Amt für strategische Entwicklung

und Konversionsmanagement

Zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen bis zum Jahr 2030

Büro für Systemanalysen
Dr. Klaus-Peter Möller

Bamberg, im November 2016

Auftraggeber:

Stadt Bamberg
Amt für strategische Entwicklung
und Konversionsmanagement
Postfach 11 03 23
96031 Bamberg

Verantwortlich für den Inhalt:

Dr. Klaus Peter Möller
Büro für Systemanalysen
Höppergang 15
31785 Hameln

in Zusammenarbeit mit dem
Pestel Institut e.V. Hannover

Telefon: 05151 68543
Telefax: 05151 964523
E-Mail: pesteloffice-moeller@t-online.de

Inhaltsübersicht

		Seite
1.	**Anlass der zweiten Fortschreibung**	**8**
1.1	Stadtentwicklungsplan Wohnen von 2006	**8**
1.2	Zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2012	**8**
1.3	Zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2016	**9**
2.	**Grundlagen für die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen**	**10**
2.1	Ziel der zweite Fortschreibung	**10**
2.2	Veränderung der methodischen Prämissen für die Fortschreibung	**10**
2.3	Gegenüberstellung der Ergebnisse der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen für die Jahre von 2011 bis 2015 mit der tatsächlichen Entwicklung	**11**
2.3.1	Bevölkerungsentwicklung	**11**
2.3.2	Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Bamberg und dem umgebenden Kreisgebiet	**14**
2.3.3	Anzahl Private Haushalte	**14**
2.3.4	Wohnungsbestand	**15**
2.3.5	Miet- und Immobilienpreise 2011 bis 2016 Wohnungsmieten	**17**
	Preise für Wohnimmobilien 2011 bis 2016	**18**
	Baulandpreisentwicklung im Landkreis Bamberg	**18**
	Zwischenresümee zur Miet- Immobilienpreissituation	**20**
2.3.6	Arbeitsplatzentwicklung 2011 bis 2015	**20**
2.4	Resümee des Vergleichs zwischen den Annahmen und Modellrechnungen von 2011 und der tatsächlichen Entwicklung bis 2015	**22**

3. 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen von 2016 bis 2030 **23**

3.1 Bevölkerungsentwicklung 2016 bis 2030 **23**

3.1.1 Aktuelle Altersstruktur der Bamberger Bevölkerung **23**

3.1.2 Neues Szenario der Zuzugswünsche als Prämissensatz für die Bevölkerungsmodellrechnung bis 2030 **24**

3.1.2 1. Fertilität **24**

3.1.2 2. Mortalität **25**

3.1.2 3. Szenario der Zuzugswünsche für die Wanderungsbewegungen **25**

Hochschulen und Berufsausbildung **25**

Absolventen **26**

Kreis Bamberg **26**

Arbeitsmarkt **27**

Asylbewerber **27**

Zuzüge aus den Mitgliedstaaten der EU **29**

3.1.3 Exkurs zum Wanderungsverhalten: Gehört Bamberg zu den Schwarmstädten in Deutschland? **30**

3.1.4 Langfristige Altersstrukturen der Wanderungsbewegungen in Bamberg **33**

3.2. Modellrechnungen zur Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsentwicklung beim Szenario der Zuzugswünsche bis zum Jahr 2030 **34**

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung **34**

3.2.2 Haushaltszahlen und Wohnungsbedarf beim Szenario der Zuzugswünsche **36**

4. Referenzszenario: Flächen für den Wohnungsbau in Bamberg bis 2030 **38**

4.1 Baulandkataster **40**

4.2 Restflächen in Bebauungsplänen für Industriebrachen **41**

4.3 Bebauungspläne für weitere Flächen im Stadtgebiet **42**

4.4 Konversion der Lagarde Kaserne **43**

4.5 Konversion der „Offizierssiedlung“ innerhalb des Kasernenareals **45**

4.6 Konversion der Flynn Housing Area und des Lindenangers nach 2025 **46**

4.7 Zusammenfassung der zukünftigen Flächenpotentiale für den Wohnungsbau bis 2030 **46**

4.8 Bauflächenversorgung 2017 bis 2030 **48**

5. Referenzszenario: Zuzüge und Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit von der Wohnungsbautätigkeit **48**

