalte** (1.692) und den Wohnungsabgang (-1.039 WE) mehr als ausgleichen. Es entstand um das Jahr 2000 ein rechnerischer Überhang von 850 WE, der bis Ende 2004 auf rund 670 WE (über der Mobilitätsreserve von 2 % des Wohnungsbestands) wieder abgebaut werden konnte.

2.5 Baulandsituation

2.5.1 Baulandverfügbarkeit und Baulandverbrauch seit 1995

Flächennutzungsplan von 1994/1996

Der noch immer geltende **Flächennutzungsplan** der Stadt Bamberg ist 1994 im Entwurf erstellt und mit einigen Zusätzen am 6.12.1996 verabschiedet worden. In diesem Flächennutzungsplan waren 355 Baulücken nach § 30 und § 34 mit einer Gesamtfläche von 44 ha enthalten (die in einem Baulückenkataster von 1991 aufgezählt sind), weitere 12,8 ha Wohnbauflächen in seinerzeit schon rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie 19 ha Wohnbauflächen in Bebauungsplänen, die sich 1996 noch im Entwurfsstadium befanden. Außerdem waren insgesamt elf größere Vorschauf Flächen im Flächennutzungsplan aufgeführt, die zusammengenommen 32 ha netto Baulandflächen umfassten (vgl. **Tabelle 30**, Spalte 2).

Von den vor knapp zehn Jahren vorhandenen **Flächenpotenzialen** sind bis Ende 2004 größere Anteile (51,7 ha) bebaut worden, andererseits sind aber auch viele der seinerzeitigen Vorschauf Flächen noch nicht in rechtskräftige Bebauungspläne überführt. Schließlich wurde ein Teil der damaligen Vorschauf Flächen, aber auch ein Teil der seinerzeit im Entwurf befindlichen Flächen, wegen unüberwindlicher Schwierigkeiten wieder aufgegeben. Weitere Flächen, die nicht im Flächennutzungsplan von 1996 enthalten waren, sind in den vergangenen zehn Jahren hinzugekommen, teilweise schon bebaut, teilweise aber auch als neue Vorschauf Flächen ausgewiesen.

Einen Überblick über die Planungs-, Verbrauchs- und Vorratssituation zwischen 1996 und dem Jahr 2004 gibt **Tabelle 30**:

Tabelle 30: Wohnbauflächenverbrauch seit 1996 und aufgegebene Vorschauflächen bis 2004 sowie noch verfügbare Wohnbauflächen in ha Bauland netto

Bezeichnung der Fläche	Status	im F.-Plan 1996	seither bebaut	seither aufgegeben	noch verfügbar
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Baulücken	§ 30	37,0	13,0	0,0	24,0
Baulücken	§ 34	7,0	4,0	0,0	3,0
Liste F.-Plan	B.-Plan § 30	12,8	12,8	0,0	0,0
Liste F.-Plan	z.T. § 30	19,0	12,6	4,9	1,5
Vorschauflächen	Entwurf/aufgeg.	32,0	0,0	2,5	29,5
Insgesamt		107,8	42,4	7,4	58,0
neue Flächen nach 1996 ¹⁾	B.-Plan § 30	-	9,3	-	-
neue Vorschauflächen nach 1996 ²⁾	Vorschau	-	-	-	14,6
Insgesamt		107,8	51,7	7,4	72,6

¹⁾ Usselmann, Rosengarten, Färbersgarten

²⁾ Erba- und Megalithgelände

Quelle: Stadt Bamberg, Baureferat, Stadtplanungsamt: Flächennutzungsplan (Entwurf) - Erläuterungsbericht (Juli 1994) und Angaben der Stadt Bamberg

Zunächst ist festzustellen, dass sich die Baulandreserven des noch geltenden Flächennutzungsplans zwischen Dezember 1996 (107,8 ha) und Ende 2004 etwa halbiert haben (58,0 ha). Hinzugekommen sind allerdings 14,6 ha neue Vorschauflächen, sodass sich derzeit eine **Wohnbauflächenreserve von 72,6 ha** ergibt.

Spezifischer Baulandeinsatz

Von 1995 (einschl.) bis Ende 2004 sind im Bamberger Stadtgebiet jahresdurchschnittlich 312 Wohnungen gebaut worden (vgl. **Tabelle 31**):

Tabelle 31: Fertiggestellte Wohnungen in der Stadt Bamberg 1995 (einschl.) bis Ende 2004

Gebäudetyp	Anzahl WE	
	insgesamt	im Jahresdurchschnitt
Einfamilienhäuser	660	66
Geschossgebäude	2.455	246
insgesamt	3.115	312

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Bei den Einfamilienhäusern sind die auf dem Kasernengelände für die Amerikaner gebauten 151 Einfamilienhäuser bereits abgezogen. Die zusammen 3.115 WE sind auf insgesamt 51,7 ha ausgewiesener Baulandfläche (vgl. **Tabelle 30**, Spalte 4) und zusätzlich geschätzten mindestens 10 ha weiteren Flächen errichtet, die im Baulückenkataster von 1991 nicht erfasst waren. Überschlägig ergibt sich damit folgender Baulandverbrauch je WE und nach Gebäudetyp (vgl. **Tabelle 32**):

Tabelle 32: Wohnungsneubau und Baulandeinsatz 1995 bis 2004

Anzahl WE	Gebäudetyp	Baulandeinsatz pro WE (in m ²)	Baulandeinsatz insgesamt (in ha) ¹⁾
660	in Einfamilienhäusern	415	27,4
2.455	in Geschossgebäuden	140	34,3
3.115	insgesamt	198	61,8

1) Wohnbaulandverbrauch aus Tabelle 30 plus geschätzte 10,1 ha Flächen in nicht erfassten Baulücken.

Summenabweichung durch Runden

Quelle: Angaben der Stadt Bamberg und eigene Schätzung

Der ermittelte spezifische Flächenverbrauch pro Wohneinheit kann im interkommunalen Vergleich als gering angesehen werden. Bei Einfamilienhäusern deutet er auf eine überwiegende Bebauung mit Reihenhäusern hin, im Geschosswohnungsbau auf eine durchschnittliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Damit kann der Einsatz von Bauland im Stadtgebiet von Bamberg in den vergangenen zehn Jahren zwar als außerordentlich effizient beurteilt werden, ob diese gedrängte Bebauung aber den zukünftigen Anforderungen des

Publikums an die Attraktivität von Wohnquartieren gerecht wird, muss bezweifelt werden.⁹

2.5.2 Das Bamberger Wohnbaulandprogramm

Mit Beschluss des Stadtrats vom 24.04.1996 wurde für alle künftig aufzustellenden B.-Pläne festgelegt, dass der Grundstückeigentümer

- die Flächen öffentlichen Bedarfs zum Preis von Bauerwartungsland (20 % des Endpreises) und
- ein Drittel der Nettoflächen zum Preis von Rohbauland (50 % des Endpreises

an die Stadt Bamberg abzugeben hat. Das der Stadt im Umlegungsverfahren zugeteilte Nettobauland soll dann ohne Aufpreis an junge Familien mit mehreren Kindern und an Alleinerziehende abgegeben werden. Begonnen werden sollte mit den Vorschauflächen in Wildensorg und „Am Klinikum“. Ziel der Maßnahme ist das Halten von Familien mit mehreren Kindern in der Stadt und die Eröffnung von Möglichkeiten zum Wohneigentumserwerb für diese Bevölkerungsgruppe.

In den zehn Jahren seither sind die Baugebiete Usselmann und Rosengarten, MTW 1860 (noch im Planungsstadium) nach diesem Modell durchgeführt worden. Das Baugebiet Mayersche Gärtnerei wurde von der kircheneigenen Josephstiftung nach ähnlichen Kriterien (Preissenkung unter Berücksichtigung sozialer Komponenten) durchgeführt. Durch das vorgegebene Punktesystem, aufgrund dessen die Bewerber ausgewählt wurden, waren kinderreiche Familien präferiert. Im Baugebiet Usselmann sind dadurch je WE durchschnittlich 4,2 Personen zugezogen. Damit ist das Programm aus der Sicht des Teilziels „Halten von Bevölkerung in der Stadt“ bzw. Stimulierung der Zuzüge in die Stadt“ ein voller Erfolg geworden. Auch unter sozialen Aspekten (Förderung von Familien mit Kindern) ist das Programm uneingeschränkt positiv zu beurteilen.

⁹ Das Publikum wünscht weit überwiegend das frei stehende Einfamilienhaus, während sich das Reihenhaus geringer Akzeptanz erfreut. Das Reihenhaus hatte bei dieser Befragung nur eine Zustimmung von 8 % (Wunsch) bzw. 17 % („Werde ich erreichen können“). Ergebnis einer Befragung junger Bausparer in: LBS Westdeutsche Landesbausparkasse (Hg.): „Der Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2015 - Wohnungsbedarf, Wohnungsnachfrage, wohnungspolitische Implikationen“, Untersuchung durchgeführt durch das Pestel Institut, Hannover 2003.

Kritischer zu beurteilen ist die Beeinflussung des Tempos der Baulandbereitstellung durch das Programm.

Die beiden genannten Vorhaben „Wildensorg“ und „Klinikum“ sind zehn Jahre nach dessen Einführung noch nicht realisiert. Offensichtlich hat die Vorgabe durch das Programm die Grundstückseigentümer zu einem zögerlichen Verhalten veranlasst. Die Alternative aus Sicht der Stadt, bei Weigerung das Programm zu akzeptieren eine städtebauliche Einwicklungsmaßnahme für die Flächen durchzuführen, ist bisher nicht angewendet worden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass 1996 dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eine höhere Durchsetzungskraft zugetraut wurde, als die Praxis seither gezeigt hat.

Sollte also, was zu vermuten ist, das Programm eher zu einer Verzögerung des Baulandausweises geführt haben, so wiegt dies schwerer als die hohe Personenzahl je erworbener Wohneinheit in dem bisher durchgeführten Programmgebiet. Um eine Beendigung des Programms zu empfehlen, müsse aber eine Einzelfallprüfung der in der Untersuchung genannten Vorschauflächen durchgeführt werden. Sollte diese zu dem Ergebnis kommen, dass das Wohnbaulandprogramm ursächlich für die überlangen Realisierungszeiten der Vorschauflächen aus dem Flächennutzungsplan von 1996 ist, so sollte das Programm baldmöglichst beendet werden, obwohl es nachweislich in den bisher entwickelten Gebieten das genannte hohe Verhältnis von zuziehenden Personen und Neubauten ausgelöst hat. Bei der in Bamberg herrschenden Baulandenge dürfte die Vermarktung kein Problem darstellen.

2.5.3 Baulandpotenzial für zukünftige Wohnungsbauaufgaben

Die in **Tabelle 30** ausgewiesenen 72,6 ha würden, bei gleichen Gebäudeneu- baustrukturen wie in den vergangenen zehn Jahren, für etwa 3.900 WE ausreichen. Für die Zeit bis zum Jahr 2020 kann dieser einfache Ansatz der durchschnittlichen Verbrauchsdaten des letzten Jahrzehnts jedoch nicht mehr angewendet werden, weil das Publikum seine Präferenzen für das Eigenheim angesichts der Konkurrenz durch die Kreiskommunen stärker durchsetzen wird. Außerdem sind bei den in der Vorschau befindlichen Gebieten viele Probleme zu überwinden, bevor diese Baureife erlangen (siehe unten).

Im Folgenden sollen daher die ins Auge gefassten Flächen hinsichtlich ihrer Realisierungsfähigkeit überprüft werden. In aufsteigender Reihenfolge von leicht bis sehr schwer wird unterschieden nach

- machbar, B.-Plan aktuell im Entwurf,
- vorliegende Hemmnisse, noch keine Entwurfsplanung vorhanden, aber realisierbar,
- größere Schwierigkeiten zu erwarten, Realisierung unsicher,
- aus heutiger Sicht wegen bedeutender Schwierigkeiten kaum realisierbar.

Im Einzelnen ergeben sich für die in **Tabelle 30** aufgeführten Flächen folgende Einschätzungen:

- 27 ha Baulücken nach § 30 und § 34: Diese 27 ha stellen die Restbestände von ursprünglich 44 ha (1991) dar. Mit zunehmendem Abbau der Baulückenbestände wird der verbleibende Rest immer schwieriger zu realisieren, weil die leichter zu überplanenden Baulücken inzwischen in den Markt gegangen sind. Rund **10 bis 12 ha** dieser Baulücken dürften daher bis 2020 aus heutiger Sicht nicht realisierbar sein und nicht an den Markt kommen. Für **15 bis 17 ha** Baulücken ist die Realisierung von Hemmnissen begleitet, aber machbar. Strategien zur Erhöhung des Flächenangebots aus privat gehaltenen Baulücken werden in **Kapitel 4** entwickelt.
- Von den verbleibenden 45,6 ha Vorscheuflächen (einschl. Erba- und Megalithgelände) sind derzeit nur 2,8 ha in der Entwurfsplanung (MTV 1860). Die letztgenannten Flächen können 2007 auf den Markt gebracht werden.
- In einem Vorplanungsstatus befinden sich Teilflächen westlich des Klinikums, das Megalith- und das Erba-Gelände mit zusammen 18,1 ha. Es sind Schwierigkeiten zu erwarten, z. B. bei der Grundstücksaktivierung und Erschließung. Die Realisierung ist aber bis 2020 machbar.
- Noch erhebliche Hemmnisse sieht das Baureferat für die Gebiete Jäckstraße, Ludwigstraße, Kammermeister Weg, Kapellenstraße und Renkfeldweg mit zusammen 14,4 ha. Die Realisierung ist unsicher, da z. B. die Flächen zum Teil von Gewerbebetrieben genutzt werden., deren Um-

siedlung erst vollzogen werden müsste, oder diese Flächen noch erwerbsgärtnerisch genutzt werden.

- Als äußerst schwierig und kaum realisierbar gelten die Gebiete Flößergasse, Gaustadter Hauptstraße, Wiesengrundweg und Plattengasse mit zusammen 4,5 ha. Hier schränken Landschaftsschutz, Erwerbsgärtnerum sowie schon vollzogene anderweitige Vorhaben der Grundstückseigentümer die Verfügbarkeit stark ein.

Im Vergleich zu 1996 ist daher die unmittelbare Baulandverfügbarkeit **als erheblich schlechter einzuordnen**. Kurzfristig sind (neben den Baulücken) nur das MTV 1860-Gelände und eine Teilfläche westlich des Klinikums realisierbar.

2.5.4 Zwischenresümee

Das im Flächennutzungsplan von 1996 für die noch nicht realisierten Flächen ausgewiesene Verhältnis von Wohnbaufläche (netto) und darauf zu errichtender Wohnfläche lässt auf eine angestrebte GFZ von 0,66 schließen. Die Masse der Flächen ist also für Geschosswohnungsbau vorgesehen, größere Anteile von Einfamilienhäusern (Reihenhäuser) sind nur in den Flächen westlich des Klinikums sowie in den Vorschauflächen Erba- und Megalithgelände ausgewiesen. Diese hohe Grundstücksausnutzung rechtfertigte die 1996 kalkulierten hohen Grundstückspreise.

Zu den bereits in der Vergangenheit entstandenen Schwierigkeiten beim Ankauf und bei der Überplanung der übrigen Flächen werden daher in Zukunft noch die **Absatz- und Renditeprobleme der Investoren** von Geschosswohnungen kommen. Während noch in den 90er-Jahren sehr geringe Mietrenditen für Neubauten von frei finanzierenden Investoren hingenommen wurden, und das kaufende Publikum auch Quadratmeterpreise bei Eigentumswohnungen akzeptierte, die im Vergleich zur Mietbelastung ähnlich niedrige Nutzerrenditen auslösten, kann hiervon im nächsten Jahrzehnt nicht mehr ausgegangen werden. Hierdurch kommen die Investoren im Geschosswohnungsbau und die Grundstücksverkäufer für Geschosswohnungsbauten in Realisierungsschwierigkeiten. Von den Errichtungs- und Grundstückskosten her **notwendige Verkaufspreise** zwischen 1.800 und 2.200 EUR/m² Wohnfläche im Geschosswohnungsbau können beim Publikum **nicht mehr durchgesetzt werden**. Mietrenditen müssen auf über 8 % ansteigen, d.h. es ist notwendig, die Errichtungskosten von Geschosswohnungsbauten auf ein Niveau zu senken, welches den Renditeerwartungen der Käufer durch eingesparte Miete entspricht.

Beim Baulandangebot in Bamberg werden diese neuen Schwierigkeiten zu einer **Verzögerung der Realisierung** führen, insbesondere weil die Grundstücksverkäufer nicht auf einen niedrigeren Baulandpreis eingehen wollen. Die durch die GFZ von 0,7 entstehende hohe Siedlungsdichte dürfte von der Seite der Nachfrager Probleme bereiten. **Der Geschosswohnungsbau in Bamberg wird daher in den nächsten Jahren auf ein sehr niedriges Niveau absinken.**

Auch im Bereich der wenigen Projekte für Einfamilienhäuser fällt in den B.-Plan-Entwürfen die **extrem enge Bebauung** der Flächen auf. Als Beispiel kann das neue **Baugebiet 421 C** (Eichendorffstraße/MTV 1860) gelten. Reihenhäuser mit Einzelhausbreiten um 5,5 m werden wegen der dadurch entstehenden hohen städtebaulichen Dichte in Zukunft **immer schwieriger zu vermarkten** sein. Auch die Kombination von individuellen Reihenhäusern mit direkt angrenzenden Geschossblöcken trägt nicht zur Attraktivität eines Wohngebiets bei, weil die Reihenhausesitzer sich vor allem aus den oberen Geschossen der direkt daneben liegenden Mehrfamilienhäuser beobachtet fühlen.

Auch das realisierte Projekt einer gemischten Bauweise von Mehr- und Einfamilienhäusern im Rahmen des Bebauungsplans 101A (Mayersche Gärtnerei) kann nicht als beispielhaft für zukünftige Überplanungen von Wohnbauflächen in Bamberg gelten. Die extrem enge Ausnutzung durch die Reihenhäuser und Stadtvillen ist Ende der 90er-Jahre noch toleriert worden, dürfte nun aber – in einer Zeit entspannterer Wohnungsnachfrage - kaum mehr marktgängig sein.

2.6 Resümee des Analyseteils

Die **Bevölkerung** in der Stadt Bamberg ist in den vergangenen zehn Jahren mit rund 70.000 Einwohnern fast gleich geblieben, weil der Sterbeüberschuss von 2.600 Personen durch einen fast gleich hohen Zuzugssaldo ausgeglichen wurde. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die „normalen“ Zuzüge in den Jahren von 2001 bis 2003 durch Ummeldungsanreize für die vom 2. zum 1. Wohnsitz wechselnden Studenten erhöht wurden. Ohne diese Anreize hätte Bamberg Bevölkerung verloren.

Die **Wanderungsanalyse** hat gezeigt, dass Bamberg bei der Erzielung eines positiven Wanderungssaldos bisher zu 60 % auf den Zuzug von Studienanfängern und zu 40 % von jungen Berufsanfängern angewiesen war. Zum Ausgleich

des Sterbeüberschusses waren rund 260 Nettozuzüge aus diesen Quellen pro Jahr erforderlich.

Die **Arbeitsplätze** in Bamberg sind seit 1995 auf einem außerordentlich hohen Niveau auch in Konjunkturdellen stabil geblieben. Sie sind auch nach dem Jahr 2002 nur geringfügig um ca. 4 % zurückgegangen. Dagegen hat sich die Zahl der am Wohnort wohnenden **Beschäftigten** mit minus 6 % deutlich nach unten entwickelt. Die sehr günstige Erwerbssituation hat sich in den Wanderungszahlen bisher nicht ausreichend niedergeschlagen.

Die Anzahl der **privaten Haushalte** hat in den letzten zehn Jahren deutlich schneller zugenommen als die Bevölkerungszahl. Sie stieg um 4,3 % (+ 1.553), während die Bevölkerungszahl nahezu stagnierte (-0,3 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Erwachsenen ist mit zuletzt 1,528 Personen (im Alter über 20 Jahre) einem Oberzentrum angemessen. Die gesamte Haushaltsgröße liegt mit 1,865 Personen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 2,10 Personen.

Das **Einkommensniveau** der privaten Haushalte in Bamberg liegt trotz der hohen Erwerbsmöglichkeiten vor Ort mit einer Kaufkraftkennziffer (GfK) von 107,1 nur geringfügig über dem westdeutschen Durchschnitt. Dies liegt am hohen Einpendlerüberschuss, welcher die in Bamberg vorhandenen Arbeitsplätze zu mehr als 75 % besetzt. Viele der höheren Einkommen werden zwar in Bamberg erzielt, jedoch von der einpendelnden Bevölkerung in das Umland mitgenommen.

Zum eher durchschnittlichen Einkommensniveau passt die niedrige **Miethöhe**. Dieses gedrückte Mietniveau ist auf mehrere Einflüsse zurückzuführen. Einerseits auf den seit 2002 vorliegenden Mietspiegel, der Preis dämpfend wirkt. andererseits auf die geringen Komfortansprüche der Studenten. Auch der Fortzug von gut verdienenden Erwerbstätigen aus den Mietwohnungsbeständen in das Umland wirkt in diese Richtung. Da der Bamberger Wohnungsbestand zu rund 70 % aus Mietwohnungen besteht, ist eine Parallelität von Mietpreisen und Einkommensniveau (beide niedrig) plausibel. Insgesamt deuten die niedrigen Mieten aber auch auf eine geringe Attraktivität des Mietwohnungsbestandes hin.

Innerhalb der Einkommensgrenzen für die Förderberechtigung nach § 9 WoFG liegen 8.200 Haushalte in Bamberg. Die Zahl der förderberechtigten Mieterhaushalte beträgt 7.000. Dies sind gut 27 % aller Mieterhaushalte und rund zweieinhalb Mal mehr als Belegrechtswohnungen vorhanden sind.