5.1 Vergleich für die Jahre 2011 bis 2015 **48**

5.2 Ableitung der Wanderungssalden aus der Neubautätigkeit **49**

5.3 Vergleich Referenzszenario: Modellrechnungen zur Bevölkerungs-, Haushalts, und Wohnungsbedarfs-entwicklung bis 2030 **50**

6. Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen für die Kommunalpolitik **52**

6.1 Ergebnisse im Überblick **52**

6.2 Empfehlungen für die Kommunalpolitik **53**

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

		Seite
Tabelle1:	Gesamtbevölkerung sowie Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo 2010 bis 2015 in der Stadt Bamberg	**12**
Tabelle 2:	Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in Bamberg (Landesamt) von Ende 2011 bis 2015 mit der Modellrechnung für die 1. Fortschreibung	**12**
Tabelle 3:	Salden der Zu- und Fortzüge in der Stadt Bamberg 2012 bis 2015 in Personen und gegenüber dem Referenzfall verstärkend wirkende Sondereinflüsse	**13**
Tabelle 4:	Wanderungsströme und Salden zwischen der Stadt (Zuzüge) und dem Landkreis Bamberg (Fortzüge) zwischen 2011 und 2015	**14**
Tabelle 5:	Haushaltsentwicklung in Bamberg 2010 bis 2015 nach der Korrektur durch die Ergebnisse des Zensus 2011	**15**
Tabelle 6:	Wohnungsbautätigkeit in Bamberg nach Gebäudetyp und Wohnungsabgänge durch Abriss und Umwidmung 2010 bis 2015	**16**
Tabelle 7:	Mietpreisentwicklung 2011 bis 2015 für eine Standardwohnung von 60 bis 80 qm im Stadtgebiet Bamberg	**17**
Tabelle 8:	Angebotspreise für Eigentumswohnungen (60 bis 80 qm), höherwertige Ausstattung, Baujahr nach 2000 in €/qm Wohnfläche, Lage im Stadtgebiet „Insel“	**18**
Tabelle 9:	Durchschnittspreise für erschlossenes Bauland in 10 ausgewählten Gemeinden des Kreises Bamberg zwischen 2004 und 2014 in €/qm	**19**
Tabelle 10:	Svp Erwerbspersonen nach deren Wohn- und Arbeitsort im Vergleich zur erwerbsfähigen Bevölkerung in Bamberg	**20**
Tabelle 11:	Svp Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen zwischen 2010 und 2015 in Bamberg	**22**
Abb. 1:	Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bamberg 2016	**24**
Tabelle 12:	Jahresdurchschnittliche Salden zwischen Zu- und Fortzügen von Studenten in der Altersgruppe 20 bis 30 Jahre mit 1. Wohnsitz in Bamberg zwischen 2016 und 2030 in Personen	**26**
Tabelle 13:	Fortzüge von Absolventen der Hochschulen nach Ende des Studiums	**26**
Tabelle 14:	Wanderungssalden der Stadt Bamberg mit dem umgebenden Landkreis 2016 bis 2030 in Personen	**27**
Tabelle 15:	Durchschnittliche Zuwanderungssalden von Erwerbstätigen, die in Bamberg svp Arbeitsplätze besetzen	**27**
Tabelle 16:	Zu- und Fortzüge der Stadt Bamberg nach Deutschen und Ausländern vom 01.01. bis 15.09.2016	**28**