Bei der **Mietbelastung** der Haushalte stehen rund 6.000 Haushalte mit 25 % und mehr Mietlastung zwar 2.750 Sozialwohnungen mit Belegbindung gegenüber, diese sind aber alle belegt und nur rund 350 dieser preisgebundenen Wohnungen werden jährlich neu vermietet. Obwohl der Anteil der hoch belasteten Mieterhaushalte kleiner ist als in Städten mit höherem Mietniveau ist doch auf Jahre, wegen der geringen Zahl der jährlich zur Wiedervermietung angebotenen Belegrechtswohnungen, kein Rückgang, sondern eher eine Zunahme der Zahl der Hochbelasteten zu erwarten.

Durch **Neubau** von 3.566 WE in Bamberg seit 1995 sind

- die zusätzlich gebildeten 1.553 Haushalte mit Wohnungen versorgt und
- der geschätzte Wohnungsabgang von 1.039 WE ersetzt worden.
- 451 Untermietverhältnisse sind abgebaut, außerdem
- hat sich ein rechnerischer Wohnungsüberhang von rund 670 WE gebildet.

Ein um das Jahr 2000 aufgetretener maximaler Überhang von 870 WE, der sich aufgrund der hohen Geschosswohnungsbautätigkeit aufgebaut hatte, ist durch die gesunkene Bautätigkeit bis 2004 auf 670 WE zurückgeführt.

Auch unter Außerachtlassung des Neubaus von Studentenwohnungen hat seit 1995 der **Neubau von Geschosswohnungen** den Wohnungszugang zu fast drei Vierteln dominiert. Bis 2000 hat dies zu einem deutlichen Überhang von Geschosswohnungen geführt. Sogar nach 2002 sind noch mehr Geschoss- als Einfamilienhauswohnungen errichtet worden, was letztlich zu dem noch immer leicht überhöhtem Leerstand geführt hat. Dem Geschosswohnungsbau wurde vor dem Jahr 2000 in Bamberg eine zu hohe Priorität zugemessen, zurzeit ist es eher umgekehrt.

Die Analyse des Wohnens der **Studenten** und der Unterbringung der **amerikanischen Streitkräfte** und ihrer Angehörigen hat gezeigt, dass gleich bleibend zwischen 1995 und 2004 rund 1.170 Wohnungen von studentischen und amerikanischen Haushalten bewohnt wurden, die in der Einwohnerstatistik nicht enthalten sind. Diese 1.170 von nicht gemeldeten Haushalten bewohnten Wohnungen verkehren den statistischen Überhang an Wohnungen ins Gegenteil, sodass ein beim Dreifachen des Bundesdurchschnitts liegender Anteil von 2.400 Untermietern (6,5 %) entsteht.

Von den im **Flächennutzungsplan** 1996 ausgewiesenen 107,8 ha Wohnbau-landflächen (Baulücken, B.-Pläne und Vorscheuflächen) sind nur 39,3 % (42,4 ha) bebaut, 6,9 % (7,4 ha) der seinerzeit ausgewiesenen Flächen sollen 2004 nicht mehr bebaut werden, die restlichen 53,8 % (58,0 ha) werden auf die Zeit nach 2006 zusammen mit weiteren Neubau- und Vorscheuflächen (23,9 ha) vorgetragen. Das Flächenpotenzial für die zukünftige Wohnungsbautätigkeit bis 2020 erscheint mit 72,6 ha eher knapp, vor allem, weil 27 ha aus Baulücken bestehen, die zunehmend schwieriger zu bebauen sind.

Aufgrund dieser Analyseergebnisse soll nun im folgenden **Kapitel 3** eine Projektion von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsnachfrage durchgeführt werden, welche im anschließenden **Kapitel 4** zu Empfehlungen für die zukünftige Flächennutzung in der Stadt führen soll.

3. Referenzszenario zur zukünftigen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in Bamberg bis 2020

3.1 Szenariotechnik und kommunale Ziele

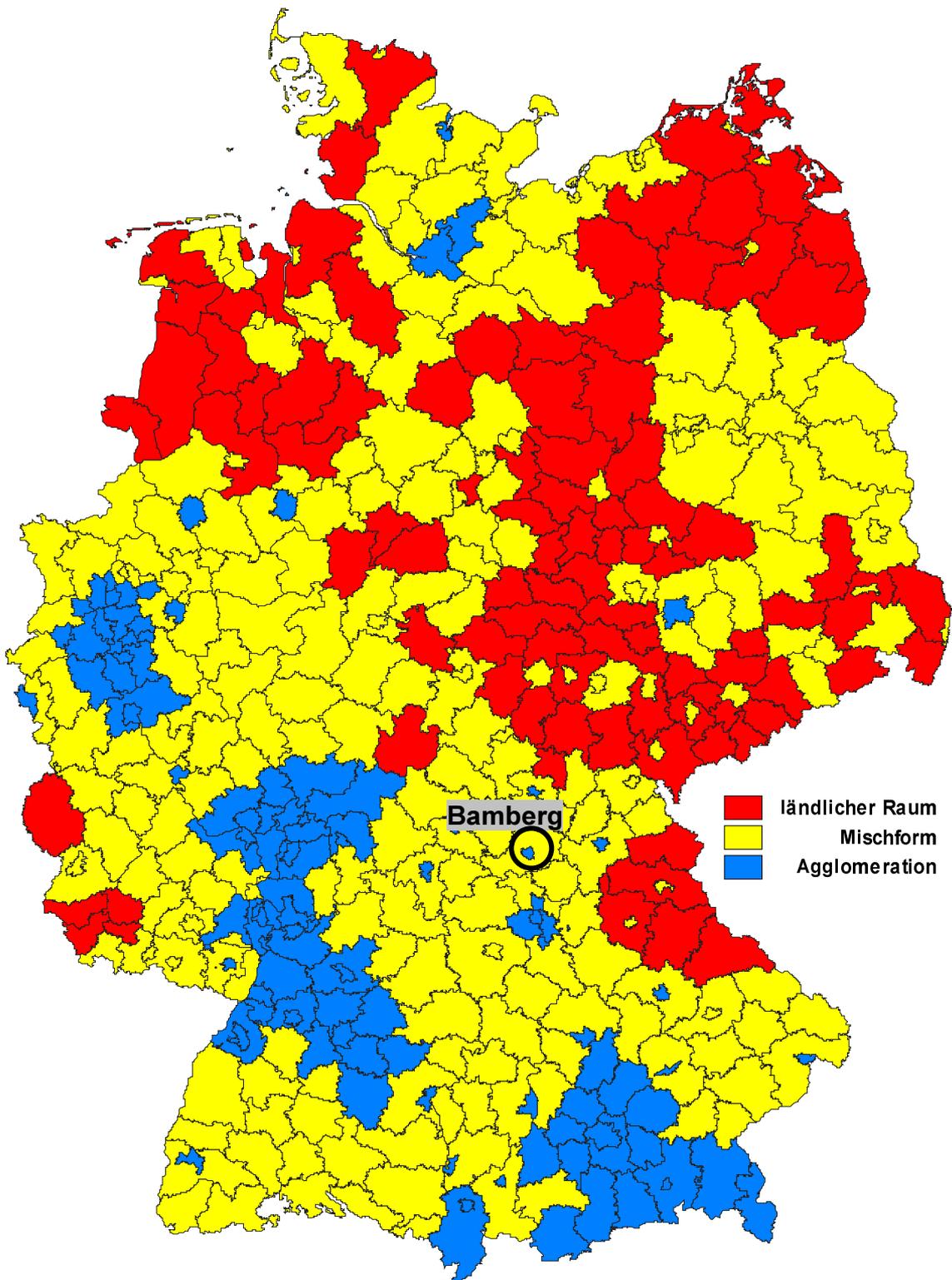
Die **Gesamtbevölkerung** der Bundesrepublik wird nach den Prognosen des Statistischen Bundesamtes, aber auch des Pestel Instituts noch bis 2012 weiter wachsen und danach in eine Stagnationsphase mit leichten Schrumpfungstendenzen übergehen. Bei relativ sicher prognostizierbaren Geborenenzahlen und Sterbefällen und einem wachsenden Sterbeüberschuss ist die Veränderung der Gesamtzahl der Einwohner im Wesentlichen abhängig von der Höhe der Zu- und Fortzüge über die Grenzen der Bundesrepublik.

Innerhalb des Bundesgebiets werden die Metropolregionen in den Agglomerationsräumen weiter wachsen, die Mischgebiete ebenfalls leicht an Bevölkerung zunehmen und die ländlichen Gebiete schnell Bevölkerung verlieren. Zu den Verlierern werden alle Mittelzentren ohne Hochschule gehören.

Die Verteilung der Metropolregion mit ihren Agglomerationsräumen, der Mischgebiete und der „ländlichen Gebiete“ (ohne direkte Anbindung an Agglomerationsräume) ist in **Abbildung 10** dargestellt.¹⁰ Da sich schon derzeit die Bevölkerung in den Agglomerationsräumen und ihren Randzonen konzentriert, wohnen in den reinen ländlichen Gebieten schon heute nur noch rund 25 % der Bundesbevölkerung.

¹⁰ DSL Bank (Hg.): Die eigen genutzte Immobilie als Säule der Alterssicherung. Systemanalyse und Modellrechnungen bis zum Jahr 2030, Bonn 2005 (Untersuchung, durchgeführt vom Pestel Institut, Hannover).

Abbildung 10: Landkreise und kreisfreie Städte in Deutschland nach drei Gebietstypen



Bamberg bildet eine kleine Agglomeration (vgl. **Abbildung 10**) in einem Mischgebiet mit relativ großer Entfernung zu den Metropolregionen (München, Stuttgart und Frankfurt), aber Zugehörigkeit zur kleinen Metropolregion Nürnberg. Die Zuzugsattraktivität der Stadt wird bestimmt durch die wachsende **Universität** und die außerordentlich **hohe Arbeitsplatzausstattung**. Beide Zuzugsattribute werden dafür sorgen, dass der Wanderungssaldo der Stadt in den nächsten 15 Jahren mit Sicherheit ausgeglichen, mit großer Wahrscheinlichkeit jedoch positiv sein wird. Da andererseits die Analyse in **Kapitel 2** gezeigt hat, dass der Sterbeüberschuss bereits derzeit bei über 250 Personen pro Jahr liegt, muss über einen positiven Wanderungssaldo zunächst ein Ausgleich erfolgen, bevor die Stadtbevölkerung wachsen kann. Das Wanderungsverhalten kann daher Bevölkerungswachstum oder sinkende Bevölkerungszahlen auslösen.

Bei der **Szenariotechnik** werden in der Regel mehrere unterschiedliche Prämissen für Modellrechnungen vorgegeben, welche plausible Entwicklungspfade in die Zukunft beschreiben. Da jedoch bei einer Prognosestrecke über 16 Jahre mehrere Alternativen die Ergebnisse der Modellrechnungen mit zunehmender Prognosezeit weiter auseinander laufen lassen, kann eine Erhöhung der Planungssicherheit durch eine mit zunehmender Zeit immer größere Bandbreite von Entwicklungsmöglichkeiten nicht erreicht werden.

Für den Prognosezeitraum dieser Untersuchung wurde daher vorgeschlagen, in einem Abstimmungsgespräch mit der Stadtverwaltung und den Ratsfraktionen ein „**Referenzszenario**“ auszuwählen, welches eine anzustrebende Leitlinie der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung beschreibt. Die Zonen der Prognoseunsicherheit liegen dabei links und rechts der Leitlinie, wobei die Unsicherheit mit wachsender Entfernung von der Leitlinie zunimmt.

Der Projektleiter stellte die drei Optionen

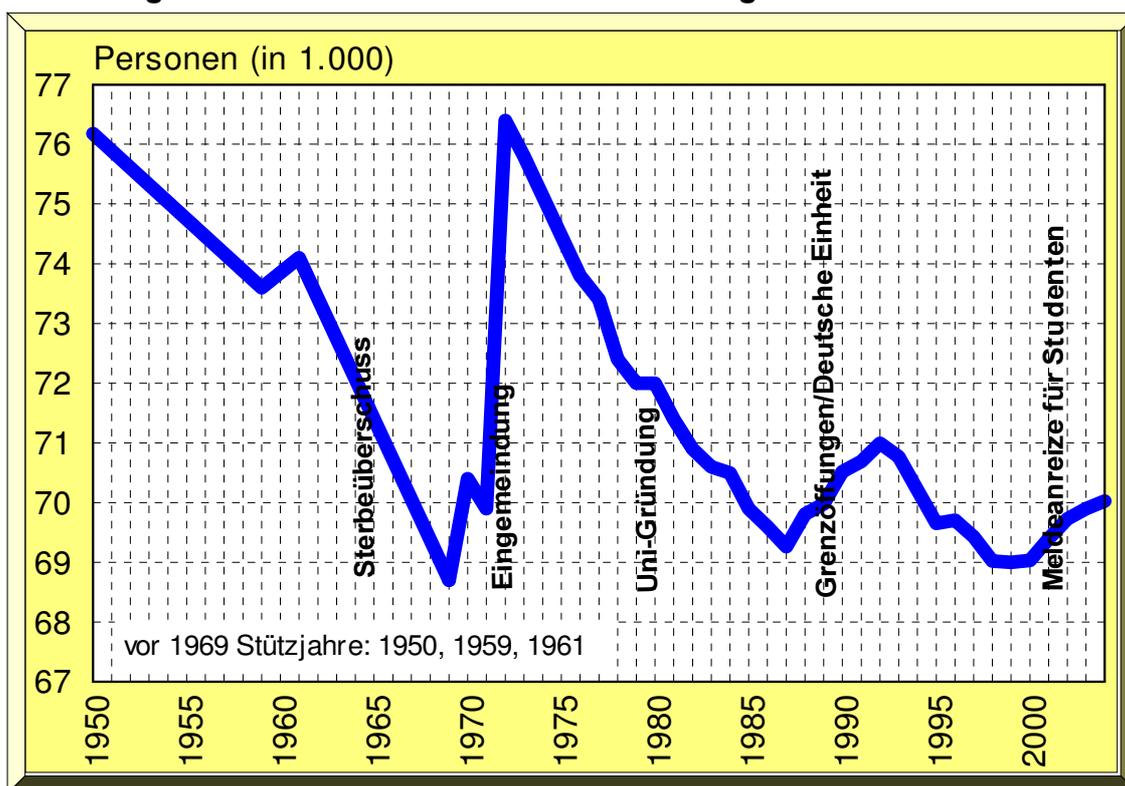
- **ausgeglichener** Wanderungssaldo,
- **positiver** Wanderungssaldo in Höhe des Sterbeüberschusses und
- andauernder **Zuzugssaldo** wie 2002/2003 **in doppelter Höhe des Sterbeüberschusses**

während eines Abstimmungsgesprächs mit dem Oberbürgermeister und Vertretern der Ratsfraktionen sowie der Stadtverwaltung am 8.12.2005 vor. Nach intensiver Diskussion einigten sich die Teilnehmer auf das Ziel, bis 2020 eine Bevölkerungsentwicklung von konstant 70.000 Einwohnern anzustreben. Wie rea-

listisch dieses Szenario ist, soll ein kurzer Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung in Bamberg seit 1950 zeigen.

Die **Einwohnerzahl Bambergs** in der Nachkriegszeit war schwankend. Einen Überblick über die Entwicklung seit 1950 gibt **Abbildung 11**:

Abbildung 11: Einwohnerzahl der Stadt Bamberg 1950 bis 2004



Quelle: Statistisches Bundesamt

Im Jahr **1950** hatte die Einwohnerzahl Bambergs mit 76.200 Einwohnern – bedingt durch die Flüchtlingsströme – einen **höchsten Wert** in der Nachkriegszeit erreicht. Bis 1969 ging die Bevölkerungszahl durch geringe **Wanderungsverluste**, aber einen erheblichen **Sterbeüberschuss** (Herauswachsen des Kriegerwitwenbergs aus der Altersstruktur) auf 68.700 Einwohner zurück. Anfang der 70er-Jahre erfolgten die **Eingemeindungen**, die dem heutigen Gebietsstand entsprechen. Bis 1987 waren die durch die Eingemeindungen gewonnenen knapp 7.000 Bürger durch Sterbeüberschuss und Abwanderungen wieder verloren. Durch die Wiedergründung der **Universität** und die **Wiedervereinigungseffekte** wurde der Bevölkerungsrückgang gestoppt. Seit der Volkszählung im Jahr 1987 pendelt die Einwohnerzahl um den Wert 70.000. Festzuhalten ist, dass Bamberg im Jahr 1972 (bei gleichem Gebietsstand) über 6.000 Einwohner mehr hatte als derzeit. Damit wird deutlich, dass in der Vergangen-

heit eher die Tendenz zu einer abnehmenden Bevölkerung in Bamberg vorgeherrscht hat. Die unterstellten Zuwanderungsgewinne werden daher nicht ohne zusätzliche Anstrengungen der Stadt realisierbar sein.

3.2 Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020

3.2.1 Prämissen der Modellrechnung

Die Modellrechnungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Bamberg gehen von drei Hauptprämissen aus:

- Das **Fertilitätsniveau** (Geborene pro 1.000 Frauen im Alter zwischen 15 und 45 Jahren) bleibt bis 2020 konstant. Es liegt in Bamberg derzeit um rund 14 % unter dem Bundesdurchschnitt. Die Konstanz der Fertilitätsraten ist bereits seit 1975 zu beobachten. Es besteht nur eine geringe Wahrscheinlichkeit, dass in den nächsten 15 Jahren wesentliche Änderungen des generativen Verhaltens eintreten werden. Es wird daher für die Modellrechnung konstant gehalten.
- Die **Mortalitätsraten** je Lebensalter (Wahrscheinlichkeit vom Alter t bis zum Alter $t + 1$ zu sterben) sinken bis 2020 in einem Ausmaß ab, dass sich die durchschnittliche Lebenserwartung für beide Geschlechter um 1,5 Jahre erhöht. Das Mortalitätsniveau in Bamberg unterscheidet sich nicht vom Bundesdurchschnitt. Das Absinken der Mortalität wird ebenfalls schon seit 30 Jahren beobachtet. Die Lebenserwartung nimmt schnell zu, und ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen. Die im Modell vorgenommene Absenkung der Mortalitätsraten zur Erhöhung der Lebenserwartung entspricht dem laufenden Trend.
- Die **Zu- und Fortzüge** sollen einen Positivsaldo von 300 Personen jährlich aufweisen, um den wachsenden Sterbüberschuss auszugleichen.¹¹ Wie realistisch dieses Ziel ist, soll ein Wanderungsszenario, abgeleitet aus der Wanderungsanalyse in **Abschnitt 2.1.2** beschreiben.

3.2.2 Wanderungsszenario

Für die Zukunft lassen sich folgende plausible Annahmen zu den Wanderungsbewegungen treffen:

¹¹ Ergebnis des Abstimmungsgesprächs am 8.12.05.

- Der bisher positive **Wanderungssaldo mit Ostdeutschland (+70)** wird **ab 2008 gegen Null** gehen, da danach die sehr kleinen Jahrgangszahlen des „**Wendeknicks**“ in Ostdeutschland die Ablösephase von den Eltern erreichen. Wegen des sich dann in den neuen Bundesländern extrem verringernden Angebots an Berufsanfängern werden nach 2008 keine Erwerbsmöglichkeiten in Westdeutschland mehr gesucht.
- Die Potenziale an **Spätaussiedlern** mit Deutschkenntnissen werden in den Nachfolgestaaten der Sowjetunion immer geringer. Wir rechnen für die Zeit nach 2010 mit einem **völligen Abflauen der bisherigen Zuwanderungen aus diesen Gebieten**. Damit würde auch ein Teil der Zuzüge aus den übrigen Bundesländern, speziell aus dem Aufnahmelager Friedland (Niedersachsen) entfallen.
- Die bisherigen Fortzüge von **Bambergern in das Umland (-220)** werden zwar gegenüber dem Niveau vor 2001 leicht zurückgehen, aber bei rund **200 Personen** pro Jahr **verharren**. Da Bamberg einerseits die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen durch Zuwanderungen von jungen Hochschülern immer wieder neu auffüllt und andererseits die Differenz der Baulandpreise zwischen Bamberg Stadt und dem Umland eher größer als kleiner wird, ist, falls keine Fortzug verhindernden Maßnahmen ergriffen werden, mit einem (wegen der Altersgruppenverschiebung) leicht auf 180 Personen jährlich sinkenden Fortzugssaldo in das Umland zu rechnen.

Der „sichtbare“ studentische Zuwanderungssaldo (nur 1. Wohnsitz) soll zukünftig im Jahr bei **200 bis 250 Personen** liegen, wobei eine weitere Zunahme der Studentenzahlen (alle Wohnsitzarten) auf bis zu 14.000 im Jahr 2020 unterstellt wird. Diese Studenten kommen überwiegend aus dem „**übrigen Bayern**“ (ohne Landkreis Bamberg) und den „**übrigen alten Bundesländern**“ (ohne Bayern und neue Bundesländer). Trotz einer in den (hier nicht gezeigten) Wanderungsströmen enthaltenen Abwanderung von jungen Bambergern an andere Universitätsstandorte in Bayern und Westdeutschland bleibt der Saldo mit diesen beiden Zuzugsgebieten mit mindestens 300 Personen p. a. positiv.

Es bleibt der Zuwanderungssaldo aus dem „**Ausland**“, den wir mindestens bis 2010 auf Werte um 100 Personen gedrückt sehen. Zurzeit steigt wegen der schlechten wirtschaftlichen Bedingungen in Deutschland der **Rückkehrerstrom** der Ausländer bei konstanten Zuwanderungen beständig an, sodass der Saldo

der Auslandswanderung bundesweit inzwischen auf unter 140.000 Personen (in den 90er-Jahren 250.000) zurückgegangen ist. Nach dem Jahr 2010 wird sich der Zuzugssaldo voraussichtlich wieder erhöhen, weil dann die Freizügigkeit der Wohnortwahl für die EU-Beitrittsländer in Mittel- und Osteuropa beginnt. Für Bamberg dürfte der Ausländerwanderungssaldo nach 2010 langsam auf +180 pro Jahr ansteigen.