Tabelle 17:	Durchschnittliche Zuwanderungssalden von Asylbewerbern aus Asien und Afrika	**29**
Tabelle 18:	Durchschnittliche Zuwanderungssalden von Erwerbstätigen aus dem EU Ausland, die in Bamberg svp Arbeitsplätze besetzen	**30**
Tabelle 19:	Durchschnittliche Zu- und Fortzugsalden über die Stadtgrenzen Bambergs nach Zuwandererkategorien	**30**
Abb. 2:	Kohortenwachstum (15-74) nach Kreisen, 2008-2013	**32**
Abb. 3:	Langfristige Entwicklung der Wanderungssalden von 15 Jahreskohorten in Bamberg zwischen 1985 und 2015	**33**
Tabelle 20:	Bevölkerungsmodellrechnung für die Stadt Bamberg beim Szenario der Zuzugswünsche 2016 bis 2030	**34**
Abb. 4:	Modellrechnung der Altersstruktur der Bevölkerung in Bamberg 2025	**35**
Abb. 5:	Modellrechnung der Altersstruktur der Bevölkerung in Bamberg 2030	**36**
Tabelle 21:	Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte in Bamberg bis 2030	**37**
Tabelle 22:	Wohnungsbedarf beim Szenario der Zuzugswünsche in Bamberg bis 2030	**38**
Abb. 6:	Aktuelle Wohnbauflächen in Bamberg (Stand Februar 2016)	**39**
Abb. 7:	Anzahl der Wohneinheiten im neuen Baulandkataster von 2011	**40**
Abb. 8:	Nutzungstempo der im Kataster von 1991 bis 2011 aufgeführten Baulücken im Bamberger Stadtgebiet	**41**
Abb. 9:	Rahmenplan für den Lagarde-Campus (Stand Juli 2016)	**44**
Abb. 10:	Geschossflächenpotentiale im Bereich der „Warner Barracks“	**45**
Tabelle 23:	Jährlicher Zugang zum Wohnungsbestand in Bamberg zwischen 2017 und 2030 aufgrund der ausgewiesenen und hinzu geschätzten Wohnbauprojekte	**47**
Tabelle 24:	Berechnung des Wanderungssaldos Bambergs zwischen 2016 und 2030 aufgrund der aus der Baulandverfügbarkeit abgeleiteten Wohnungsbautätigkeit	**49**
Tabelle 25:	Bevölkerungsentwicklung in Bamberg beim die Zuzüge steuernden Referenzszenario bis 2030	**50**
Tabelle 26:	Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf beim Referenz-szenario bis 2030	**51**

Zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen bis 2030

1. Anlass der zweiten Fortschreibung

1.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen von 2006

Der im **August 2006** erstmalig aufgestellte **„Stadtentwicklungsplan Wohnen“** basierte auf dem am 6.12.1996 verabschiedeten Flächennutzungsplan für die Stadt Bamberg. Es wurde eine Bilanz zwischen den 1996 festgestellten Flächenreserven (107,8 ha) plus den bis 2006 zusätzlich neu ausgewiesenen Flächen auf der Angebotsseite und auf der Nachfrageseite den hiervon bis 2006 bebauten oder aufgegebenen Flächen (59,1 ha) gezogen. Ziel des Plans war es, die Bevölkerungsentwicklung bis 2020 durch Modellrechnungen zu erfassen und Flächen für den Wohnungsbau, entsprechend dem zu erwartenden Bedarf, zu entwickeln. Oberziel war die Stabilisierung der von ständiger Erosion bedrohten Bamberger Bevölkerungszahl bei 70.000 Einwohnern (1. Wohnsitz).

Im „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2006“ war die Möglichkeit der Freigabe der Warner Barracks durch die US Army erwähnt. Die dadurch für den Wohnungsbau frei werdenden Flächen waren zwar bezeichnet, jedoch noch nicht in die Prognose der Wohnungsbautätigkeit bis 2020 eingeflossen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen von 2006 endete daher mit der Feststellung eines rechnerischen Baulanddefizits von 16 ha bis 2020, dass sich allerdings nur bei einer (auch aus heutiger Sicht unwahrscheinlichen) vollständigen Bebauung aller noch im Jahr 2006 vorhandenen Vorschauflächen, Baulücken und Restflächen (insg. 72,6 ha) ergab.

Das Ergebnis der Analyse zu den Grundlagen für den „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2006“ war die Prognose eines Zustandes akuter und andauernder Baulandknappheit. Vorgeschlagen wurde eine Strategie zur beschleunigten Realisierung der seinerzeit vorhandenen Vorschauflächen und Baulücken sowie kommunalpolitischer Druck zur Beschleunigung des Abzugs der US Army, um danach mit der Konversion der Warner Barracks beginnen zu können.

1.2 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen von 2012

Die **1. Fortschreibung** des Stadtentwicklungsplans Wohnen wurde sechs Jahre später **2012** notwendig, weil die US Army im Februar des Jahres 2012 die Stadt Bamberg darüber unterrichtete, dass die gesamte militärische Liegenschaft mit einer Grundfläche von 450 ha bis Ende 2014 an die Bundesrepublik zurückgegeben werden sollte. Danach könnten Gebäude und Flächen über die BImA, an die Stadt Bamberg verkauft werden. Die 1. Fortschreibung von 2012 konnte schon ab 2014 den Bezug von 306 bisher militärisch genutzter Wohnungen (150 private Mietwohnungen im Stadtgebiet und 156 vorhandene WE der Nato Siedlung) durch zivile Haushalte fest einplanen. Durch die Konversion wurde mit zusätzlichen Wohnbauflächen von 45,4 ha (auch durch den Abriss der Mannschafts- und Technikgebäude) gerechnet. Auf diesen Flächen sollte der Bau von 900 WE in Form einer aufgelockerten Bebauung (alle Gebäudetypen von Einfamilienhäusern bis zu Geschossgebäuden) erfolgen. Von den 800 WE, der nicht mehr vermarktbaren Flynn Housing

Area, sollten nach Auflockerung der Bebauungsdichte durch Abriss 400 sanierte WE übrig bleiben.

Die Verfügbarkeit von Wohnbauland in Bamberg wurde durch die Konversion auf (zusammen mit den im weiteren Stadtgebiet überplanten Flächen) 120 ha erhöht und damit als so günstig eingestuft, dass die prognostizierten Baufertigstellungen sogar den Abbau des Zuzugsrückstaus im umgebenden Landkreis bis 2025 erlaubten. Das Baulandpotential außerhalb der Konversionsflächen konnte auf ca. 50 ha (2015) zurückgenommen werden, weil problematische Projekte (z.B. Wildensorg, Klinikum) wegen zu erwartender Schwierigkeiten bei deren Realisierung zurückgestellt werden konnten.

Die Bevölkerungsprognose erreichte aufgrund des zusätzlichen Wohnungsbaus, einen maximalen Wert von 72.300 Personen (2021), sank aber danach wieder auf 70.500 EW (2030) ab. Die 1. Fortschreibung empfahl den Ankauf der gesamten Konversionsfläche durch die Stadt Bamberg und danach eine aufgelockerte Bebauung auf den neuen Flächen, weil die noch 2006 als „knapp“ bezeichnete Baulandsituation nach 2018 durch die Konversion wesentlich entspannter werde.

1.3 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen von 2016

Die hiermit vorgelegte **2. Fortschreibung** des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist notwendig geworden, weil das Bundesinnenministerium im Dezember 2015 den Verkauf des gesamten Kasernenkomplexes (bis auf die Pines Housing Area) wegen des 2015 einsetzenden Zustroms von Asylbewerbern gestoppt hat. Der Freistaat Bayern hat außerdem in einem Teil der Flynn Housind Area eine Rückführungseinrichtung für Asylbewerber vom Balkan (ARE) eingerichtet. Der Betrieb dieser ARE ist für 10 Jahre, bis Ende 2025, geplant. Im April 2016 wurde, wegen des nur noch geringen Aufkommens an Asylbewerbern vom Balkan, die ARE auch für Flüchtlinge mit Bleibeperspektive geöffnet.
Die zum Abriss vorgesehenen Kasernenanlagen östlich des Berliner Rings sollen nun erhalten werden. Der Bund plant hier die Ausbildung von bis zu 2.500 zusätzlichen Bundespolizisten. Dieses Ausbildungszentrum nutzt auch die in der 1. Fortschreibung als Bauland vorgesehenen Sport- und Trainingsanlagen sowie die militärisch genutzten Hallen und Kfz.- Unterstände. Daher ist der Neubau der in der 1. Fortschreibung vorgeschlagenen 900 WE in aufgelockerter Bauweise auch längerfristig nicht möglich, weil die auf dem Kasernengelände geplante Polizeischule eine dauerhafte Einrichtung werden soll. Von den in der 1. Fortschreibung für den Wohnungsbau vorgeschlagenen Konversionsflächen bleibt eine Teilfläche des Areals „Lagarde Kaserne“ (westlich des Berliner Rings) und, innerhalb des Prognosezeitraums, die Fläche der Flynn Housing Area, die ab 2025 wieder frei gegeben werden könnten.