Für den Referenzfall ergibt sich damit folgende wahrscheinliche Struktur des Wanderungssaldos (vgl. **Tabelle 33**):

Tabelle 33: Szenario der Wanderungssalden bis 2020 nach Herkunfts- und Zielländern

	2004	2010	2020
Landkreis Bamberg	-220	-200	-180
Übriges Bayern	+160	+150	+120
Spätaussiedler	+50	+20	0
Neue Bundesländer	+70	+10	0
Alte Bundesländer (ohne Bayern)	+220	+200	+180
Ausland	+50	+120	+180
Insgesamt	330	300	300

Quelle. Eigene Modellrechnung

Damit ist ein **Zuzugssaldo** von rund **300 Personen** pro Jahr als wahrscheinlichste Variante anzusehen und wird als **Referenzszenario** für die Modellrechnung angesetzt.

3.2.3 Modellrechnung bis 2020

Aufgrund dieser Prämissen berechnet das Modell aus der in Bamberg ansässigen Bevölkerung die in **Tabelle 34** aufgeführten Geborene und Sterbefälle jährlich bis zum Jahr 2020. Bis 2020 wird die Zahl der Geborenen 9.278, die Zahl der Sterbefälle 13.877 betragen. Der natürliche Saldo beträgt -4.599 Personen, dies entspricht pro Jahr durchschnittlich rund -290 Personen.

Der negative natürliche Saldo soll vereinbarungsgemäß durch Wanderungen ausgeglichen werden. Er wird mit 300 Personen pro Jahr festgesetzt.

Tabelle 34: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bamberg zwischen 2005 und 2020 (Referenzszenario)

Jahr	Bevölkerung gesamt	Geborene	Sterbe- fälle	natürlicher Saldo	Wanderungs- saldo
2004	70.026	-	-	-	-
2005	70.048	582	860	-278	300
2006	70.043	573	878	-305	300
2007	70.044	574	873	-299	300
2008	70.043	569	870	-301	300
2009	70.024	569	888	-319	300
2010	70.024	570	870	-300	300
2011	70.024	576	876	-300	300
2012	70.026	582	880	-298	300
2013	70.040	584	870	-286	300
2014	70.058	582	864	-282	300
2015	70.079	585	864	-279	300
2016	70.110	586	855	-269	300
2017	70.139	588	859	-271	300
2018	70.169	587	857	-270	300
2019	70.199	587	857	-270	300
2020	70.227	584	856	-272	300
Zunahme/ Summe in v. H.	201 0,3	9.278	13.877	-4.599 -6,6	4.800 6,9

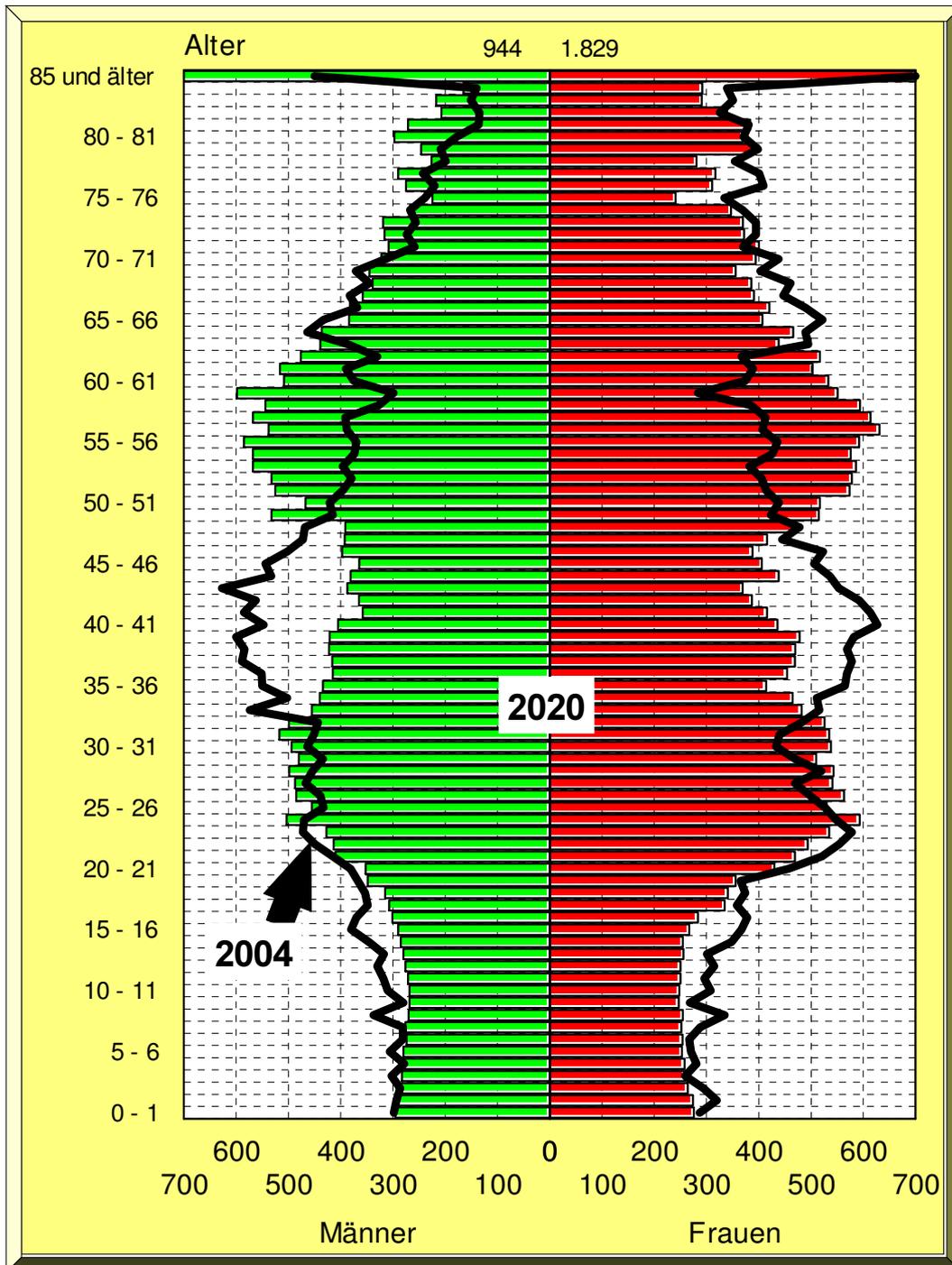
Quelle: Eigene Modellrechnung

Da die Gesamtzahl der Bevölkerung stabil bleibt, ist vor allem die **Veränderung der Altersstruktur** für den zukünftigen Bedarf und die Nachfrage nach Wohnungen ausschlaggebend. In **Abbildung 1** war die Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2004 dargestellt, in **Abbildung 12** auf der Folgeseite sind

- die **Altersstruktur** des Jahres **2020** in Form von Querbalken für männliche (grün) und weibliche (rot) Personen pro Altersjahrgang sowie
- die **Altersstruktur** des Jahres **2004** als umlaufende Linie

dargestellt.

Abbildung 12: Bevölkerung der Stadt Bamberg nach Alter und Geschlecht 2020 und 2004



Annahme: Wanderungssaldo (+) entspricht natürlichem Saldo (-)

Pestel Institut 2006

Durch den Vergleich jeweils zweier Altersstrukturen lassen sich die Veränderungen in den einzelnen Jahrgängen besonders gut beobachten.

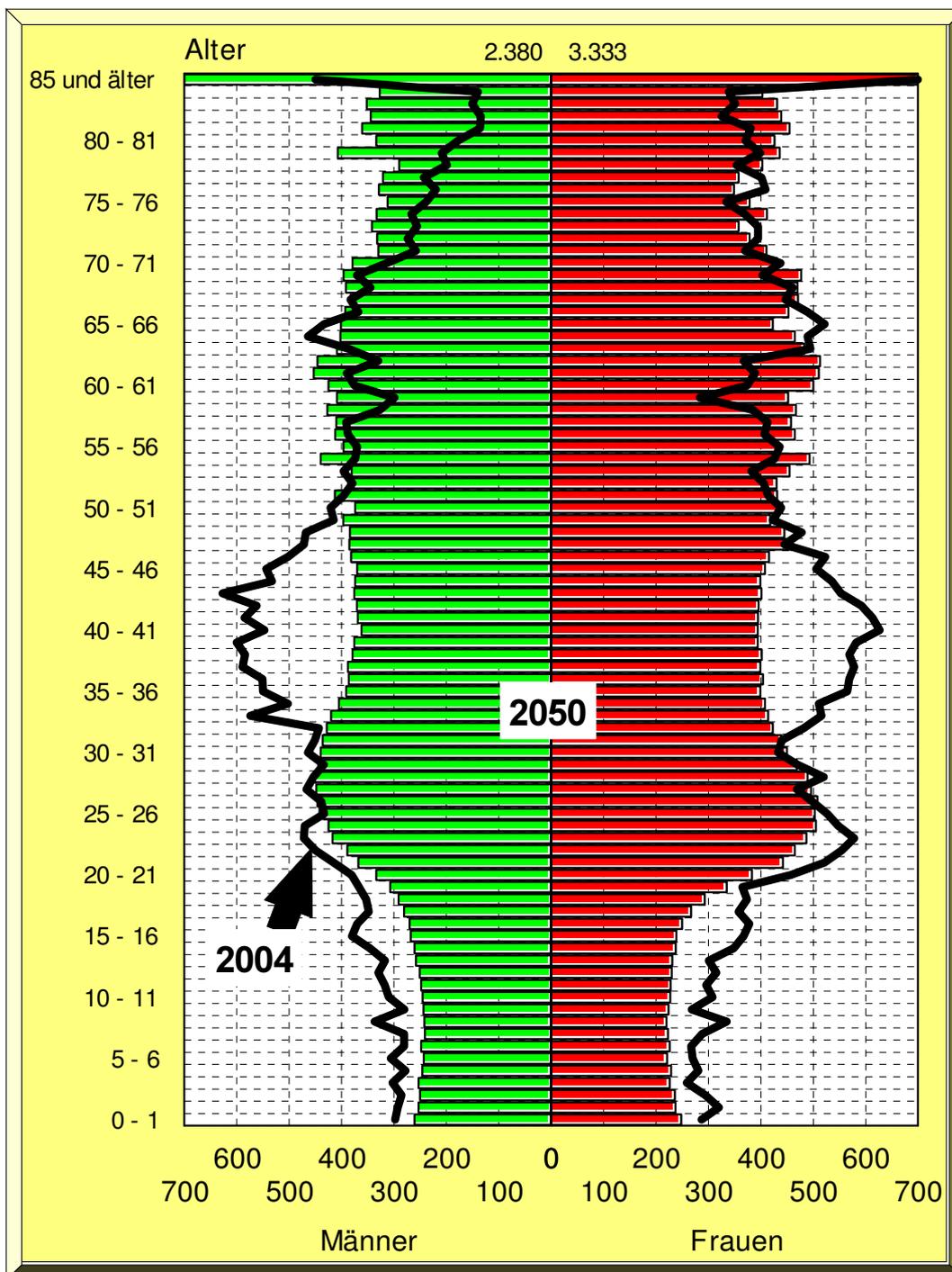
Der Vergleich der **Altersstrukturen 1995 und 2004** (vgl. **Abbildung 1**) zeigt, dass im Jahr 1994 der Geburtenberg der 60er-Jahre und der „Studentenberg“ in Bamberg übereinander gelegen haben. Im Jahre 1994 hatte die Universität 5.500 Studierende. Aus diesem Grunde erreichten die zahlenmäßig stärksten Jahrgänge zwischen 25 und 30 Jahren fast 1.400 Personen pro Jahrgang. Bis 2004 ist ein größerer Teil der Studenten wieder aus Bamberg abgewandert, und es bildet sich ein neuer, kleinerer Studentenberg. Bamberg hat derzeit einen stärkeren Bevölkerungsbesatz in den Altersgruppen 35 bis 50 Jahre als zehn Jahre zuvor. Auch die Altersgruppen um 65 Jahre sind deutlich stärker.

Im **Jahr 2020** (vgl. **Abbildung 12**) hat sich ein neuer Studentenberg in den Altersgruppen zwischen 20 und 30 Jahren herausgebildet. Im Vergleich mit dem Jahr 2004 fällt auf, dass die Anzahl der Kleinkinder und der schulpflichtige Teil der Bevölkerung in beiden Vergleichsjahren nahezu deckungsgleich sind. Dies wird hervorgerufen durch die Geburten der starken Frauenjahrgänge zwischen 25 und 35 Jahren, die immer wieder durch den Zuzug (Studium, Berufsbeginn) aufgefüllt werden. Die Bamberger Bevölkerung schrumpft daher kaum noch von der Basis her, trotz der enormen Unterschiede bei den Altersgruppenstärken der 0- bis 15-Jährigen (durchschnittlich 500 Personen pro Jahrgang) und der 20- bis 35-Jährigen (durchschnittlich 1.000 Personen pro Jahrgang). Die ständige Verjüngung der Bevölkerung durch die hohen Zuzüge zwischen 20 und 25 Jahren ist in der Modellrechnung bis zum Jahr 2020 deutlich zu erkennen. Auffällig ist schließlich die „Taille“, welche sich bei den Jahrgängen 30 bis 45 Jahre herausbilden wird. Hier gehen die Jahrgangszahlen deutlich um 35 % zurück, d. h. es kann schon jetzt prognostiziert werden, dass die Nachfrage nach eigenen Wohnimmobilien, die überwiegend von dieser Altersgruppe ausgeht, nachlassen wird.

3.2.4 Ausblick bis 2050

Die Altersstruktur einer bis 2050 geführten Modellrechnung unter konstanten Prämissen zur Fertilität und Mortalität, jedoch mit einer Erhöhung des Zuwanderungssaldos zum Ausgleich der Differenz zwischen den ansteigenden Sterbefallzahlen und der Zahl der Geborenen, zeigt **Abbildung 13**:

Abbildung 13: Bevölkerung der Stadt Bamberg nach Alter und Geschlecht 2050 und 2004



Annahme: Wanderungssaldo (+) entspricht natürlichem Saldo (-)

Pestel Institut 2006

Überraschend bei der Simulation ist die nur geringfügig zurückgehende Geborenanzahl und damit die Zahl der 0- bis 20-Jährigen, hervorgerufen durch den fortwährenden Zuzug junger Personen zur Universität. Insgesamt liegt derzeit die Fertilität in Bamberg zwar 14 % unterhalb des Bundesniveaus, die sich immer wieder erneuernden hohen Besatzzahlen von jungen Frauen in den Altersgruppen zwischen 20 und 35 sorgen jedoch für eine langfristige Konstanz von rund 270 Geborene pro Jahr. Die Sterbefallzahlen steigen erst nach dem Jahr 2030 deutlich an, sodass sich der Zuwanderungssaldo erst nach 2040 auf über 400 Personen pro Jahr erhöhen muss. Insgesamt wirkt die Altersstruktur des Jahres 2050 weniger zerklüftet als derzeit, und die Überalterung ist nicht so ausgeprägt wie bei Städten vergleichbarer Größe ohne Hochschule.

Es muss betont werden, dass diese Fortführung der Simulation nicht Bestandteil des zu formulierenden Wohnraumversorgungskonzepts ist, sondern lediglich die **Bedeutung der Universität** und ihrer hohen Zuzugssalden für die Stadt Bamberg hervorheben soll.

3.3 Modellrechnungen zur Haushaltentwicklung bis 2020

3.3.1 Prämissen der Modellrechnung

Die Haushaltsbildung wird gesteuert über die Zahl der über 20-Jährigen und deren durchschnittliche Haushaltsgröße („Erwachsenen-Haushaltsgröße“). Abgestimmt wird dieser berechnete Wert mit der Anzahl der vorhandenen Wohnungen. Wir gehen bei der Modellrechnung davon aus, dass die Erwachsenen-Haushaltsgröße bis 2020 weiter leicht zurück entwickelt, aber nicht mehr mit dem Tempo wie seit 1995 und wie in den 80er-Jahren.

Mit einem langsamen weiteren Absinken in Zukunft ist deshalb zu rechnen, weil

- das Heiratsalter der jüngeren Bevölkerung immer höher wird,
- bei den über 40-Jährigen die Scheidungsraten zu- und die Wiederverheiraturaten abnehmen, und
- weil sich viele ältere Paare trennen ohne geschieden zu sein und in zwei verschiedenen Wohnungen leben.

Die Anzahl der Erwachsenen und deren Haushaltsbildungsverhalten werden damit zur bestimmenden Größe der zukünftigen Haushaltentwicklung. Die Bevölkerungsgruppe der über 20-Jährigen wird aus der in **Tabelle 34** dargestellten Gesamtbevölkerung als Teilmenge entnommen.

3.3.2 Haushaltsentwicklung bis 2020

Zuverlässige Daten über die Haushaltszahlen in den Kommunen sind nicht verfügbar. Wegen der Komplexität des Haushaltsbildungsverhaltens der Menschen sind verschiedene Modellansätze zur Ermittlung der Haushaltszahlen aus den kommunalen Bevölkerungsbeständen gescheitert. Das hier verwendete Modell geht davon aus, dass Haushalte entweder eine eigene Wohnung haben oder „Untermieter“ sind. Daher lässt sich die Zahl der Haushalte an den jeweiligen Wohnungsbeständen überprüfen. Dabei wird die „normale „Leerstandsquote“ von 2 % als Norm angesetzt, Abweichungen hiervon können als Unschärfe gelten.

Die Simulation der Haushaltsbildung zwischen 2004 und 2020 zeigt **Tabelle 35**:

Tabelle 35: Haushaltsentwicklung 2004 bis 2020 in der Stadt Bamberg

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte		
		Anzahl	Erw./HH	Einw./HH
2004	57.365	37.539	1,528	1,865
2005	57.436	37.623	1,527	1,862
2006	57.544	37.731	1,525	1,856
2007	57.664	37.847	1,524	1,851
2008	57.852	38.008	1,522	1,843
2009	58.036	38.166	1,521	1,835
2010	58.191	38.306	1,519	1,828
2011	58.272	38.396	1,518	1,824
2012	58.379	38.505	1,516	1,818
2013	58.466	38.600	1,515	1,814
2014	58.573	38.708	1,513	1,810
2015	58.615	38.773	1,512	1,807
2016	58.788	38.925	1,510	1,801
2017	58.852	39.005	1,509	1,798
2018	58.899	39.074	1,507	1,795
2019	58.969	39.158	1,506	1,792
2020	59.023	39.231	1,504	1,790
Zunahme in v.H.	1.658 2,9	1.692 4,5		

Quelle: Eigene Modellrechnung

Die Zahl der 20-Jährigen und Älteren nimmt in Bamberg trotz des erheblichen Sterbeüberschusses zu (+1.658 Personen, entsprechend 2,9 %), weil durch

den Zuzug von Studenten und Berufsanfängern die „Erwachsenen“ immer wieder ergänzt werden. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Erwachsenen soll bis 2020 von 1,528 (2004) auf 1,504 (2020) zurückgehen. Durch das weitere Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße steigt die Anzahl der Haushalte um fast den gleich hohen Wert (1.692) an, dies sind 4,5 % Haushalte mehr als 2004 (37.539).

3.4 Modellrechnungen zum Wohnungsbedarf bis 2020

3.4.1 Prämissen der Modellrechnung

Wie bereits in **Kapitel 2.4** geschildert, ist der Wohnungsbedarf eine **normative Größe**, die

- eine vollständige Nutzung des Wohnungsbestandes (bei einer Mobilitätsreserve von 2 %) unterstellt,
- jede aus dem Wohnungsbestand abgängige Wohnung durch eine neue ersetzt und
- die Anzahl der Untermieter leicht reduziert.

In der Realität gibt es Pufferzonen sowohl beim Angebot als auch beim Bedarf, wenn das Gleichgewicht von Wohnungsbestand und Haushalten gestört ist. Störungen können sowohl beim Angebot (Neubau zu hoch oder zu niedrig) als auch beim Bedarf eintreten. Steigt die Erwachsenenzahl zu schnell, z. B. durch hohe Zuwanderungen, so bilden sich mehr Untermieterhaushalte und die Haushaltsbildung verzögert sich. Ist der Neubau zu hoch entsteht Wohnungsleerstand bzw. die Haushaltsbildung beschleunigt sich und die Untermieterzahl sinkt.

Bei der hier durchgeführten Modellrechnung wird der notwendige Neubau (Angebot) errechnet durch die autonome Veränderung des Bedarfs aufgrund der demographischen Entwicklung und der Abgänge von Wohnungen.

3.4.2 Wohnungsbedarf bis 2020

Die Modellrechnung zum Wohnungsbedarf in Bamberg für alle Jahre von 2004 bis 2020 zeigt **Tabelle 36**:

Tabelle 36: Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Bamberg bis zum Jahr 2020

Jahr	zusätzliche Haushalte	Wohnungsabgänge	Aufrechterhaltung der Mobilitätsreserve	sonstiger Bedarf	Wohnungsbedarf (Sp.2+3+4+5)
1	2	3	4	5	6
2005	84	143	-119	36	144
2006	108	135	-111	37	169
2007	116	123	-111	37	165
2008	161	112	-111	38	200
2009	158	96	-111	39	182
2010	140	82	-111	40	151
2011	90	72	2	41	205
2012	109	69	2	42	222
2013	95	65	2	42	204
2014	108	61	2	43	214
2015	65	57	1	44	167
2016	152	56	3	45	256
2017	80	50	2	46	178
2018	69	48	1	46	164
2019	84	47	2	47	180
2020	73	45	1	48	167
Summe	1.692	1.261	-656	671	2.968

Quelle: Eigene Modellrechnung

Als demographische Komponenten des **Gesamtbedarfs** müssen insgesamt 1.692 zusätzliche **Haushalte** mit Wohnungen versorgt und die **Mobilitätsreserve** auf 2 % gehalten werden.