Damit ist die Stadtplanung Bambergs (bis auf die erwähnten Teilbereiche) wieder auf das (inzwischen schon in Teilen überbaute) Wohnbaulandpotential von 2006 zurückgeworfen worden. Im Juni 2016 verfügt die Stadt Bamberg, ohne die Konversionsflächen, nur noch über Bauland für 851 WE in genehmigten B-Plänen und weitere Flächen für 459 WE in Bebauungsplänen, die sich noch im Verfahren befinden. Hinzu kommen die Baulücken. Bei einer Bautätigkeit von durchschnittlich 200 WE pro Jahr (ohne Studentenheime) reichen die Flächen in rechtskräftigen B-Plänen rechnerisch noch für gut vier Jahre aus. Eine zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen bis 2030 ist daher notwendig geworden.

2. Grundlagen für die 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen

2.1 Ziel der 2. Fortschreibung

Um den Einfluss der durch die Verschiebung der Konversion manifest werdenden Mangelsituation beim Bauland und die hierdurch mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter steigenden Preise am Bamberger Immobilienmarkt auf die Zu- und Fortzüge abzuschätzen, soll in der 2. Fortschreibung eine Neuberechnung der Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten aufgrund der durch den Bauflächenmangel reduzierten Wohnungsbautätigkeit bis 2030 vorgenommen werden.

2.2 Veränderung der methodischen Prämissen für die Fortschreibung

Die Gegenüberstellung der beiden Stadtentwicklungspläne Wohnen von 2006 und 2012 mit der tatsächlichen Entwicklung (vergl. Kapitel 3) zeigt, dass die Stadt Bamberg inzwischen einem Zuwanderungsdruck ausgesetzt ist, wie er vergleichbar nur in den Agglomerationsräumen um die Oberzentren beobachtet wird. In den sechs Ballungsräumen Deutschlands (München, Stuttgart, Frankfurt, Rhein-Ruhr, Hamburg und neuerdings Berlin) kehrt sich die normale Abfolge von Bevölkerungszunahme und daran anschließender notwendiger Bautätigkeit um. Bei wachsendem Zuzugsdruck entscheidet hier die Wohnungsbautätigkeit über die Bevölkerungszunahme in den Städten. Puffer zwischen Zuzugsdruck und realisiertem Zuzug sind Preisbewegungen für Immobilien und Mieten. Das im Stadtentwicklungsplan Wohnen von 2006 im Vorwort genannte Ziel, „die Bevölkerungsentwicklung zu beobachten und den Wohnungsbau nach den Veränderungen der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu steuern“, muss aufgrund der faktischen Absage der Konversion für Bamberg umgekehrt werden.

Bei dieser 2. Fortschreibung des Bamberger „Stadtentwicklungsplans Wohnen“ wird methodisch nicht wie in den beiden Plänen von 2006 und 2011 eine autonome Modellrechnung zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung den Wohnungsbedarf vorgeben. Der Zuzugsdruck ist inzwischen so groß, das im **Referenzfall** die Entwicklung der Stadtbevölkerung vielmehr umgekehrt von der Anzahl der neu gebauten Wohnungen abhängig gemacht werden muss.

Die bisher verwendete Methode, die zukünftige Bauland- und Wohnungsnachfrage von der sich autonom entwickelnden Bevölkerung abhängig zu machen, behält als Rahmenbedingung aber weiterhin ihre Aussagekraft. Daher wird eine parallel geführte Modellrechnung durchgeführt, welche, aufgrund der unten genannten überregionalen Kriterien, von einer „vom Publikum gewünschten“ Zuwanderung in die Stadt ausgeht. Die fünf, auch in den beiden vorhergegangenen Untersuchungen verwendeten, Attraktivitätsmerkmale Bambergs werden in Zukunft die Rahmenbedingungen für die **Zuzugswünsche** in die Stadt setzen, während der tatsächliche Zuzug von der Wohnungsbautätigkeit (und von den verlangten Preisen) abhängt.

Die 5 Kriterien für die Zuzugswünsche sind:

1. Die Höhe des Anteils der Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe an allen Arbeitsplätzen und die hierdurch ausgelöste Bildung zusätzlicher Arbeitsplätze in den produktionsnahen Dienstleistungsbereichen,

2. die Anzahl der immatrikulierten Studenten an den beiden Hochschulen und deren Anteil mit 1. Wohnsitz im Stadtgebiet,

3. der Preisabstand für Wohnungen und Bauland zwischen dem umliegenden Landkreis und dem Stadtgebiet,

4. die Wohnattraktivität in der Stadt für die Altersgruppe über 60 Jahre

   und

5. das absolute Preisniveau für Bauland, Wohnimmobilien und Wohnungsmieten im Vergleich zu den Angeboten im umgebenden Landkreis Bamberg.

Als Konsequenz aus den in dieser Untersuchung festgestellten großen Abweichungen zwischen den Modellrechnungen in den zwei Stadtentwicklungsplänen Wohnen von 2006 und 2011 sowie der tatsächlichen Entwicklung (vergl. Abschnitt 2.3), werden daher zwei Zeitreihen für Bevölkerung und Haushalte berechnet:

1. Die aufgrund der positiven Rahmenbedingungen und der Attraktivität der Stadt mögliche potentielle Einwohnerzahl

2. Die für einen Stadtentwicklungsplan Wohnen als Grundlage berechnete Einwohnerzahl aufgrund der möglichen Zunahme des Wohnungsbestands durch Neubauten auf vorhandenen und neu ausgewiesenen Flächen.

Die Differenz zwischen den beiden Modellrechnungen gibt Hinweise auf die Höhe des Zuzugsrückstaus und damit die Höhe des Wohnungsdefizits.

2.3 Gegenüberstellung der Ergebnisse der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen für die Jahre von 2011 bis 2015 mit der tatsächlichen Entwicklung

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeigen für die Zeit von Ende 2010 bis Ende 2015 die in **Tabelle 1** dargestellten Werte für die Bamberger Bevölkerung (1. Wohnsitz). Im Ausgangsjahr 2011 ist die Anpassung der Bevölkerungszahl an die Daten des Zensus (die in der Modellrechnung von 2011 noch nicht berücksichtigt werden konnten) schon enthalten. Hierdurch steigt die Bamberger Bevölkerungszahl mit 1. Wohnsitz um 628 Personen gegenüber dem in der 1. Fortschreibung (s. dort S. 33 Tabelle 18) berechneten Bestand.

Tabelle 1: Gesamtbevölkerung sowie Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo 2010 bis 2015 in der Stadt Bamberg

Jahr	Gesamtbe-völkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo
2010	70.602	648	832	-184	387
2011	70.712	576	856	-280	390
2012	70.863	600	808	-208	359
2013	71.167	657	841	-184	488
2014	71.952	610	780	-170	955
2015	73.331	669	876	-207	1.586
Veränder./					
Summe	**2.729**			**-1.049**	**3.778**
in v.H.	**3,9**			**-1,5**	**5,4**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die der 1. Fortschreibung zugrunde liegende **Modellrechnung** für die **Bevölkerungsentwicklung** von Ende 2010 bis Ende 2015 ging von einem durchschnittlichen natürlichen Saldo von - 207 Personen (insges. - 1.035 Personen) aus. Dieses berechnete Geburtendefizit liegt nahe bei dem für Ende 2015 gemeldeten Datum (993). Dem wurde, als (begründetes) Szenario der Zuzugswünsche, ein jährlicher Wanderungssaldo von durchschnittlich + 327 Personen (insgesamt + 1.633 Pers.) gegenübergestellt. Entsprechend sollte die Bevölkerung bis 2015 um 598 Personen von 70.084 auf 70.604 Einwohner zunehmen. Tabelle 2 zeigt den Vergleich zwischen der Modellrechnung von 2011 und den Daten des Landesamtes.