Da zurzeit in Bamberg ein Wohnungsüberhang von 674 WE besteht (vgl. **Tabelle 26**), muss bei der Modellrechnung zunächst dieser Wohnungsüberhang durch eine Reduzierung des Bedarfs bis auf 2 % zurückgeführt werden. In der Bedarfsrechnung löst daher die Erreichung der notwendigen Mobilitätsreserve einen negativen Bedarf aus (-674 WE bis 2010), danach ergeben sich nur noch geringfügige Anpassungen.

Bei den zu ersetzenden **Wohnungsabgängen** wird davon ausgegangen, dass vor allem die Baualtersklasse bis 1968 durch erhöhte **Abrisszahlen** dezimiert wird. Qualitative Grenzwohnungen aus den Mietwohnungsagglomerationen in

Hochhäusern sowie Einfachbestände aus den 50er-Jahren (s. Maluskriterien) werden aus dem Markt genommen. In der Abgangszahl enthalten sind auch nicht mehr angebotene zweite Wohnungen in Zweifamilienhäusern sowie Wohnungen, die aus lagebedingten qualitativen Gründen nicht mehr akzeptiert werden und aus dem Markt gehen. Technische Gründe spielen bei den Wohnungsabgängen eine untergeordnete Rolle. In der relativ hohen Abgangszahl von 1.261 WE sind aber auch „Umwidmungen“ (Wohnungen zu Büros/Praxen) und Zusammenlegungen enthalten.

Der „**sonstige Bedarf**“ (671 WE) besteht weit überwiegend aus Wohnungen, die zum langsamen weiteren Abbau der in Bamberg sehr hohen Untermietenzahlen dienen.

Insgesamt ergibt sich bis zum Jahr 2020 durch das zu erhaltende Gleichgewicht zwischen Haushaltsentwicklung und Wohnungsbestand ein **Wohnungsbedarf** von knapp **3.000 Wohneinheiten**. Dieses sind rund 200 WE jährlich, ein Neuwert, der auch in der Zeit gedämpfter Nachfrage nach 2000 durchschnittlich erreicht wurde (vgl. **Tabelle 20**).

3.5 Nachfrage nach Neubauwohnungen bis 2020

Neben den „Bedarf“ wird in diesem Abschnitt die preis- und qualitätsorientierte „Nachfrage“ nach Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen gestellt.

3.5.1 Prämissen der Modellrechnung

Die in der Vergangenheitsanalyse gefundene durchschnittliche Nachfrageziffer (vgl. **Tabelle 28**) nach Einfamilienhäusern von 12,8 WE je 1.000 Personen im Alter von 30 bis 45 Jahre wird konstant gelassen. Diese Prämisse unterstellt, dass sich zukünftig aus einer durch das Bevölkerungsmodell vorgegebene Anzahl von Personen dieses Alters jährlich eine spezifische Nachfrage von 22,8 Einfamilienhäusern je 1.000 Bamberger dieser Altersgruppe ergibt. Hiervon werden beim gegebenen Baulandpreis von 250 EUR/m² 12,8 WE in Bamberg realisiert. Da die Gesamtnachfrage auch das Angebot an „gebrauchten“ Häusern umfasst, kann eine „Sättigung“ der Nachfrage aus der Altersgruppe nicht eintreten. Die jeweils nachrückenden Jahrgänge entwickeln diese Nachfrage immer wieder neu, die sich auflösenden Haushalte bringen ihre Immobilie als Bestandsangebot auf den Markt. Möglich ist aber eine Situation, in der das Angebot an „Gebrauchten“ die Gesamtnachfrage übersteigt.

3.5.2 Ergebnis der Modellrechnung zur Neubaunachfrage

Ob ein Neubau in Höhe der Bedarfszahlen bei dem gegenwärtigen und auch zukünftig zu erwartenden realen Baulandpreis von 250 EUR/m² (d. h. mit den Inflationsraten weiter ansteigend) zu erwarten ist, zeigt **Tabelle 37** mit der Modellrechnung zur Nachfrage. Es wurde bereits in **Kapitel 2** ausführlich erläutert, dass die hier angesetzte durchschnittliche Nachfrageziffer von 12,8 Kauffällen pro 1.000 30- bis 45-Jährige (vgl. **Tabelle 28**) nur die lokal realisierte Nachfrage darstellt. Es ist davon auszugehen, dass die bis zum Bundesdurchschnitt von 22,8 reichende Nachfragedifferenz nicht in Bamberg, sondern in der Umgebung realisiert wird.

Zu beachten ist, dass es sich bei der in **Tabelle 37** dargestellten **Nachfrage** (im Gegensatz zum Bedarf in **Tabelle 36**) hier zunächst ausschließlich um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt.

Tabelle 37: Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhauswohnungen 2005 bis 2020 in der Stadt Bamberg

Jahr	30- bis 45-Jährige	Nachfrageziffer	Gesamtnachfrage	Angebot aus dem Bestand	vermarktbarer Neubau ¹⁾
2004	16.328	-	-	-	-
2005	16.022	12,8	205	141	64
2006	15.653	12,8	200	145	55
2007	15.248	12,8	195	145	50
2008	14.802	12,8	189	145	44
2009	14.393	12,8	184	149	37
2010	14.056	12,8	180	147	36
2011	13.807	12,8	177	149	35
2012	13.539	12,8	173	150	35
2013	13.311	12,8	170	149	34
2014	13.071	12,8	167	149	33
2015	12.923	12,8	165	150	33
2016	12.760	12,8	163	149	33
2017	12.793	12,8	164	151	33
2018	12.954	12,8	166	151	33
2019	13.134	12,8	168	152	34
2020	13.287	12,8	170	152	34
Zunahme in v. H.	-3.041 -18,6	Summe	2.836	2.374	623

1) Mindestens 20 % der Gesamtnachfrage

Quelle: Eigene Modellrechnung

Die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen, aus der sich über 80 % der Erstbezugsnachfrage nach Einfamilienhäusern im Lebenszyklus rekrutiert, geht in Bamberg deutlich um 3.041 Personen (- 18,6 %) zurück. Trotz dieses Rückgangs erreicht die lokale **Gesamtnachfrage über 2.800 WE** in Einfamilienhäusern, allerdings als Summe von Gebrauchthäusern (aus dem Bestand) und Neubauten.

Das **Angebot „aus dem Bestand“** berechnet sich aus den Haushaltsauflösungen von Einfamilienhauseigentümern in den Altersgruppen oberhalb von 65 Jahren. Bei der Modellrechnung wird davon ausgegangen, dass diese Gebrauchthäuser als erstes vom Markt aufgenommen werden, da sie preislich nach unten so flexibel sind, dass in jedem Fall ein Käufer gefunden wird. Die Lücke zur Gesamtnachfrage schließen die Neubauten.

Die **Gesamtnachfrage** nimmt im gleichen Umfang wie die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen ab. Dagegen nimmt das Bestandsangebot aufgrund der sich ständig erhöhenden Ausstattung älterer Haushalte mit Einfamilienhäusern tendenziell zu. Die sinkende Gesamtnachfrage und das zunehmende Bestandsangebot lassen für Neubauten immer weniger Raum. Die Modellrechnung zeigt bis zum Jahr 2010 die Differenz zwischen Gesamtnachfrage und dem Bestandsangebot. Nach diesem Jahr sinkt diese Differenz unter einen Wert von 20 % der Gesamtnachfrage. Bei der Modellrechnung wird unterstellt, dass dieser Wert durch die Neubauzahl nicht unterschritten werden soll, da ein Teil der Gesamtnachfrage nur durch Neubauten befriedigt werden kann.

Die Nachfrage nach **neuen Einfamilienhäusern** (alle Gebäudetypen vom Reihenhaus über die Doppelhaushälfte, bis zum frei stehenden Einfamilienhaus) sinkt von derzeit 64 Einheiten auf einen Wert von 34 WE im Jahr 2020. Insgesamt werden bei einem Baulandpreis von 250 EUR/m² und der um 18,6 % reduzierten Altersgruppe der Nachfrager noch **623 WE** in Einfamilienhäusern als **Neubauten** nachgefragt. Eine höhere Nachfrage ist aus ökonomischen Gründen nur zu erreichen, wenn das Bauland- und Immobilienpreisniveau in Bamberg deutlich sinkt.

Bei dieser Modellrechnung darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass jährlich etwa **140 Haushalte aus Bamberg** die Entscheidung treffen, **im Umland** der Stadt Wohneigentum im Einfamilienhaus zu **realisieren**. Dieser Wert ergibt sich als Differenz zwischen der Bamberger Nachfrageziffer von 12,8 und der bundesdurchschnittlichen Nachfrageziffer von 22,8, projiziert auf die Anzahl der

Einwohner im Alter von 30 bis unter 45 Jahren. Vom durchschnittlichen Fortzugsstrom von 1.750 Personen entfällt damit bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße der Siedler von 3,2 Personen, ein gutes Viertel von etwa 450 Personen auf Eigenheimerwerber im Umland. Diese Zahl passt auch zum Ergebnis der im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführten Befragung von Fortzögern, die im Anhang vorgestellt wird.

3.3.3 Nachfrage nach Geschosswohnungen

Es wurde bereits bei den Prämissen zur Modellrechnung der Wohnungsnachfrage festgestellt, dass

- 75 % der Basisnachfrage auf Einfamilienhäuser in allen Gebäudeformen zielt und
- die verbleibenden 25 % der Gesamtnachfrage auf Geschosswohnungen entfallen, die in ausreichender Zahl am Markt nicht angeboten werden (z. B. Penthäuser).

Eine Nachfrage nach neuen Geschosswohnungen kann daher innerhalb des für diese Untersuchung aufgebauten Modells nur in Höhe der Differenz zwischen dem „Gesamtbedarf an Wohnungen“ und dem „Neubau von Einfamilienhäusern“ auftreten. In **Tabelle 38** ist der Gesamtbedarf aus **Tabelle 36** mit dem Neubau von Einfamilienhäusern aus **Tabelle 37** zusammengeführt. Die Differenz ergibt einen „notwendigen zusätzlichen Neubau“, der zur Bedarfsdeckung notwendig ist.

Beim Gesamtbedarf von 2.968 WE ist zu beachten, dass dieser zu über 40 % (vgl. **Tabelle 36**) aus „Ersatzbedarf“ wegen Wohnungsabgangs besteht. Weitere 656 Wohnungen sollen zum Abbau des hohen Untermietbestandes beitragen. Diese Bedarfskomponenten werden aber bei einer sich abzeichnenden Engpasssituation am Wohnungsmarkt in Bamberg mit großer Wahrscheinlichkeit nicht in voller Höhe auftreten. Im Geschosswohnungsbestand dürfte bei der prognostizierten hohen Differenz zwischen Bedarf und Neubau an Einfamilienhäusern die Notwendigkeit zum Abriss kaum gegeben sein. Dass aber mindestens rund 0,2 % des Bestandes jährlich aus dem Angebot abgehen, zeigt die Zahl der von der Stadt zwischen 1994 und 2004 erfassten Abrisse.¹²

¹² Die Einzeldarstellung der Abrisse und Umwidmungen durch die Stadt Bamberg ergab für den Zeitraum 1995 bis 2004 einen Datenwert von 726 WE.

Tabelle 38: Vergleich des Wohnungsbedarfs und der Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 2005 bis 2020 in der Stadt Bamberg

Jahr	Wohnungsbedarf	Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser	Notwendiger zusätzlicher Neubau
2005	144	64	80
2006	169	55	114
2007	165	50	115
2008	200	44	156
2009	182	37	145
2010	151	36	115
2011	205	35	170
2012	222	35	187
2013	204	34	170
2014	214	33	181
2015	167	33	134
2016	256	33	223
2017	178	33	145
2018	164	33	131
2019	180	34	146
2020	167	34	133
Summe	2.968	623	2.345

Quelle: Eigene Modellrechnung

Ohne Neubau von 2.345 WE im Geschoss (dies sind 153 WE pro Jahr) wäre der Einwohnerstand von 70.000 Personen nicht zu halten, es sei denn, die fehlenden Geschosswohnungen würden durch Einfamilienhäuser ersetzt werden.

Auch wenn eine Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes durch Abriss der qualitativ schlechtesten Bestände eintreten soll, – zumal bei einem Mangel an qualitativ vollen Wohnungen die Menschen in das Umland abwandern – , muss der Neubau von Einfamilienhäusern über das Niveau von 623 WE hinaus gesteigert werden. Da nicht vorstellbar ist, dass kein Abgang vom Wohnungsbestand eintritt, wird zum Erhalt einer Einwohnerzahl von 70.000 Personen mindestens ein Neubau von 2.300 WE (einschl. Einfamilienhäuser) notwendig sein, die je nach Baulandverfügbarkeit und Rentierlichkeit des Geschosswohnungsbaus auf Ein- und Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungen aufzuteilen wären. Ob in den 15 Jahren bis 2020 in Bamberg allerdings ca. 1.500 bis 1.700 neue Geschosswohnungen rentierlich (d. h. ohne Förderung)

erstellt werden können, muss bezweifelt werden. Für die Zukunft sind allerdings zwei Veränderungen im sozialen Umfeld und beim Durchschnittsalter der Haushalte in ihren Auswirkungen auf die Geschosswohnungsnachfrage zu berücksichtigen.

Für die Zukunft sind zwei Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und beim Durchschnittsalter der Haushalte in ihren Auswirkungen auf die Geschosswohnungsnachfrage zu berücksichtigen.

Angemessene Wohnungen für ALG II-Empfänger

Die Ausweitung der für Bezieher von Sozialhilfe geltenden Regeln auf die früheren Arbeitslosenhilfe-Empfänger lässt die Nachfrage nach sehr mietpreisgünstigen Geschosswohnungen deutlich ansteigen. Da die „Angemessenheit“ der Wohnung“ nach Einführung von Hartz IV nun auch für die früheren Arbeitslosenhilfe-Empfänger gilt, sind auch kleinere Geschosswohnungen unter 60 m² Wohnfläche für zwei Personen wieder gefragt. Die Zusatznachfrage wird in erster Linie verhindern, dass die Wohnungen im untersten Segment der Qualitätskala leer fallen und auch von einkommensschwächeren Haushalten nicht mehr nachgefragt werden. Eine generelle Erhöhung der Nachfrage nach Geschosswohnungen durch dieses neue Phänomen im wirtschaftlichen Umfeld der Haushalte tritt nicht ein, weil die nachgefragten, sehr niedrigpreisigen Geschosswohnungen als Neubauten aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu errichten sind. Der Effekt wird aber zu einer Verzögerung der Abgänge führen, weil auch schlechtere Bestände über den Preis noch im Markt gehalten werden können.

Geschosswohnungsnachfrage durch Aufgabe des Einfamilienhauses

Am anderen Ende der Qualitätsskala werden seit einigen Jahren Wünsche von älteren Haushalten (55 Jahre und älter) beobachtet, aus dem Einfamilienhaus in eine Geschosswohnung in die Stadt zurückzukehren. Diese Rückkehrer stellen hohe qualitative Anforderungen, die bisher noch auf kein nennenswertes Angebot getroffen sind. Gefordert werden mindestens

- Tiefgarage oder gedeckter Stellplatz,
- Aufzug,
- ausreichende Abstellräume,
- hoher Schallschutz und
- nicht einsehbare Balkone und Terrassen.

Als zusätzliche Forderungen werden eine Wohnfläche von mindestens zwei Dritteln des bisher bewohnten Einfamilienhauses und ein Erwerbspreis möglichst unterhalb des Verkaufspreises des aufgegebenen Hauses gestellt. In **Textkasten 3** sind die qualitativen und ökonomischen Anforderungen zusammengefasst.

Textkasten 3: Anforderungen an Geschosswohnungsbauten in der Stadt durch Nachfrager der Altersgruppe 55+

Wohnungskriterien:

- Wohnfläche um 100 m² oder größer
- Schallschutz höher als geltende Mindestanforderung nach DIN 4109
- hohe Flexibilität der Innenaufteilung durch Leichtbauwände
- viel Tageslicht durch bodentiefe Fenster
- altengerecht nach DIN 18025
- Balkons, Terrassen oder Loggien in der Größe von mindestens 15 % der überdachten Wohnfläche
- Abstellraum im Keller 20 m²
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung

Gebäudekriterien:

- nicht mehr als 7 Wohneinheiten
- Tiefgarage oder Parkpalette unter dem Gebäude
- Aufzug von der Tiefgarage in jede Etage
- Individuelle Heizungen in den WE
- Individuelle Wasserabrechnung

Lagekriterien:

- Innenstadtnähe, möglichst Nähe Fußgängerzone
- kein Verkehrslärm durch Durchgangsstraßen oder Bahnlinien

Ökonomische Kriterien:

- Preis pro m² Wohnfläche nicht höher als entsprechender Preis für Einfamilienhäuser an der Stadtperipherie

Es ist bisher nicht gelungen, diese Nachfragewünsche älterer Haushalte zu erfüllen. Während bei einem Pilotprojekt der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin – Hannover die architektonischen und kalkulatorischen Voraussetzungen für einen entsprechenden Bau erreicht worden sind,¹³ schei-

¹³ Das eigene Zuhause mitten in der Stadt. Initiative „Im Zentrum zu Hause“ der LBS. Architektenwettbewerb, Osnabrück 2005.

terten Pilotvorhaben bisher an nicht geeigneten Grundstücken, Finanzierungsvorbehalten von Banken und überhöhten Margenvorstellungen von Bauträgern.

Bis zum Jahr 2015 dürfte sich auf diesem Gebiet die steigende Nachfrage jedoch ein entsprechendes Angebot schaffen. Hierdurch steigt das Neubauvolumen von Geschosswohnungen in der Tendenz an.

3.5 Resümee der Ergebnisse der Modellrechnungen

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Bamberg wurde auf den Erhalt einer Einwohnerzahl von 70.000 Personen (1. Wohnsitz) festgeschrieben. Die Modellrechnung hat gezeigt, dass zum Erreichen dieses Ziels eine jährliche Nettozuwanderung von rund 300 Personen bis zum Jahr 2020 ausreichend ist. Da durch den ständigen Zuzug von Studien- und Berufsanfängern die Bevölkerung der Stadt immer wieder verjüngt wird, bleibt die Geborenenzahl konstant bei knapp 600 jährlich. Die Zahl der Sterbefälle erhöht sich ebenfalls kaum, da die höhere Besetzung der Altersgruppen über 70 Jahre durch den Rückgang der Mortalität ausgeglichen wird.

Innerhalb der **Altersstruktur** der Bevölkerung entwickelt sich ein „Studentenberg“, der sich durch die Zuzüge von Hochschülern immer wieder auffüllt. Die starken Jahrgänge des Geburtenbergs der 60er-Jahre sind 2020 zwischen 55 und 65 Jahre alt und alle noch erwerbstätig.

Die bisher unbedeutende **Auslandszuwanderung** von +50 Personen pro Jahr soll sich bis 2020 auf +180 Personen pro Jahr erhöhen. **Studentische Zuzüge** von per Saldo 200 Personen pro Jahr und der ansteigende Zuwanderungssaldo aus dem Ausland werden die Einwohnerzahl Bambergs – trotz eines negativen Saldos der **Stadt-Umland-Wanderung** – bis 2020 auf einem Niveau von 70.000 Personen halten.

Wegen einer Zunahme der **Haushalte** bildenden Bevölkerung (20 Jahre und älter) bei nur noch geringfügig abnehmender durchschnittlicher Haushaltgröße wird die Zahl der Haushalte noch um 1.692 zunehmen. Diese Haushalte müssen mit Wohnungen versorgt werden.

Der **Wohnungsbedarf** setzt sich aus der vorgenannten Haushaltszunahme, einem berechneten Wohnungsabgang von 1.261 WE zusammen. Insgesamt werden knapp 3.000 WE zur Aufrechterhaltung der Balance zwischen Woh-

nungsbestand und Haushaltszahl zusätzlich benötigt, wobei das Erreichen der Zahl der Wohnungsabgänge (1.261 WE) und der ersetzten Untermiethaushalte (670 WE) von der relativen Knappheit am Wohnungsmarkt in Bamberg gesteuert wird.

Die **Gesamtnachfrage** nach Einfamilienhäusern ergibt sich aus der Stärke der Altersgruppe 30 bis 45 Jahre und dem örtlichen hohen Baulandpreis von 250 EUR/m². Die Gesamtnachfrage nach Einfamilienhäusern von 2.836 WE wird weit überwiegend durch den Erwerb gebrauchter Häuser aus dem Bestand befriedigt. Für den Neubau bleibt bis 2020 noch eine Nachfrage von 620 WE. Diese Zahl kann nur signifikant erhöht werden, wenn das Baulandangebot vergrößert und gleichzeitig verbilligt wird. Auch eine Auflockerung der Besiedlung von neuen Flächen kann zu einem höheren Absatz von Einfamilienhäusern führen, wenn die Grundstückskosten pro WE stabil bleiben und gleichzeitig mehr Flächen ausgewiesen werden.

Die **Geschosswohnungsnachfrage** ergibt sich als Differenz zwischen dem Einfamilienhausbau (623 WE) und dem Gesamtbedarf (2.976 WE). Da 2.353 Geschosswohnungen bis 2020 wegen der nicht ausreichenden Mietrenditen kaum gebaut werden dürften, werden der Wohnungsabgang und auch der Ersatz der Untermietverhältnisse nicht in der modellierten Höhe eintreten. Der zukünftige **Baulandbedarf** wird durch die Zahl der nachgefragten Einfamilienhäuser (623 WE) und deren spezifischen Baulandverbrauch bestimmt. Der durchschnittliche Baulandeinsatz von 415 m² je WE in der Zeit von 1995 bis 2004 wird nicht ausreichen, um zukünftig bei sinkender Neubaunachfrage der Konkurrenz des Umlands zu begegnen. Ein Durchschnittsverbrauch von 500 m² erscheint angemessen. Damit würden für die 623 Einfamilienhäuser rund 31 ha Bauland (netto) benötigt.

Für den Geschosswohnungsbau ist ebenfalls ein höherer spezifischer Baulandeinsatz von 160 m² je WE (statt 120 m²) notwendig, um die in **Textkasten 3** genannten Kriterien zu erfüllen. Bei mindestens 340 zusätzlichen Geschosswohnungen sind weitere 37 ha Nettobauland erforderlich.

Insgesamt wäre 68 ha Bauland netto erforderlich. Diese Flächen stehen bei vollständiger Realisierung der verfügbaren Wohnbau- und Vorschauflächen zur Verfügung (vgl. **Tabelle 30**).

Damit gilt folgendes **Gesamtresümee** der Modellrechnungen:

Will die Stadt Bamberg die Einwohnerzahl von 70.000 Personen halten und sollen zugleich wenigstens 1.260 qualitative Grenzwohnungen aus dem Markt genommen und 1.700 neue Haushalte versorgt werden, so müssen bis 2020 mindestens 623 Einfamilienhäuser und zusätzlich mindestens 2.340 WE in Geschossgebäuden neu errichtet werden. Werden nur diese **Mindestzahlen** realisiert, finden **ein leichter Ersatz von Untermietverhältnissen** und **eine Attraktivitätserhöhung im Bestand** durch Abriss von qualitativ nicht mehr zumutbaren Wohnungen statt. Geschieht dies nicht, wird das Miet- und Immobilienpreinsniveau steigen und hierdurch die Zuzugsattraktivität Bambergs leiden, was wiederum negativen Einfluss auf den unterstellten Zuzugssaldo hätte. Für die Zuzugsattraktivität wäre es am förderlichsten, wenn die Zahl der neu gebauten Einfamilienhäuser höher, die der neuen Geschosswohnungen niedriger wäre.

Bis zum Jahr 2020 sollten daher als Zielzahl rund 1.200 WE in Einfamilienhäusern und 1.770 WE in Geschossgebäuden vorgegeben werden.

Für diese Zielzahlen wären bei den gewählten Ansätzen rund 88 ha Wohnbauland erforderlich.

Es soll im abschließenden Kapitel geprüft werden, ob das zur Erhaltung einer Bevölkerungszahl von 70.000 Personen notwendige Baulandreservoir in Bamberg, mit oder ohne Kasernengelände, gefunden werden kann.

In einem gesonderten Band („Stadtteilstudie“) wird über die Ergebnisse der Modellrechnungen für die zehn Stadtteile Bambergs berichtet. Diese Teiluntersuchung innerhalb des Gesamtprojekts bestätigt die hier für die gesamte Stadt vorgelegten Zahlen.

Im abschließenden **Kapitel 4** werden mit der Aufstellung des „Stadtentwicklungsplans Wohnen“ Empfehlungen gegeben und Vorschläge gemacht, wie die Stadtentwicklung Bambergs städtebaulich und ökologisch mit dem Ziel einer Einwohnerkonstanz von 70.000 Einwohnern kombiniert werden kann.

4. Grundlagen für den Stadtentwicklungsplan Wohnen

Aufbauend auf den Ergebnissen der Modellrechnungen zu Bevölkerung und Haushalten sowie Wohnungsbedarf und -nachfrage bei konstanter Bevölkerung von 70.000 Einwohnern (mit 1. Wohnsitz) bis 2020 (vgl. **Kapitel 3**) und vor allem den Anforderungen an die Attraktivität der Stadt Bamberg zur nachhaltigen Erzielung eines Zuwanderungsüberschusses von 300 Personen pro Jahr, werden in diesem Kapitel die Grundlagen für den „**Stadtentwicklungsplan Wohnen**“ formuliert.

Die Modellrechnungen haben gezeigt, dass

- ein Neubau von mindestens 3.000 WE (alle Gebäudetypen) und
- dessen Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Angeboten im Umland

die notwendige Voraussetzung für das Erreichen des Zuwanderungsziels ist. Die zentrale Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es daher festzulegen, auf welche Weise unter Beachtung der ökologischen Kriterien, stadtplanerischer Vorgaben und der Attraktivität der Neubauten für Käufer und Mieter dieses Angebot bereitgestellt werden kann.

Vorangestellt ist zunächst aus der Sicht des Jahres 2006 noch einmal die Übersicht über die Baulandverfügbarkeit bis 2020 im Stadtgebiet.

4.1 Baulandsituation in Bamberg bis 2020

4.1.1 Baulandverfügbarkeit in Baulücken und als Vorschauflächen

Zurzeit stehen im Stadtgebiet insgesamt die in **Tabelle 30** zusammengefassten **72,6 ha Wohnbaufläche** zur Verfügung (vgl. **Tabelle 39**).

Tabelle 39: Aktuelle Wohnbauflächen in der Stadt Bamberg

24,0 ha	Baulücken nach § 30
3,0 ha	Baulücken nach § 34
1,5 ha	Restflächen von 1996
29,5 ha	Vorschauflächen aus dem F.-Plan von 1996
14,6 ha	neue Vorschauflächen (teilweise schon B.-Plan)
72,6 ha	Wohnbaufläche

Quelle: Stadt Bamberg

Die Flächen würden für einen Neubau von 3.000 WE ausreichen, wenn der durchschnittliche Baulandeinsatz von 198 m² aus der Dekade von 1995 bis 2005 beibehalten würde. Setzt man dagegen einen Mix von 1.200 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern und nur 1.770 WE in Geschossgebäuden als „attraktives Angebot“ zur Verhinderung von Abwanderung in das Umland an und erhöht den Baulandeinsatz je WE bei Einfamilienhäusern auf 500 m² (vorher 415 m²) und bei Geschosswohnungen auf 160 m² (vorher 115 m²), so erreicht das in **Tabelle 39** gezeigte Flächenreservoir nicht aus (vgl. **Tabelle 40**):

Tabelle 40: Notwendige Baulandfläche für den Neubaubedarf aufgrund der Modellrechnungen bei Aufteilung auf 40 % Einfamilienhäuser und 60 % Geschosswohnungen sowie attraktiven Grundstücksgrößen

Gebäudetyp	Anzahl WE	in v. H.	Bauland in m ² /WE	Bauland in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser	1.200	40,4	500	60,0
Mehrfamilienhäuser	1.770	59,6	160	28,3
insgesamt	2.970	100,0	297	88,3

Quelle: Eigene Berechnungen

Da zusätzlich zur nicht ausreichenden Gesamtfläche an Baulücken und Vorschauflächen deren Realisierung unsicher ist, müssen deren Chancen einer Überführung in rechtskräftige B.- Pläne überprüft werden.

4.1.2 Realisierungschancen für die ausgewiesenen Vorschauflächen

In **Abschnitt 2.4.2** wurde bereits auf die derzeit schlechte Baulandverfügbarkeit in Bamberg hingewiesen. Von den 72,6 ha Baulandflächen waren 58 ha bereits im Flächennutzungsplan von 1996 enthalten, d. h. sollten seit mehr als zehn Jahren in B.-Pläne überführt werden. Der genannte F.-Plan wies 1994/96 insgesamt 107,8 ha Wohnbaufläche aus, von denen 42,4 ha inzwischen bebaut und 7,4 ha aufgegeben sind. Von den bebauten 42,4 ha (aus den Flächen von 1994/96) waren 17 ha Baulücken und 25,4 ha Flächen in neuen B.- Plänen auf der Basis damaliger Flächen im Vorplanungsstadium (vgl. **Tabelle 30**).

Die bisherige Bebauung von nur 17 ha der im Jahre 1991 (Baulückenkataster) festgestellten insgesamt 44 ha in **Baulücken** zeigt, wie schwierig die Realisierung dieser Flächen bereits in Zeiten hoher Wohnungsnachfrage war. Das „leichtere“ Drittel dieser Baulücken dürfte inzwischen bebaut sein. Die „schwierigen“ Flächen werden in den nächsten 15 Jahren nicht in vollem Umfang realisiert werden, weil die Konkurrenz aus dem Umland zunehmen wird und die Rentabilität des Geschosswohnungsbaus nur durch niedrigere Errichtungskosten, d. h. auch Grundstückskosten erreicht werden kann. Wir schätzen, dass bis 2020, ohne eine **zielgerichtete kommunale Realisierungsstrategie**, aus den noch verfügbaren 27 ha Flächen des Baulückenkatasters nur noch **8,5 ha** (31 %) bebaut werden.

Das größte Potenzial besteht noch immer aus den bereits 1994/96 als „**Vorschauflächen**“ ausgewiesenen **32 ha**, von denen bisher 2,5 ha aufgegeben wurden. Von den verbleibenden 29,5 ha ist bisher **nur eine einzige Teilfläche von 2,8 ha in einen B.- Plan überführt** (MTV 1860). Ohne die genannte Realisierungsstrategie wird daher, unter den durch die Modellrechnung gezeigten erschwerten Bedingungen, auch bis 2020 keine vollständige Überführung in B.-Pläne erfolgen

Die nach 2000 **neu als Vorschauflächen** ausgewiesenen **14,6 ha** (Erba und Megalith) in Industriebrachen befinden sich ebenfalls noch in der Vorplanungsphase. Daher ist eine baldige Bereitstellung der Flächen für den Wohnungsbau nicht zu erwarten, da das Erba-Gelände zunächst für die Landesgartenschau im Jahr 2012 genutzt werden soll und die Eignung des Megalith-Geländes erst grundsätzlich geprüft werden muss.

Die Stadt Bamberg steht Mitte 2006 vor dem Problem, angesichts der in **Abschnitt 3.5** festgestellten Neubaunotwendigkeit von mindestens 3.000 WE bis 2020 und eines Baulandbedarfs (in rechtskräftigen B.- Plänen) von mindestens 88 ha, bis auf die MTV 1860-Flächen, nur problematisch zu entwickelnde Vorschauflächen und Baulücken zu haben.

Da diese Untersuchung die Bedeutung der Baulandbereitstellung für die zukünftige Zuwanderung nach Bamberg deutlich gemacht hat, soll nachstehend eine Strategie zur Beschleunigung der Realisierung der Vorschauflächen und zur Vergrößerung des Flächenangebots insgesamt vorgeschlagen werden.

4.1.3 Strategie zur Realisierung von Vorschauflächen und Baulücken

Die Modellrechnungen zeigen einen Neubaubedarf von knapp 3.000 WE in Bamberg bis 2020 als eine Voraussetzung für jährliche Nettozuwanderungen von rund 300 Personen. Dieser Zuzug erfolgt nur dann, wenn das Wohnen in der Stadt so attraktiv ist, dass die Abwägung zwischen den Vorteilen des urbanen Lebens auf der einen Seite und den Preis- und Komfortvorteilen des Wohnens im Umland auf der anderen Seite noch ein **Übergewicht für das städtische Wohnen** aufweist. Da die Konstanz der Einwohnerzahl Bambergs bei 70.000 Einwohnern ein kommunalpolitisches Ziel darstellt (welches die privaten Flächenanbieter weniger interessiert), muss die Strategie zur Erhöhung des privaten Baulandangebots auch von der Stadt ausgehen. Diese Konzentration auf die Stadt als wesentlichem Akteur ist schon deshalb notwendig, weil private Grundstückseigentümer privatwirtschaftlich aus einer knappen Baulandsituation durch steigende Preise durchaus Vorteile ziehen können, während die Stadt insgesamt durch Einwohnerabwanderung leidet.

Folgende Schritte zur Beschleunigung der **Realisierung** von Vorschauflächen aber auch zur **Identifikation** neuer Wohnbauflächen werden vorgeschlagen:

- **Einwirken auf die privaten Grundstückseigentümer von Baulücken und Vorschauflächen zur Erhöhung der Verkaufsbereitschaft:** Die Eigentümer der Flächen müssen über die Ergebnisse dieser Untersuchungen zum „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ aufgeklärt werden. Ihnen muss deutlich gemacht werden, dass ein weiteres Warten auf höhere Preise für Baulücken nicht lohnend sein wird, weil der Nachfragedruck der 30- bis 45-Jährigen nachlässt und die realen Bodenpreise ihren Gipfelpunkt schon im Jahr 2000 überschritten haben. Real (preisbereinigt) wird das Bauland in Bamberg durch die Konkurrenz der Umlandgemeinden langfristig billiger.
- **Systematische Überprüfung der Vorschauflächen auf Realisierungschancen:** Für zehn Vorschauflächen, die noch im F.- Plan von 1994/96 enthalten sind und bisher nicht realisiert wurden, sind die Realisierungshemmnisse systematisch zu überprüfen. Die Hemmnisse lassen sich auf folgende Haupttypen konzentrieren:
 - **Eigentumssituation:** Probleme innerhalb einer Eigentümergemeinschaft, Erbstreitigkeiten
 - **Verlegung** von noch ansässigen Wirtschaftsbetrieben

- Nachbarschaftseinsprüche, Umweltprobleme, Lärmimmissionen
- **Zwischennutzung** vor Wohnbebauung
- nicht städtebaukonforme **Vorstellungen** der Eigentümer für die Bebauung
- Vermarktungstechnisch notwendige Senkung der **Bebauungsdichte** und damit die Erzielung niedriger Preise als bisher vorgestellt.
- **Verkehrsanschluss-** bzw. **Entsorgungsprobleme**
- unterschiedliche **Preisvorstellungen** bzw. mangelnde Flexibilität bei der Notwendigkeit, sich auf neue Rahmenbedingungen einzustellen.

Meist besteht ein Mix der aufgezählten Hemmnisse. Der zentrale Lösungsansatz liegt wiederum im **Argument der langsamen realen Entwertung** der Flächen und eines noch niedrigeren Erlöses bei weiterem Zuwarten. Ist den Eigentümern erst einmal bewusst gemacht, dass der Konkurrenzdruck durch das große Siedlungsangebot im Kreisgebiet die städtischen Flächen in Zukunft real entwertet, fallen viele Widerstände in sich zusammen und machen einer höheren Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer Platz.

- Die Beseitigung von Hemmnissen kann auch bei einer systematischen Bearbeitung nicht immer erfolgreich sein. Zeichnet sich keine Möglichkeit zur Beseitigung der Hemmnisse innerhalb einer Frist von einem Jahr ab, sollte die **Fläche aus der Liste der Vorscheuflächen entfernt werden**. Diese Ankündigung eines Verlusts des offiziellen Baulückenstatus erhöht final die Kooperationswilligkeit der Alteigentümer beträchtlich.
- **Suche nach neuen Flächen im Stadtgebiet:** Das Stadtgebiet ist auf die städtebauliche und ökologische Verträglichkeit weiteren Baulandausweises zu untersuchen. Insbesondere

in den **Stadtbezirken 6.4, 7.5 und 10.2** dürften noch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Kapazität von mehreren hundert Einfamilienhäusern zu erschließen sein.

Neben der Identifikation von zur Konversion geeigneten **Industrie- und Gewerbeflächen** ist auch die Möglichkeit

der Umnutzung von **Bahn-, Post- und Militärflächen** zu untersuchen. Die **Konversion der Warner Barracks** wird in einem gesonderten Abschnitt dieses Kapitels untersucht.

- **Suche nach Wohngebäuden, deren Verkehrswert unterhalb des Grundstückswerts liegt.** Außerhalb der historischen Altstadt, in den Stadtbezirken 2, 3, 5 und 8, dürften etwa 3 % der Wohngebäude so unattraktiv sein, dass der Immobilienwert (Gebäude plus Grundstück) unter dem reinen Grundstückswert liegt. Diese Immobilien sind zu identifizieren. In Abstimmung mit den Eigentümern sind die Grundstücke mit Wohngebäuden höherer Attraktivität zu bebauen. Hierzu werden im nächsten Abschnitt Realisierungsvorschläge gemacht.
- **Angebot von Durchführungshilfen für Investoren von neuen innerstädtischen Geschosswohngebäuden.** In **Kapitel 3** wurden in **Textkasten 3** die qualitativen Anforderungen von Nachfragern in den Altersgruppen über 55 Jahre an innerstädtische Wohnungen aufgelistet. In Pilotprojekten für die Städte Osnabrück und Braunschweig sind die architektonischen, städtebaulichen und betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten für das **neue Wohnen in der Stadt** nachgewiesen worden. Geschosswohnungen mit einem Marktpreis von 1.350 EUR/m² können als Neubau errichtet und inklusive aller Vertriebskosten an private Haushalte veräußert werden. Die Stadt sollte privaten Investoren zur Erreichung dieses Ziels **Hilfestellung** geben, da die Erfahrungen mit den beiden Pilotprojekten gezeigt haben, dass eine Kooperation mit privaten Bauträgern in diesem Bereich nicht Ziel führend ist. Die stadt eigene „**Stadtbau GmbH**“ kann hierbei eine führende Rolle übernehmen und den Privatinvestoren (auf Selbstkostenbasis) die notwendige Beratung anbieten. In der gleichen Weise wie bei der Errichtung und Vermietung geförderter Geschosswohnungen, kann hier die stadt eigene Wohnungsgesellschaft ihrer sozialen und stadt spezifischen Rolle gerecht werden.
- **Gründung einer stadt eigenen Grundstücksgesellschaft:** Die genannten vielfältigen Aktivitäten zur Erhöhung des Baulandangebots übersteigen die personellen Kapazitäten der Bauverwaltung. Es wird daher vorgeschlagen, eine stadt eigene Grundstücksgesellschaft zu gründen, die, außerhalb des städtischen Haushalts, Grundstücke aufkaufen und entwickeln kann. Diese Grundstücksgesellschaft sollte den kompletten Planungsgewinn erhalten und diesen für den Ankauf neuer Flächen aber auch für die städtebauliche Einbindung von unattraktiveren Flächen einsetzen.

Werden die genannten Vorschläge als Strategie auf mehreren Ebenen einzeln, aber auch gebündelt eingesetzt, so ist, über die genannten Vorscheinflächen hinaus, mit einem weiteren Angebot sowohl an Baulücken als auch an neuen Flächen zu rechnen. Ob diese allerdings ausreichen, den Mindestneubau zur Stabilisierung der Bevölkerung bei 70.000 Einwohnern zu erreichen, soll ein Überblick über die Ergebnisse der **zehn Stadtteilanalysen** und -prognosen (alle Ergebnisse sind in einem gesonderten Band „Stadtteilstudie“ zusammengefasst) zeigen.

4.2 Bevölkerungsentwicklung in den zehn Stadtteilen Bamberg bei Einsatz sämtlicher Vorscheinflächen

4.2.1 Wesentliche Ergebnisse von Analyse und Prognose für die Bamberger Stadtteile in einem gesonderten Band „Stadtteilstudie“

Die von der Stadt Bamberg durchgeführte umfangreiche Datenerhebung zur Bevölkerungsentwicklung einschließlich aller Veränderungsparameter in den zehn Stadtteilen sowie die im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführte **Prognose bis 2020** erforderte die Darstellung der Stadtteilentwicklung in einem gesonderten Band „Stadtteilsstudie“.

4.2.2 Kurzdarstellung von Ergebnissen der Analyse und Prognose

Die **Wanderungsanalyse** zwischen den einzelnen Stadtteilen hat eine deutliche Austauschrelation zwischen der Kernstadt und den Stadträndern ergeben. Die Kernstadt und die direkt angrenzenden Stadtteile verlieren deutlich Personen an die Bezirke an der Stadtperipherie, offenbar weil hier die Wohnangebote (mehr Einfamilienhäuser) eher den Wünschen des Publikums entsprechen. Dies gilt jedoch nicht für die ebenfalls an der Stadtperipherie liegenden vier Geschosswohnungskonzentrationen **Gereuth, Malerviertel, Gaustadt und Babenberger Viertel**.

Die im Kernstadtbereich entstehenden Lücken durch die innerstädtischen Fortzüge werden durch Zuzüge aus dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland wieder ausgeglichen. In der Masse handelt es sich hierbei um Studenten. Ebenfalls erfolgen Zuwanderungen in die vier Problemviertel aus den restlichen Bundesländern.

Bemerkenswert ist, dass eine **Stadt-Umland-Wanderung** aus der Kernstadt heraus so gut wie gar nicht stattfindet. Deutliche Fortzüge in das Umland kom-

men aber aus den teuren Stadtrandlagen und einigen älteren Quartieren der Stadt. Dieses Phänomen ist vor allem nach dem Jahr 2000 zu beobachten.

An den Zu- und Fortzügen zu erkennen sind bei der Entwicklung der einzelnen Stadtbezirke zwischen 1995 und dem Jahr 2004 einige Jahre, in denen **Bau-land ausgewiesen** worden ist und größere Wohnungsbauvorhaben realisiert wurden. Diese haben in den Jahren der Realisierung **deutliche Bevölkerungszunahmen** durch Zuwanderungen ausgelöst. In **allen Quartieren, in denen keine Bautätigkeit stattgefunden hat, ist die Bevölkerungszahl dagegen leicht rückläufig**. Soll daher das Ziel der Erhaltung einer Bevölkerungszahl von 70.000 Personen erreicht werden, so ist ständige Wohnungsbautätigkeit erforderlich, auch in den denkmalgeschützten Stadtbezirken der Innenstadt.

Einsatz der Vorschauflächen bei den Stadtbezirksprognosen

Bei der Prognose der Stadtbezirkentwicklung wurden sämtliche Vorschauflächen aus **Tabelle 39** verbraucht und ihre direkten Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Stadtteilen berücksichtigt. Bei der Zuordnung von Flächen und den darauf errichteten Gebäuden wurde allerdings von den z. T. extremen Verdichtungsvorschlägen im Flächennutzungsplan von 1996 abgesehen.

Der F.-Plan von 1996 sah auf den auch heute noch nicht realisierten 41,0 ha Vorschauflächen eine Bebauung von insgesamt 212.000 m² Wohnfläche vor. Über 90 % der errichteten WE sollten als Geschosswohnungsbau entstehen. Diese extreme Verdichtung ist angesichts der Konkurrenz im Kreisgebiet nach 2005 nicht mehr marktgerecht.

Für die Prognose wurden daher für die einzelnen Baugebiete in den Stadtbezirken die in **Tabelle 41** genannten aufgelockerter angeordneten Neubauzahlen nach Gebäudetypen und Wohnflächen vorgegeben. Berücksichtigt, aber in den Werten von **Tabelle 41** nicht aufgeführt, ist bei der Modellrechnung für die Stadtbezirke der Ersatz des jeweiligen Abgangs von Wohneinheiten durch Abriss und Herausnahme aus dem Angebot. Wir gehen davon aus, dass dieser Ersatz auf den als Baulücken deklarierten Flächen erfolgt, d. h. sich der Baulückeneinsatz (auf der Angebotsseite) und der Ersatzbedarf (auf der Nachfrage-seite) gegenseitig aufheben.

Tabelle 41: Szenario der Umsetzung von Vorschauflächen aus dem F.-Plan 1996 sowie in der Folgezeit benannter Flächen

Baugebiet	Fläche in ha	Stadt- bezirk	Benennung der Vorschau- fläche (Jahr)	Bebauung in m ² Wohn- fläche	Vorgeschl. Bebauung in WE insge- samt	EZFH	MFH	Wohnfläche in m ²	Bevölke- rungszuzug
Erba-Gelände	6,6	II	2000		150	100	50	18.000	515
Jäckstr./Hallstr.	4,0	II	1996	25.600	120	60	60	13.200	320
Scheffler	1,0	II	1996	2.700	60	0	60	6.600	115
Spiegelfelder	2,3	III	1996	20.000	90	30	60	7.800	215
Kammermeister	4,6	III	1996	35.300	70	70	0	9.800	235
TSV 1860	3,5	V	1996	22.400	96	60	36	11.040	270
Kappellenstr.	2,8	VI	1996	21.500	120	0	120	13.000	230
Am Klinikum	13,5	VII	1996	69.100	70	70	0	9.100	240
Megalith	8,0	IX	2002		130	130	0	16.900	425
Rosengarten	3,8	X	1996	7.800	60	60	0	7.800	205
Renkfeld	5,5	X	1996	16.400	100	100	0	14.000	340
Summe	55,6			220.800	1.066	680	386	127.240	3.110

Quelle: Stadt Bamberg und eigene Berechnungen

Statt der 1996 vorgesehenen Wohnfläche von 220.800 m² (auf 41,0 ha Baulandfläche) sollen nun nur noch 92.340 m² Wohnfläche auf diesen Vorschauflächen entstehen. Hinzu kommen noch 34.900 m² Wohnfläche auf nach 1996 als Vorschauflächen benannten Grundstücken, so dass sich für die Prognose insgesamt ein Wohnflächenzuwachs von 127.240 m² ergibt, die sich auf insgesamt 1.066 WE verteilen. Die durchschnittliche Wohnfläche von 119 m² je WE zeigt, dass die Einfamilienhäuser den Zubau mit 60 % dominieren.

Dieses Szenario zur Bebauung der seinerzeit im F.-Plan ausgewiesenen und der neu hinzu kommenden Vorschauflächen wirft folgende zusätzliche Realisierungsprobleme auf:

1. Durch die Auflockerung der Bebauung und eine Zunahme der spezifischen Baulandfläche von geplanten 1,86 m² Bauland je m² Wohnfläche (1996) auf einen realistischeren Wert (2005) von 4,31 m² Bauland je m² Wohnfläche **sinken im gleichen Verhältnis die ursprünglich geplanten Baulandpreise**, weil davon ausgegangen werden muss, dass sich der spezifische Baulandkostenansatz pro m² Wohnfläche nicht erhöhen lässt.
2. Die schon in den 90er-Jahren offenbar nur schwer zu überwindenden Probleme der Überführung von Vorschauflächen in B.- Pläne werden hierdurch noch verstärkt, da die bestehenden **Widerstände der Alt-eigentümer** sich bei der oben genannten relativen Entwertung der Grundstücke noch verstärken dürften.

Bei einer (wenig realistischen) vollständigen Umsetzung der in **Tabelle 41** benannten Vorschauflächen bringt dies allen Stadtbezirken in der Summe 3.110 Personen an neuer Bevölkerung durch Zuzüge ein. Da der Sterbeüberschuss bis 2020 fast 4.700 Personen ausmacht, wird in Bamberg, trotz der intensiven Bautätigkeit, bis 2020 die Bevölkerungszahl leicht auf 67.900 Personen zurückgehen. Nicht berücksichtigt sind bei den Modellrechnungen auf der Baulandseite die Baulücken von 27 ha und auf der Bedarfsseite der erforderliche Ersatz des Wohnungsabgangs von 1.260 WE. Wir gehen davon aus, dass dieser Ersatz auf den bestehenden Baulücken zugebaut wird. Die 1.600 Personen, um die die Bevölkerung bis 2020 auch bei vollständigem Einsatz aller Vorschauflächen abnimmt, entsprechen etwa den bis zur prognostizierten Gesamtzahl des Wohnungsbedarfs (3.000 WE) noch fehlenden 674 WE.

Die Stadtteilprognose hat damit folgendes Gesamtergebnis (vgl. **Tabelle 42**):

Tabelle 42: Wohnungsbedarfsprognose für Bevölkerungskonstanz bis 2020 in Bamberg

	Anzahl WE
Wohnungsbau auf allen Vorschauflächen	1.066
Ersatzneubau in Baulücken	1.260
Fehlende (nicht gebaute) Wohnungen	674
Bedarfsprognose für Bevölkerungskonstanz	3.000

Quelle: Eigene Berechnungen

4.3 Schlussfolgerungen aus der Baulandsituation

Die Prognose hat gezeigt, dass die vorhandenen Vorschauflächen und Baulücken bei dem 2005 angesetzten höheren Wert von 4,31 m² Bauland je m² Wohnfläche **nicht** ausreichen, um die **Bevölkerungszahl Bambergs etwa bei einem Wert von 70.000 Personen zu halten**. Andererseits würde bei einer angebotenen Verdichtung der Neubebauung, wie 1996 mit 1,81 m² geplant, die Bevölkerungszahl auch nicht zu halten sein, weil derart verdichteter Wohnungsbau vom Publikum nicht mehr angenommen würde. Setzt man den realistischen Wert von 4,31 m² an, so erfolgt eine Nettozuwanderung aufgrund neuen Wohnungsbaus von 3.110 Personen. Zusammen mit einer Teilbebauung (unterstellt werden 8,5 ha) der Baulücken mit Wohnungen zum Ersatz der Abgänge reicht diese Zuwanderung aber trotzdem nicht ganz aus, die Bevölkerungszahl geht auf 67.800 Einwohnern zurück.

Geht man allerdings von der **eher wahrscheinlichen Entwicklung** aus, dass lediglich ein **Drittel der Vorschauflächen** wegen der sich verschärfenden Hemmnisse in baureifes Land überführt werden, können, so sinken die Zuwanderungszahlen bis 2020 auf 1.000 Personen ab. Die Bevölkerungszahl in Bamberg **sinkt dann auf rund 65.900 Einwohner** ab.

Es ist daher unmittelbar mit den oben vorgeschlagenen strategischen Maßnahmen zu beginnen, um wenigstens einen Teil der Vorschauflächen in baureifes Land zu überführen und die ohnehin nicht zu realisierenden Flächen durch noch zu findende neue Angebote zu ersetzen.

Abschließend soll untersucht werden, ob die **Konversion der Warner Barracks** dazu beitragen kann, die unbefriedigende Baulandsituation in Bamberg zu verbessern.

4.4 Einbeziehung der amerikanischen Liegenschaften in die Bamberger Stadtentwicklung

4.4.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Gesamtareal der amerikanischen Liegenschaften umfasst 440 ha, dies sind rund 8 % der gesamten Stadtfläche Bambergs. Das Gesamtareal ist wie folgt genutzt (vgl. **Tabelle 43**):

Tabelle 43: Amerikanische Liegenschaften in Bamberg nach Teilgebieten

Teilgebiet	Größe in ha
Flugplatz mit umliegenden Freigelände	89,0
Golfplatz mit neun Bahnen	35,0
„La Garde“-Kaserne (historisch)	22,5
Sportflächen am Berliner Ring	9,6
restliches Kasernengelände	122,9
Schießplatz	21,0
Munitionslager (im Wald)	140,0
insgesamt	440,0

Quelle: Stadt Bamberg, Baureferat, Stadtplanungsamt: Konversion der amerikanischen Liegenschaften – Vorarbeiten: Entwicklungsperspektiven für den Bamberger Osten, (2003)

Wie diese einzelnen Teile der Kaserne einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden könnten, ist durch die Stadt Bamberg bereits im Juli 2003 untersucht und planerisch festgehalten worden.

4.4.2 Apartments, Wohnungen und Einfamilienhäuser im Kasernengelände

Auf dem Kasernengelände befinden sich 720 Geschosswohnungen, 80 Offiziersapartments, 184 Reihen- und Einfamilienhäuser sowie 1.800 Einpersonensapartments in großen Kasernengebäuden.

Die Geschosswohnungen, Offiziersapartments sowie die Einfamilienhäuser sind zurzeit voll belegt. Unterstellt man 685 kasernierte Soldaten, die auf dem militärischen Gelände wohnen müssen und noch einmal die gleiche Zahl von nicht Kasernierten, die aus Kostengründen in der Kaserne wohnen, so müssen etwa 600 der Mannschaftsapartments leer stehen.

4.4.3 Mögliche Nachnutzung der Kasernenteile

Flugplatz: Der Flugplatz ist nur für Flugzeuge mit einem Gewicht von maximal 30 t geeignet. Die Start- und Landebahn hat eine Länge von 1.500 m, sodass mittelgroße Verkehrsflugzeuge starten und landen können. Eine Aufgabe des Flugplatzes erscheint nicht sinnvoll. Zum einen wird dieser von der Industrie in Bamberg und Hallstadt bereits genutzt, zum andern ist stadtkononomisch ein (wenn auch wenig benutzter) kleiner Verkehrsflugplatz höher zu bewerten als zusätzliche Belandflächen. Schließlich haben sich im Laufe der jahrzehntelangen Nutzung auf dem Flugplatzgelände neben der Landebahn Magerbiotope herausgebildet, welche eine Nutzungsgenehmigung als Bauland durch die Naturschutzbehörde ausschließt.

Golfplatz: Auch der Golfplatz würde bei einer Erweiterung auf 18 Bahnen die Attraktivität Bambergs stärker erhöhen als der Ausweis zusätzlicher Siedlungsflächen. Die Erweiterung des Golfplatzes könnte jenseits der Autobahn A 73 im Waldgelände erfolgen, vorzugsweise aber auf Flächen diesseits der Autobahn, die unmittelbar an das Golfgelände anschließen. Jenseits der Autobahn sollten die dort bereits von den Amerikanern gerodeten Flächen genutzt werden.

La Garde-Kaserne: Der Bereich der historischen La Garde-Kaserne, deren Gebäude teilweise unter Denkmalschutz stehen, wird vom vierspurigen Berliner Ring vom eigentlichen Kasernengelände abgetrennt. Da die historischen Gebäude ohnehin aus Denkmalschutzgründen erhalten werden müssen, kommt eine Nachnutzung durch die nahe gelegene Universität oder durch Behörden in Frage. Abgerissen werden sollten allerdings die nicht unter Denkmalschutz stehenden alten Mannschaftsgebäude im südlichen Bereich des Areals. Diese Flächen können für Geschosswohnungsbauten mit den in **Kapitel 2** vorgeschlagenen Qualitätsmerkmalen eingesetzt werden.

Die Freiflächen zwischen den historischen Stallgebäuden und ehemaligen Reitbahnen (jetzt Unterstände für Kfz) bieten sich als „Campus“ eines neuen Teils der Universität an. Diese Nachnutzungsmöglichkeit sollte favorisiert werden, da

das Zuwanderungsszenario dieser Untersuchung von einer Vergrößerung der Universität auf 14.000 Immatrikulierte ausgeht.

Sportflächen: Auf dem Sportfeld ist erst 2004 eine sehr moderne und aufwendige Sport- und Fitnesshalle (mit Basketballfeldern) durch die Amerikaner gebaut worden. Außerdem befindet sich auf dem Sportfeld noch ein variables Spielfeld für Fußball, Baseball und American Football. Dieses Sportfeld sollte unbedingt erhalten werden, insbesondere weil das nahe gelegene Stadion des TSV 1860 inzwischen aufgegeben und die Fläche zu Bauland gemacht wurde.

Schießplatz und Munitionslager: Beide Gebiete, die für die militärische Nutzung in den Hauptsmoorwald verlegt sind, sollten renaturiert werden. Der Schießplatz ist aufzuforsten, im Gebiet des Munitionslagers sollte ein Teil der Straßen rückgebaut werden. Die dort vorhandenen Munitionsbunker lassen sich ohne erheblichen Kostenaufwand nicht beseitigen und sollten daher am Ort verbleiben.

Kasernengelände: In **Abbildung 14** ist der eigentliche Kasernenbereich, inklusive La Garde Kaserne und Sportfeld, mit dem vorhandenen Gebäudebestand dargestellt. Diese Aufteilung folgt einer 2003 durchgeführten Voruntersuchung über die Nachnutzungsmöglichkeiten der Kasernenflächen und -gebäude.¹⁴

Das Kasernengelände (ohne La Garde Kaserne und Sportfeld) besteht aus der **Housing Area**, einem Streifen mit **Funktionsgebäuden** sowie den eigentlichen **Kasernenbauten** (Mannschaftsunterkünften).

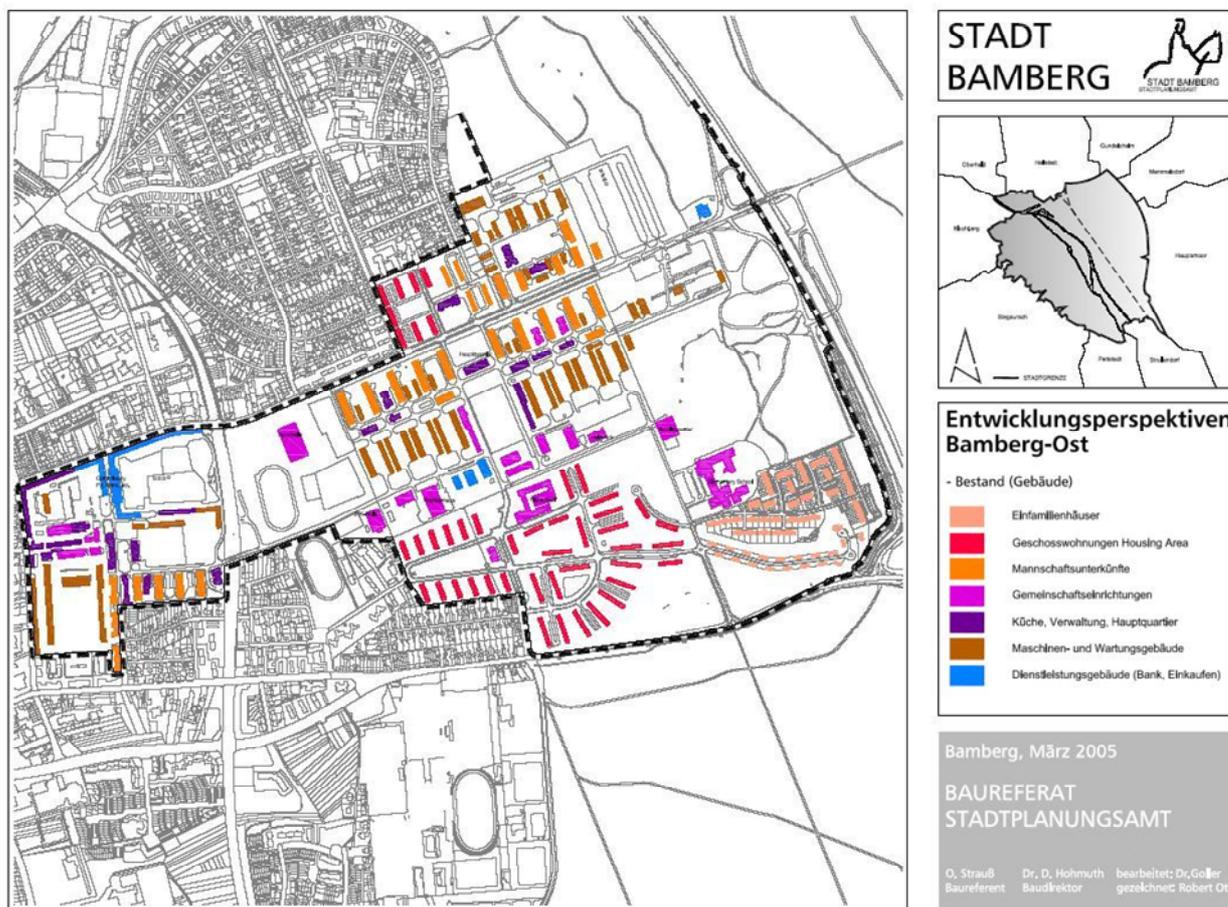
Für die drei östlichen Bereiche ergeben sich folgende Nachnutzungsmöglichkeiten:

Housing Area: Der Housing Bereich besteht aus

- 800 WE in dreistöckigen Geschossbauten mit durchschnittlich 18 Wohneinheiten,
 - 152 WE in Reihen und Doppelhäusern sowie einer freistehenden Kommandeursvilla und
 - 33 WE in Doppel und Reihenhäusern älterer Baujahre
- Summe 985 WE insgesamt.**

¹⁴ Stadt Bamberg, Baureferat, Stadtplanungsamt: Konversion der amerikanischen Liegenschaften – Vorarbeiten: Entwicklungsperspektiven für den Bamberger Osten, (2003).

Abbildung 14: Aktueller Gebäudebestand auf Kasernengelände



Alle diese Wohneinheiten sind aufgrund ihrer Bausubstanz und ihrer Lage für die zivile Nachnutzung geeignet. Bei einer Konversion würden dem Bamberger Wohnungsmarkt 985 zusätzliche Wohneinheiten, davon 185 in Einfamilienhäusern zugeführt.

Kasernenbereich östlich Berliner Ring: Die im eigentlichen Kasernenbereich vorhandene Bausubstanz ist teilweise saniert (ca. 40 %) und der Rest in schlechtem, unsaniertem Zustand. Obwohl für die in den Mannschaftsgebäuden liegenden Einpersonenspartments zunächst eine Nachnutzung als Studentenheim plausibel erscheint, wird hiervon abgeraten. Die Apartments haben in ihrer Ausstattung stark militärischen Nutzungscharakter (z. B. ein gemeinsames Badezimmer für zwei Apartments oder geflieste Seitenwände auch im Wohnbereich). Eine Nachnutzung als Studentenapartments würde daher umfangreiche Umbauten erfordern, ohne den militärischen Charakter der Gebäude wesentlich zu

verändern. Die Gebäude sind auch weder städtebaulich noch architektonisch wertvoll und beeinträchtigen durch ihre massiven Baukörper das Stadtbild, vor allem im Kontext mit der überwiegenden Einfamilienhausbebauung der unmittelbar angrenzenden Gartenstadt.

Es wird daher für einen flächendeckenden Abriss dieser überkommenen Bausubstanz plädiert. Die unmittelbar an den Stadtbereich „Gartenstadt“ angrenzenden Flächen eignen sich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Stadtvillen bzw. Geschossgebäuden mit hohem Attraktivitätspotenzial. Auch die in der Untersuchung von 2003 als erhaltenswert ausgewiesenen vier Kasernenblöcke am nordwestlichen Rand des Areals abgerissen werden.

Übriges Kasernenareal: Im übrigen Kasernenareal südlich der Mannschaftsgebäude sind überwiegend Funktionsbauten angesiedelt. Hiervon sind einige Gebäude in ihrer bisherigen Funktion nachnutzbar (z. B. die Bowlingbahn und das Kinocenter). Auch die bestehende Schule muss bei einer Nutzung von großen Teilen des Gesamtareals für Wohnzwecke ihre Funktion behalten, weil mit einem Zuzug von mehr als 100 Kindern im Grundschulalter gerechnet werden muss.

4.4.4 Aufteilung in Wohnbauflächen des Kasernengeländes

Alle bisher mit Mannschaftsgebäuden und militärischen Funktionsgebäuden belegten Flächen, mit einer Größe von ca. 34 ha, sollten der Wohnbebauung zugeführt werden.

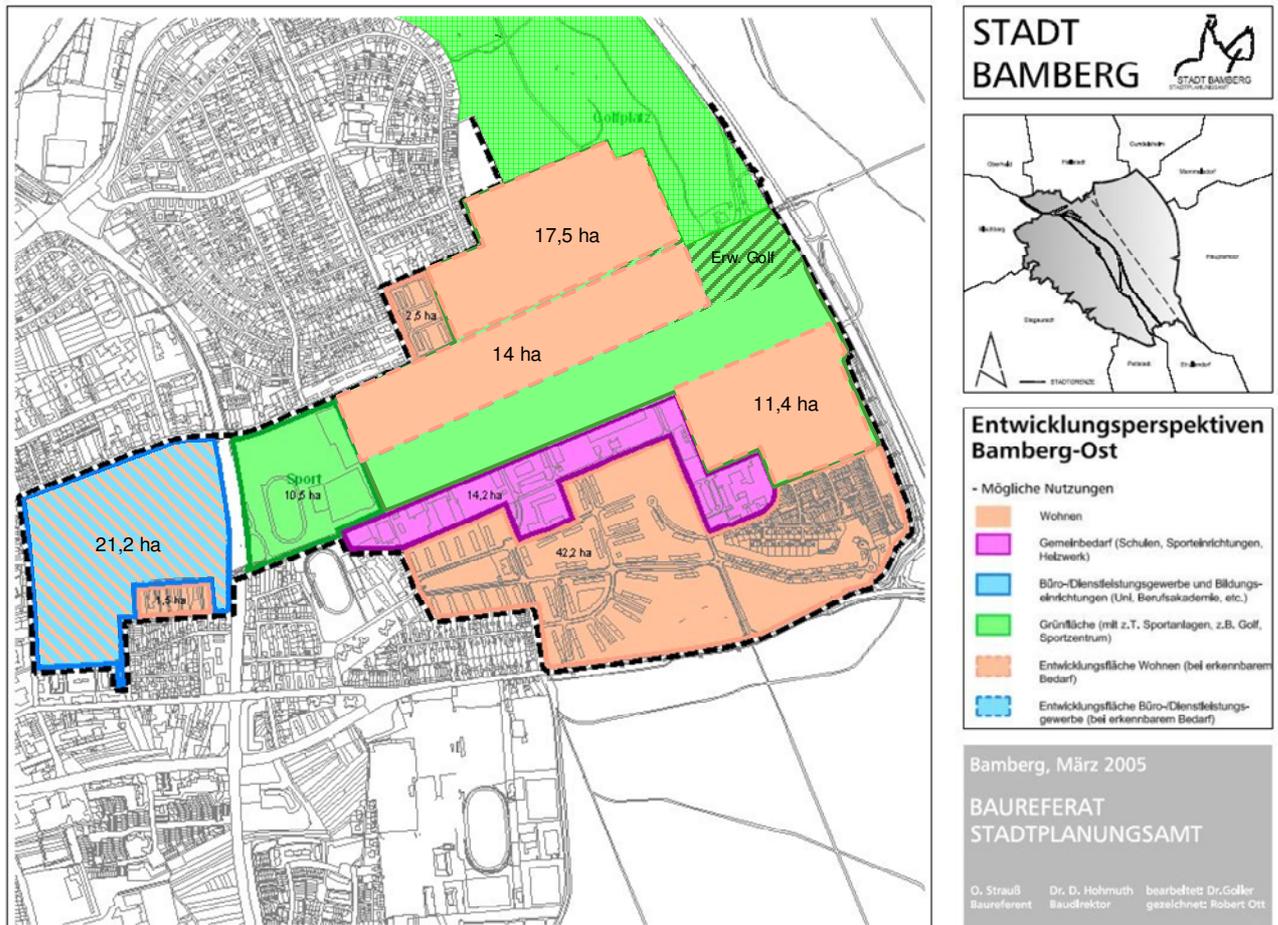
Bei Erhalt des Sportfeldes und unter Einbeziehung eines großzügigen Grünstreifens vom Sportfeld bis zur Autobahn (als Trennlinie zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung) ergeben sich im nördlichen Bereich 34 ha Bauflächen und im östlichen Bereich weitere 11,4 ha. Insgesamt stehen damit 45,4 ha zusätzliche Wohnbauflächen im Kasernenareal zur Verfügung.

Den im Rahmen der 2003 durchgeführten Untersuchung der Nachnutzungsmöglichkeiten aufgestellten Aufteilungsvorschlag, der insgesamt für die hier angestellten Überlegungen übernommen wird, zeigt **Abbildung 15**.

Bei einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern (frei stehend und als Doppel- und Reihenhäuser) sowie Stadtvillen würden die Flächen für rund

900 WE ausreichen und damit das in den beiden vorigen Abschnitten geschilderte Baulandproblem Bambergs zum größten Teil lösen.

Abbildung 15: Nutzungsvorschlag für das Kasernengelände



Bei einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern (frei stehend und als Doppel- und Reihenhäuser) sowie Stadtvillen würden die Flächen für rund 900 WE ausreichen und damit das in den beiden vorigen Abschnitten geschilderte Baulandproblem Bambergs zum größten Teil lösen.

4.4.5 Gesamter Wohnungszuwachs

Durch die Konversion der Warner Barracks würden sich deutliche Zuwächse auf dem Bamberger Wohnungsmarkt ergeben (vgl. **Tabelle 44**):

Tabelle 44: Wohnungszugang am Bamberger Wohnungsmarkt bei Konversion der Warner Barracks

	Anzahl WE	Art des Zugangs
ca.	470	von Amerikanern in Bamberger Stadtgebiet angemietete Wohnungen
	984	bisher militärisch genutzte Wohnung auf dem Kasernengelände
ca.	900	neue Wohnungen auf den neu entstehenden Baulandflächen
ca.	2.354	zusätzliche WE insgesamt

Quelle: Verbindungsbüro des US-Standorts Bamberg und eigene Berechnungen

Insgesamt sind dies 2.354 WE, die zusätzlich auf dem Bamberger Wohnungsmarkt angeboten werden und wegen ihrer erkennbaren (Housing Area und Neubauten) und vermuteten (angemietete Wohnungen) Qualität auch vom Markt aufgenommen werden. Ein Leerstand am unteren Ende der Qualitätsskala kann hierdurch eintreten.

4.4.6 Auswirkungen auf das Wohnungsmarktgleichgewicht in Bamberg

Über einen möglichen Abzug der Amerikaner kämen die 984 schon bestehenden Wohnungen sowie die 470 angemieteten Wohnungen **unmittelbar nach dem Abzug und in einer Summe auf den Markt**. Sie würden zunächst ein Überangebot auslösen, welches sich durch Leerstände in unattraktiven Lagen und Gebäuden mit schlechter Bausubstanz niederschlagen wird. Der **Neubau** von rund 900 WE auf den frei werdenden Flächen würde allerdings mindestens einen **Zeitraum von vier Jahren** in Anspruch nehmen. Insgesamt würde der massive Zuwachs an qualitativ hochwertigen Wohnungen durch die Konversion zu einer starken Erhöhung der Zuzüge und damit sogar zu einem leichten Anstieg der Bamberger Bevölkerungszahl in den Jahren unmittelbar nach der Konversion führen.

5. Schlussempfehlungen

5.1 Ausgangslage

Der Wohnungsmarkt in Bamberg ist derzeit von leichten Überhangtendenzen bei sinkender Neubautätigkeit bestimmt. Diese Situation sollte nicht zu einem noch stärkeren Rückgang der Neubautätigkeit führen. Zur Erhaltung einer Bevölkerungszahl von 70.000 Personen in der Stadt sind im Durchschnitt der nächsten 15 Jahre 300 Netto-Zuzügler jährlich erforderlich sowie ein Wohnungsneubau von 200 WE pro Jahr. Die Neubauten dienen zu rund 40 % dem Ersatzbedarf für Abrisse und Herausnahme aus dem Angebot und zu 60 % den Haushaltsneubildungen.

Trotz vorhandener Bauland- und Vorschauflächen in einer Größenordnung von 72,6 ha sind aktuell nur Baulücken und eine Konversionsfläche (frühere Sportanlage TSV 1860) kurzfristig bebaubar. Die in den 90er-Jahren geplanten Bebauungsdichten auf den Vorschauflächen sind aus heutiger Sicht viel zu hoch. Das bisher praktizierte durchschnittliche Verhältnis von 1,81 m² Baulandeinsatz je 1,0 m² Wohnfläche ist so niedrig, dass die Vorteile des urbanen Wohnens in der Stadt durch die aufgelockerte Siedlungsdichte im Umland überspielt werden und die Haushalte abwandern.

5.2 Baulandstrategie

Setzt man einen realistischen Verdichtungswert von 4,8 m² Bauland je 1 m² Wohnfläche und einen höheren Anteil von Einfamilienhäusern an, so lassen sich auf den zur Verfügung stehenden Vorschauflächen (ohne Baulücken) rund 1.100 Wohneinheiten, die einen Zuzug von 3.110 Personen auslösen. Diese Strategie würde jedoch, durch die Auflockerung der Bebauung eine Halbierung des ursprünglichen Baulandpreises auslösen. Wir gehen davon aus, dass durch stark sinkende Baulandpreise die bestehenden Realisierungsschwierigkeiten für die Vorschauflächen noch größer werden.

Geht man also realistischerweise davon aus, dass vom Baustand an Vorschauflächen nur rund ein Drittel bis 2020 in rechtskräftige B.-Pläne überführt werden können, so ist aufgrund dieses Neubaus nur mit einem Netto-Zuzug von rund 1.000 Einwohnern nach Bamberg zu rechnen. **Die Bevölkerungszahl würde auf 65.900 Einwohner im Jahr 2020 absinken.**

Um dies zu verhindern, müsste

- die **vorgeschlagene Strategie** zur Beschleunigung der Überführung der Vorschauflächen in B.-Pläne angewendet werden,
- gleichzeitig **neue Vorschauflächen** in der Größenordnung von mindestens 40 ha in den Stadtteilen 7.4, 7.5 und 10.2 erschlossen werden und
- zur Beschleunigung eine **stadteigene Grundstücksgesellschaft** gegründet werden.

Diese Grundstücksgesellschaft sollte, zusammen mit der stadteigenen „Stadtbau GmbH“ auch das Baulückenmanagement übernehmen und Investoren zum Bau von Geschosswohnungen nach den in dieser Untersuchung vorgeschlagenen Preis- und Qualitätsanforderungen anleiten.

Nur wenn zusätzlich zur Überführung eines Drittels der Vorschauflächen in B.-Pläne die erwähnten 40 ha neuer Landwirtschaftsflächen erschlossen und die Forcierung neuen Geschosswohnungsbaus mit Eigenheimcharakter in der Stadt auf Baulücken vorangetrieben werden, kann die Einwohnerzahl Bamberg bis 2020 auf dem Niveau von 70.000 Personen gehalten werden.

5.3 Konversion der Warner Barracks

Sollte sich in den nächsten drei Jahren eine mögliche Konversion der Warner Barracks nach 2010 abzeichnen, so ist die Erschließung neuer landwirtschaftlicher Flächen nicht notwendig. Auch könnte in diesem Fall auf die Realisierung von zwei Dritteln der Vorschauflächen aus dem F.-Plan von 1996 verzichtet werden.

Die zusätzlich auf den Markt kommenden rund 1.300 WE und die Möglichkeit, weitere 900 WE in Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Kasernenflächen zu errichten, würden 75 % des bis zum Jahr 2020 auftretenden Bedarfs befriedigen.

Um eine Situation zu vermeiden, in der die notwendigen Schritte zur Realisierung der Vorschauflächen und zum Ausweis neuen Baulands durch eine mögliche, aber nicht sichere Konversion der Warner Barracks überschattet und behindert wird, sollte möglichst zeitnah eine Vorentscheidung über die weitere Anwesenheit der amerikanischen Streitkräfte in Bamberg herbeigeführt werden. Hierzu ist es notwendig, eine **Untersuchung über die ökonomischen Aus-**

wirkungen einer Konversion für Bamberg durchzuführen. Sollten die **Vorteile** durch die mögliche Vergrößerung der Universität, den zusätzlichen Wohnungsbau und die stabile Einwohnerzahl der Stadt mögliche ökonomische **Nachteile** durch Nachfrageausfälle übertreffen, so ist die bisher noch latent ablehnende Haltung der Stadt und der bayerischen Staatsregierung gegenüber einem möglichen Abzug der Amerikaner zu überprüfen.

Da in jedem Fall nicht vor 2012 mit einem Beginn der Umnutzung der militärischen Flächen und den daraus entstehenden positiven Wirkungen zu rechnen ist, müssen bis dahin die vorgeschlagenen Maßnahmen zu einer Beschleunigung der Realisierung der Vorschauflächen trotzdem durchgeführt werden. Zu messen ist der Erfolg an den jährlichen Baufertigstellungen, die eine Größenordnung von 200 WE nicht unterschreiten dürfen und am Zuzugssaldo, der nicht unter 300 Personen absinken darf.

Anhang:

**Fortzugsmotive von Stadt-Umland-Wanderern in der
Region Bamberg**

Fortzugsmotive von Stadt-Umland-Wanderern in der Region Bamberg

**Ergebnisse der Befragung nach den Fortzugsmotiven
von Haushalten, die 2004 von Bamberg in den Kreis
Bamberg gezogen sind**

**Teiluntersuchung
innerhalb des
Kernstadt-Stadtentwicklungsplans Wohnen
– Wohnraumversorgungskonzept –
für die Stadt Bamberg bis 2020**



**Untersuchung
im Auftrag der
Stadt Bamberg**

vorgelegt vom



Pestel Institut e. V., Hannover

Bamberg, im September 2006

Auftraggeber:

Stadt Bamberg
Stadtplanungsamt
Postfach 11 03 23
96031 Bamberg

Telefon 0951 / 87-16 20
Telefax 0951 / 87-19 66
E-Mail: stadtplanungsamt@stadt.bamberg.de

verantwortlich für den Inhalt:

Dipl.-Ök. Matthias Günther
Dr. Klaus Peter Möller
Dipl.-Kffr. (FH) Caroline Schiffer
Eduard Pestel Institut für Systemforschung e. V.
Königstr. 50a
30175 Hannover

Telefon: 0511 / 990 94 - 0
Telefax: 0511 / 990 94 - 30
E-Mail: info@pestel-institut.de

Inhalt

Inhaltsverzeichnis	AIII
Abbildungsverzeichnis	AIII
1. Methode	A1
2. Verwendetes Datenmaterial	A1
3. Ergebnisse der Befragung	A4
3.1 Veränderung der Personenzahl im Haushalt durch den Umzug	A4
3.2 Wohnstatus im Umland nach dem Umzug	A5
3.3 Veränderung der Wohnungsgröße nach Umzug	A5
3.4 Meist genannte Gründe für den Umzug	A6
3.5 Wird die Entscheidung zum Umzug ins Umland bedauert?	A6
3.6 Verbindungen zur Stadt nach dem Umzug	A7
3.7 Bewertung der Umzugssituation in Bezug auf Wohnungserwerb und Berufspendeln	A7
3.8 Belastung durch das Berufs- und Ausbildungspendeln	A8
3.9 Versorgung mit Schulen und Kindergärten	A8
3.10 Die Nachbarschaft nach dem Umzug	A9
3.11 Bestätigung oder Bedauern der Umzugsentscheidung?	A9
4. Resümee der Befragung	A10
Anhang 1: Fragebogen	A12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Fortzügler aus der Stadt Bamberg in den Landkreis Bamberg 2004 nach Zielkommune	A2
Abbildung 2	Fortzügler aus der Stadt Bamberg in den Landkreis Bamberg 2004 nach dem Alter der Fortzügler	A3

1. Methode

Es wurde eine telefonische Umfrage unter umgezogenen Personen aus der Stadt Bamberg in den Landkreis Bamberg durchgeführt. Bei einem Telefoninterview wird der in der **Anlage** dargestellte Fragenkatalog abgearbeitet. Der Fragenkatalog wurde vom Pestel Institut (Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Bamberg) entwickelt, wobei ähnliche Untersuchungen für die Städte Hannover, München und Münster als Beispiele herangezogen wurden. Vom Pestel Institut wurde im Jahr 2005 eine ähnliche Befragung der Umzügler aus den Städten Osnabrück und Emden durchgeführt.

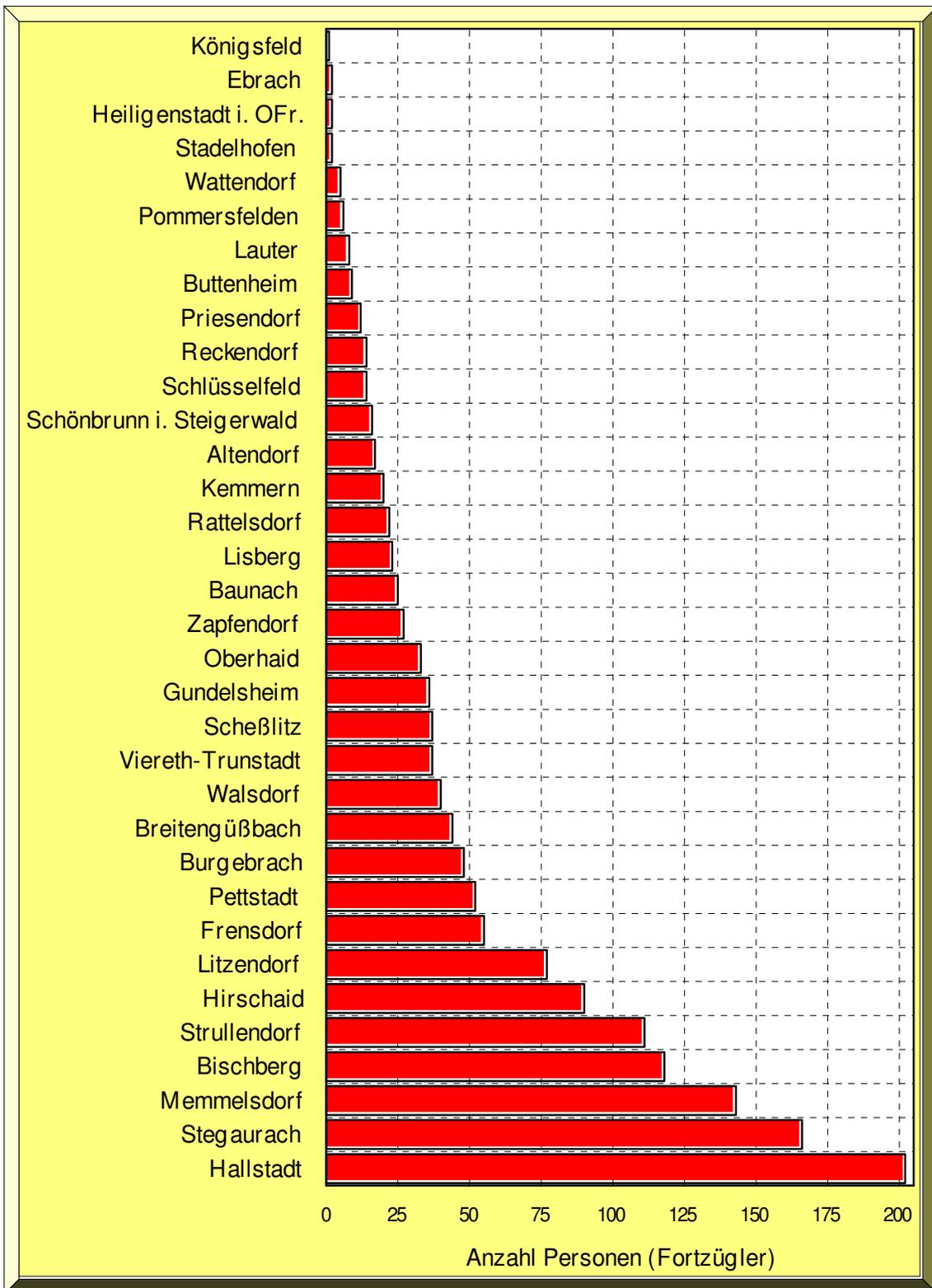
2. Verwendetes Datenmaterial

Für die Telefonumfrage stand eine Datei mit den Zieladressen sämtlicher 1.650 Umzügler aus der Stadt Bamberg in den Landkreis Bamberg im Jahr 2004 zur Verfügung. Der Datenfile enthielt den **Namen** der umziehenden Personen, deren vollständige **Zielortadresse** und ihr **Geburtsjahr**. Die Verteilung der Zielorte der 1.650 Personen zeigt **Abbildung 1**. Es dominieren die bambergnahen Städte und Gemeinden Hallstadt, Stegaurach und Bischberg. Die Orte mit Fortzügen unterhalb von 50 Personen pro Jahr liegen an den Rändern des Landkreises.

Die Altersjahrgänge der Umzügler sind in **Abbildung 2** dargestellt. Es dominiert die Altersgruppe 30 bis 45 Jahre, die zusammen mit ihren Kindern (0 bis 10 Jahre) in den Landkreis gezogen sind.

Aus der zur Verfügung gestellten Datei wurden im ersten Arbeitsschritt zunächst Haushalte durch Namensvergleich gebildet. Personen mit gleichem Namen und ungleichem Geschlecht wurden zu Paaren formiert, durch die Geburtsjahrangabe war auch die Zuordnung der Kinder möglich. Durch den Namensvergleich schrumpfte die Zahl der zu befragenden Zielhaushalte auf 582 Einheiten.

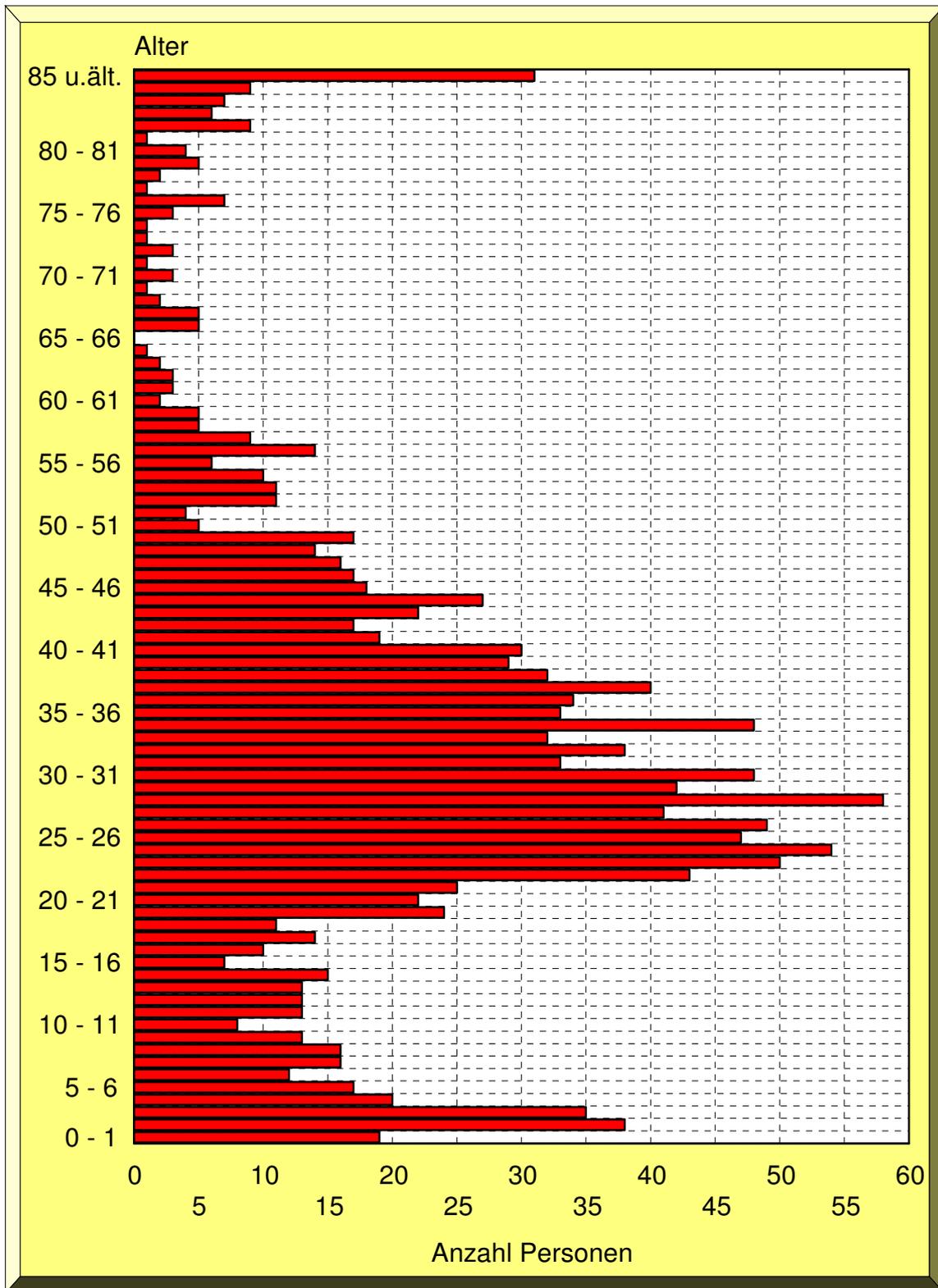
Abbildung 1: Fortzügler aus der Stadt Bamberg in den Landkreis Bamberg 2004 nach Zielkommune



Quelle: Stadt Bamberg

Pestel Institut 2006

Abbildung 2: Fortzügler aus der Stadt Bamberg in den Landkreis Bamberg 2004 nach dem Alter der Fortzügler



Quelle: Stadt Bamberg

Pestel Institut 2006

Im nächsten Arbeitsschritt wurde aufgrund der Adressenangabe und des Namens die jeweilige Telefonnummer elektronisch im Telefonnummernverzeichnis der Bundespost gesucht. 430 Haushalte konnten aufgrund ihrer Telefonnummern identifiziert werden.

Die Telefoninterviews wurden jeweils abends in der Zeit von 17.00 bis 20.00 durchgeführt. 30 % der erfolgreichen Erstanrufe mussten wiederholt werden. Durch Antworten abgeschlossen wurden Interviews mit 187 Haushalten. Weitere 37 Interviews waren inhaltlich unbrauchbar. Erreicht wurden letztlich knapp 50 % der mit Telefonnummern gefundenen Zielhaushalte.

Die Struktur der Antworten, d. h. die prozentuale Aufteilung auf mehrere vorgegebene Kategorien (z. B. 16 Gründe aus der Stadt in das Umland zu ziehen) stabilisierte sich bereits nach etwa 120 Interviews. Ab dem 150. Interview wurden keine Veränderungen mehr registriert. Bei 187 erfolgreich interviewten Haushalten wurde die Befragung abgebrochen.

Die angegebenen Prozentwerte beziehen sich stets auf die Gesamtzahl der erfolgreich befragten Haushalte.

3. Ergebnisse der Befragung

3.1 Veränderung der Personenzahl im Haushalt durch den Umzug

Ergebnis: Haushaltsgröße nach Umzug

größer	28 %
kleiner	16 %
gleich groß	56 %

Der meist als Auslöser für Stadt-Umland-Wanderungen angesehene Zuwachs im Haushalt durch erwartete Kinder spielt offensichtlich bei weniger als einem Drittel der Befragten eine Rolle. Bei über der Hälfte der Befragten blieb die Haushaltesgröße gleich, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Befragung ein bis eineinhalb Jahre nach dem Umzug stattfand. Bei 16 % der Befragten, die eine Verkleinerung des Haushalts angaben, handelt es sich hauptsächlich um

ältere Personen, die (nach Tod eines Partners oder Auszug der Kinder) in das Umland gezogen sind. Die Masse der Befragten hat allerdings ihre Haushaltsgröße nach dem Umzug nicht verändert, was zum Teil aber auch damit zusammenhängen kann, dass die letztlich doch den Anstoß zum Umzug gebenden Kinder vor dem Umzug bereits da waren. Hierfür spricht auch der hohe Kinderanteil bei den Umzüglern.

3.2 Wohnstatus im Umland nach dem Umzug

Ergebnis: Wohnstatus nach Umzug

Mietwohnung	48 %
Haus zur Miete	9 %
eigenes neu gebautes Einfamilienhaus	19 %
gebraucht gekauftes Haus	16 %
neue oder gebraucht gekaufte Eigentumswohnung	4 %
geerbte Eigentumswohnung	4 %

Zählt man alle Eigentumsfälle zusammen, so entspricht dies einer Eigentümerquote der Fortzügler von 43 % und einer Mieterquote von 57 %. Die auch schon in anderen Mittel- und Oberzentren bei ähnlichen Befragungen gemachte Erfahrung, dass über die Hälfte der Fortzügler nach Umzug wieder zur Miete wohnt, hat sich auch hier bestätigt. Das Umzugsmotiv ist damit in rund 40 % der Fälle der Erwerb oder Bau einer eigenen Wohnimmobilie plus 4 % der Erhalt einer Erbschaft. Über die Hälfte der aus der Stadt fortziehenden Haushalte nehmen aber auch Mietwohnungen in Kauf, wenn diese, bei möglichst gleicher Mietbelastung, einen höheren Komfort aufweisen oder größer sind.

3.3 Veränderung der Wohnungsgröße nach Umzug

Ergebnis: Wohnungsgröße nach Umzug

größer	81 %
kleiner	13 %
gleich groß	6 %

Die Vergrößerung der Wohnung durch den Umzug scheint eines der wesentlichen Motive für die Stadt-Umland-Wanderung zu sein. Der geringe Anteil von Wohnungsverkleinerungen korrespondiert offensichtlich mit dem Anteil der befragten Haushalte, die sich nach dem Umzug verkleinert haben. Diese Umzüge hängen zum großen Teil mit dem Eintritt in Altenheime zusammen. Die Vergrößerung der Wohnfläche ist damit eines der vorherrschenden Motive beim Umzug von der Stadt in das Umland.

3.4 Meist genannte Gründe für den Umzug

Ergebnis: Meist genannte Umzugsgründe

Miete im Umland billiger	34 %
Haushaltsveränderungen (größer, kleiner)	17 %
Gebrauchthäuser im Umland billiger	16 %
Bauland für Neubauten im Umland billiger	14 %
mehr Umgebungsgrün	11 %

Die Summe der ökonomischen Gründe (billiger) liegt bei 64 %. Gemeint ist dabei immer „spezifisch billiger“, weil mit der Verbilligung von Quadratmetermieten oder Preisen im Umland in der Regel eine Vergrößerung der Wohnfläche (siehe Frage 3) einhergegangen ist. Auch die Haushaltsveränderungen als Auslöser des Umzugs haben mit hoher Wahrscheinlichkeit ökonomische Folgen mit ausgelöst (Wegfall von Teilrenten, Scheidungen). Als einziges qualitatives Element erscheint mit 11 % der Wunsch, „mehr im Grünen zu wohnen“.

3.5 Hätte die Stadt eine Chance gehabt die Fortzügler zu halten?

Ergebnis: Einstellung zum Wohnen in der Stadt

Wären lieber in der Stadt geblieben	57 %
Wünschen sich zuweilen, in der Stadt geblieben zu sein	4 %
„Egal“	17 %
Wollten aktiv der Stadt den Rücken kehren und leben lieber im Umland	22 %

Offensichtlich wären zwei Drittel der befragten Haushalte lieber in der Stadt geblieben. Die Ursachen für dieses Ignorieren der qualitativen Vorteile städtischen Wohnens werden in den Fragen ab Nr. 10 näher erläutert.

Nahezu zwei Drittel trauern dem städtischen Wohnen nach bzw. wünschen sich manchmal, nicht ins Umland gezogen zu sein (61 %). Weder eine Vorliebe für das Wohnen in der Stadt noch auf dem Land haben wenige Haushalte (17 %), der Anteil der „Liebhaber des ländlichen Wohnens“ ist mit 22 % relativ gering und bestätigt die These, dass der Umzug in den allermeisten Fällen ökonomische Ursachen hat, die durch die Beschränkungen für das Wohnen in der Stadt entstanden sind. Daraus folgt, dass bei einem attraktiveren Wohnungsangebot in der Stadt die Fortzugsentscheidung so nicht getroffen worden wäre.

3.6 Verbindungen zur Stadt nach dem Umzug

Ergebnis: Art der verbliebenen Verbindung zur Stadt

Einkaufen	83 %
Beruf	54 %
Freunde, Bekannte treffen	46 %
Kulturelle Veranstaltungen besuchen	20 %
Schule, Studium, Ausbildung	5 %

Alle Haushalte hatten nach dem Umzug in das Umland in irgendeiner Beziehung noch Verbindungen zur Stadt Bamberg (Kontakte in den letzten vier Wochen).

Die stärkste Rückverbindung zur Stadt bildet das **Einkaufen**, offensichtlich weil die entsprechenden Angebote der Stadt im Umland nicht im gleichen Ausmaß und Umfang vorhanden sind.

Dass nur etwas über die Hälfte der Fortzügler wieder **beruflich** nach Bamberg einpendeln, erstaunt dann nicht, wenn man Fortzüge von älteren Personen (im Rentenalter) einbezieht.

Fast gleichauf liegt die Häufigkeit der Kontakte zur Stadt über das Treffen von **Freunden und Bekannten**. Erstaunlich sind dagegen der niedrige Anteil der Kontakte über den Besuch von **kulturellen Veranstaltungen** und der noch niedrigere Anteil der Personen, die nach Fortzug noch Kontakt zur **Schule oder Hochschule** haben. Dieser niedrige Anteil beruht darauf, dass die Masse der Fortzügler das 30. Lebensjahr überschritten hat.

3.7 Bewertung der Umzugssituation in Bezug auf Wohnungserwerb und Berufspendeln

Um die in Frage 2 enthaltenen Gründe für den Umzug noch weiter präzisieren zu können, wurde nun ein Fragenblock zur Lebenssituation nach der Umzugsentscheidung vorgestellt. Die Befragten hatten jeweils die Wahl zwischen drei Bewertungskriterien (trifft zu, trifft zum Teil zu, trifft nicht zu) und einer Aussageverweigerung.

Im ersten Block wurden vier Statements zur **ökonomischen Situation** von Wohnungsnachfragern aufgestellt, welche das befragte Publikum bestätigen sollte (trifft zu), in Frage stellen sollte (trifft zum Teil zu), oder ablehnen konnte (trifft nicht zu).

Ergebnis: Von jeweils 187 Befragten stimmten 91 % der These zu, ein vergleichbares Baugrundstück im Umland wäre in Bamberg **teurer** gewesen. Dies gilt auch für Einfamilienhäuser, vergleichbare Eigentumswohnungen und auch die Mieten vergleichbarer Wohnungen. Diese Antworten belegen eine gute Kenntnis der in der Hauptstudie vorgestellten Preisstrukturen. Sie bestätigen auch die in Frage 4 angegebenen Preisdifferenzen für Miet- und Eigentümerwohnungen. Das Ergebnis ist sehr eindeutig mit einer Zustimmung von über 90 %.

3.8 Belastung durch das Berufs- und Ausbildungspendeln

Im nächsten Feld des Fragebogens wurde nach der **Belastung durch das Berufs- und Ausbildungspendeln** gefragt.

Wie zu erwarten, waren zwei Drittel (64 %) der Befragten auf dem Land stärker auf ihre Autos angewiesen als bei ihrer früheren Wohnung in der Stadt. Wie

diese 64 % z. B. das Berufspendeln selbst beurteilen, wurde im nächsten Textblock nachgefragt. 53 % der Befragten pendeln nach dem Umzug weiter in die Stadt (dies passt zur zweiten Antwort auf Frage 6), von diesen empfinden 20 % das Pendeln als Belastung der Freizeit und 34 % als Belastung des Haushaltsbudgets. 75 % meinen aber, dass diese zusätzlichen Belastungen die Vorteile des Wohnens im Umland überspielen.

3.9 Versorgung mit Schulen und Kindergärten

Im nächsten Textblock wurde nach der **Versorgung mit Schulen und Kindergärten** gefragt. Zunächst hatten 43 % der Befragten entweder keine Kinder, diese waren noch zu klein, um zur Schule oder zum Kindergarten zu gehen, oder die Kinder gingen auf weiter führende Schulen in der Stadt. Im Bereich der Grundschulen und Kindergärten wurde die Versorgung im Umland nicht hoch bewertet. Nur 22 % der Befragten meinten, dass im Umland die Versorgung mit Schulen und Kindergärten besser sei. 34 % konnten keine qualitativen Unterschiede erkennen, der Rest von 44 % machte aus den oben genannten Gründen (keine Kinder, oder Kinder bereits aus dem Haus) keine Angabe. Bemerkenswert ist, dass keiner der Befragten die Schul- und Kindergartenversorgung im Umland als schlechter bezeichnete als in der Stadt.

3.10 Die Nachbarschaft nach dem Umzug

Etwa zwei Drittel (64 %) der Befragten äußerten, dass die Nachbarschaft im Umland besser sei als in der Stadt. Es wurde vor allem mehr Hilfsbereitschaft und überhaupt mehr Sozialkontakt in den eher dörflichen Strukturen des Umlands angetroffen als in der Stadt. 21 % meinten, die Qualität der Nachbarschaft sei zwischen Stadt und Land gleich. Nur 15 % fanden die Nachbarschaft im Umland schlechter als in der Stadt. Dieses Ergebnis überrascht nicht, ist doch die Anonymität in den Geschosswohnbauten in der Stadt besonders hoch. Die nachbarschaftlichen Verhältnisse werden offenbar im Umland durch den höheren Anteil der individuellen Wohnhäuser begünstigt.

3.11 Bestätigung oder Bedauern der Umzugsentscheidung?

Obwohl bei dieser Frage von vornherein nicht damit zu rechnen war, dass die Umzügler eine einmal getroffene Entscheidung in der Mehrzahl bedauern wür-

den (trotz der Antworten bei Frage 3.5), überrascht der hohe Anteil der positiven Bewertung der Umzugsentscheidung. 83 % der Befragten würden die gleiche Entscheidung bei unveränderter Ausgangslage wieder treffen. 11 % der Befragten sind nicht sicher, sie haben zumindest Zweifel, ob die Entscheidung richtig war. Nur ein kleiner Anteil von 6 % der Haushalte würde bei gleicher Ausgangssituation die Umzugsentscheidung in das Umland nicht wieder treffen.

4. Resümee der Befragung

Fast alle von der Stadt-Umland-Wanderung betroffenen Oberzentren in Deutschland haben in den vergangenen Jahren Befragungen zu den Motiven der Stadt-Umland-Wanderer durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Motivuntersuchungen ähneln sich. Auch die im Umland von Bamberg Befragten passen in die Antwortstrukturen ähnlicher Befragungen. Die wesentlichen Erkenntnisse aus der Befragung im Kreis Bamberg sind nachstehend zusammengefasst:

- Über die Hälfte der Umzügler wohnen im Umland wiederum in einer Mietwohnung oder einem gemieteten Haus. Weitere 20 % haben ein Haus aus dem Bestand (gebraucht) gekauft, weniger als ein Viertel (23 %) haben ein neu gebautes Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung gekauft. Damit spielen neben den Bauland- und Gebrauchtimmobilienspreisen auch die Mietpreisdifferenzen beim Fortzug aus Bamberg eine Rolle. Auf keinen Fall ist die Stadt-Umland-Wanderung ein alleiniger Auslöser für die oft beklagte „Landschaftszersiedlung“ durch ungehemmten Neubau von Einfamilienhäusern.
- Die weit überwiegende Zahl der Befragten (91 %) bestätigen, dass die von ihnen bewohnte Wohnung (Haus) bei gleicher Qualität in Bamberg so teuer sei, dass sie sich diese nicht leisten könnten. Da 81 % der Befragten nach dem Umzug eine größere Wohnung haben, greifen die ökonomischen Barrieren in Bamberg vor allem dann, wenn der Haushalt seine Wohnfläche vergrößern oder den Gebäudetyp in Richtung einer stärkeren Individualität des Wohnens wechseln will.
- Wäre das Wohnungsangebot in der Stadt attraktiver, hätte über die Hälfte der Befragten lieber weiterhin in der Stadt gewohnt.

- Nach dem Umzug sind die Verbindungen zur Stadt vor allem über das Einkaufen geblieben. Die Hälfte der Umzügler pendelt nach dem Umzug beruflich in die Stadt. Damit bleibt die Stadt in über der Hälfte der Umzugsfälle die Versorgungs-, Erwerbs- und Ausbildungszentrale.
- Die Zufriedenheit nach dem Umzug ist groß, die Nachbarschaft wird als besser als in der Stadt bewertet, über 80 % der Befragten würden die gleiche Entscheidung wieder treffen.

Damit ist das Gesamtergebnis der Befragung sehr eindeutig. Die durch den Fortzug möglichen Verbesserungen des Wohnens (bei gleichem Preisniveau) gegenüber der Stadt Bamberg bzw. die Verbilligung des Wohnens (bei gleichem Wohnstandard) sind beträchtlich. Die Schwierigkeiten durch die größeren Entfernungen zum Einkaufen und beim Berufspendeln werden von den Befragten als deutlich weniger belastend eingestuft als die Vorteile, welche die neue Wohnsituation bietet.

Da die als Ursache erkannten Preisdifferenzen bei akzeptablen Pendelschwierigkeiten auch in Zukunft bestehen bleiben werden, muss die Stadt Bamberg mit fortdauernden siedlungsbedingten Stadt-Umland-Wanderungen rechnen. Will sie diese eindämmen, muss in der Stadt ein qualitativ höherwertiges Angebot geschaffen werden, welches die durch die Befragung erkannten Vorteile des Umlands ausgleicht, wobei das in der Befragung zum Ausdruck gekommene „Bedauern“ des Fortzugs anzeigt, dass die Überwindung einer gewissen qualitativen Differenz einige der Fortzügler in der Stadt halten kann. Da – wie in der Hauptuntersuchung (Wohnraumversorgungskonzept) belegt – der Saldo der Stadt-Umland-Wanderung „nur“ bei -250 Personen liegt, (mit sinkender Tendenz), brauchen nur maximal 20 % der Fortzügler (= 320 Personen bzw. rund 100 Haushalte) in der Stadt gehalten zu werden.

Befragung: Wandermotive 2004/2005

Anhang 1

Fragestruktur der Telefoninterviews mit Umzüglern aus Bamberg in den Kreis Bamberg. Umzugsjahr 2004. Nach Anmelde Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Bamberg.

1. **Wie viele Personen lebten vor dem Umzug in Ihrem Haushalt?**

2. **Wie viele Personen lebten nach dem Umzug in Ihrem Haushalt?**

3. **Welche Art von Wohnung bewohnen Sie jetzt?**

- 1 Mietwohnung
- 2 gemietetes Haus
- 3 neu gebautes EFH
- 4 gebraucht gekauftes EFH
- 5 Eigentumswohnung
- 6 Sonstiges

Nummer eintragen:

4. **Wie viel qm hatte Ihre Wohnung vor bzw. nach dem Umzug?**

vorher

nachher

5. Aus welchem Grund sind Sie in das Umland der Stadt gezogen?

- 1 im Grünen wohnen
- 2 weniger Lärm
- 3 saubere Luft
- 4 Soziales Umfeld hat vorher nicht gefallen
- 5 Mehr Kfz-Stellplätze
- 6 Bauland billiger
- 7 Gebrauchte Immobilie preisgünstiger
- 8 Mieten sind niedriger
- 9 Haushaltsveränderungen
- 10 Mehr/ bessere Spielmöglichkeiten für Kinder
- 11 Nähe zu Bekannten
- 12 Arbeitsplatzwechsel
- 13 Zurück in die Heimat
- 14 Kindergärten/ Schulausbildung für die Kinder jetzt besser
- 15 Sonstiges

Bitte Nummern eintragen:

1.	<input type="text"/>
2.	<input type="text"/>
3.	<input type="text"/>
4.	<input type="text"/>
5.	<input type="text"/>

6. Wären sie eigentlich lieber in der Stadt geblieben?

Ja	<input type="text"/>
Nein	<input type="text"/>

Falls ja: Was hat Sie daran gehindert, in der Stadt zu bleiben?

7. Haben Sie noch Verbindungen zur Stadt Bamberg?

- 1 arbeiten
- 2 Freunde/ Bekannte
- 3 Einkaufen
- 4 Besuch kultureller Veranstaltungen
- 5 Essen gehen
- 6 Bummeln, Spazieren
- 7 Kino
- 8 Disco/ Bar
- 9 Sport treiben
- 10 Sportveranstaltungen besuchen
- 11 Teilnahme am Vereinsleben
- 12 Schule/ Studium/ Ausbildung

Bitte Nummern eintragen:

1.	<input type="text"/>
2.	<input type="text"/>
3.	<input type="text"/>
4.	<input type="text"/>
5.	<input type="text"/>

8. Beantworten Sie bitte die nachstehenden neun Fragen durch eine Markierung in den Zustimmungskästen.

	Trifft zu	Trifft zum Teil zu	Trifft nicht zu	Keine Aussage
Ein vergleichbares Grundstück wäre in Bamberg zu teuer.				
Ein vergleichbares EFH wäre in Bamberg zu teuer.				
Eine vergleichbare Eigentumswohnung wäre in Bamberg zu teuer.				
Eine vergleichbare Mitwohnung wäre in Bamberg zu teuer.				
Ich/ Wir sind hier stärker auf das Auto angewiesen.				
Ich/ Wir pendeln täglich zu unserem Arbeitsplatz in der Stadt.				
Der tägliche Weg zur Arbeit belastet meine/ unsere Freizeit.				
Der tägliche Weg zur Arbeit belastet mein/ unser Haushaltsbudget.				
Die Wege, die ich/ wir täglich zurücklege, sind jetzt länger und zahlreicher als früher.				
Die Vorteile, die sich aus dem neune Wohnort ergeben, überwiegen über dem Stress beim Pendeln.				
Die Versorgung mit Schulen/ Kindergärten ist hier besser.				
Die Nachbarschaft ist hier besser als in der Stadt.				
Ich/ wir würden die gleiche Entscheidung wieder treffen.				