Tabelle 2: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in Bamberg (Landesamt) von Ende 2011 bis 2015 mit der Modellrechnung für die 1. Fortschreibung

Bevölkerung 1. Wohnsitz In Bamberg	Bevölkerungsstatistik (Landesamt)	Modellrechnung für die 1. Fortschreibung
	Personen	Personen
Bestand Ende 2011	70084	70084
Korrektur d. Zensus 2011	628	628
Geburtendefizit 12 - 15	-713	-754
Zuzugssaldo 12 - 15	3332	1274
Bestand Ende 2015	73333	71232

Quelle: Landesamt und eigene Berechnungen

Die enorme Differenz von 2.098 Personen zwischen dem tatsächlichen Zuzugssaldo und dem für die Modellrechnung geschätzten Wanderungsgewinn deutet auf den Einfluss von **Sondereffekten** bei den Zuzügen hin. Für die im Zeitvergleich sehr hohen Zuzüge in den Jahren 2014 und 2015 konnten die in Tabelle 3 genannten Sondereffekte identifiziert werden.

Tabelle 3: Salden der Zu- und Fortzüge in der Stadt Bamberg 2012 bis 2015 in Personen und gegenüber dem Referenzfall verstärkend wirkende Sondereinflüsse

Jahr	Landesamt für Statistik	Modellrech-nung 2011	Sondereinflüsse auf den Wanderungssaldo
2012	359	358	Keine
2013	488	358	Bezug von 350 neuen Studenten Apartments
2014	995	358	Weitere 300 neue Studentenapartments bezogen, 306 US WE in der Stadt frei, weitere 40 WE in der Nato Siedlung bezogen
2015	1.530	200	Nettozuzug 850 Asylbewerber, 98 WE Nato Siedlung bezogen, 80 WE Pines Housing bezogen, 152 Studentenapartments bezogen
Insg.	**3372**	**1.274**	**Differenz Daten/Modellrechnung = 2.098 Personen**

Quelle: Eigene Berechnungen

Nur 41 % der Differenz von 2.098 Pers. zwischen Statistik und Modellrechnung lässt sich auf die 2011 noch nicht vorhersehbaren Zuzüge von 850 Asylbewerbern (Sondereinfluss) zurückführen.

Die weiteren zusätzlichen Zuzüge von 1.324 Personen sind dagegen auf

1. den Neubau von 802 Einzimmer Apartments, vorzugsweise für Studenten (in den vier Jahren von 2007 bis 2011 waren es insgesamt nur 130 WE)

und

2. die 524 durch den Abzug der US Army frei gewordenen Wohnungen (306 Mietwohnungen in der Stadt, 148 WE Nato Siedlung, 80 WE Pines Housing)

zurückzuführen.

Damit wird deutlich, dass auch zwischen 2010 und 2015 schon ein hoher Zuzugs-druck und -rückstau bestand. Der zusätzliche Wohnungsbau und die frei gewordenen US Wohnungen wurden sofort belegt. Vor allem diese Beobachtung spricht für den in Abschnitt 2.2. genannten Methodenwechsel.

Der „normale“ Wohnungsneubau (ohne Studentenapartments) lag in den fünf Jahren zwischen Ende 2010 und Ende 2015 bei insgesamt nur 990 WE. Dies entspricht jährlich nur 198 WE und damit fast genau dem langjährigen Jahresmittelwert von 200 WE (vergl. Tabelle 6). Diese „normalen“ Zubauzahlen hätten für sich allein nur einen Zuzugssaldo von etwa 300 Personen pro Jahr ausgelöst.

2.3.2 Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Bamberg und dem umgebenden Kreisgebiet

Die Bevölkerung im Kreis Bamberg ist mit 145.000 Personen doppelt so groß wie die in der Stadt. Der Kreis bietet auf seiner 1.168 qkm großen Fläche in 36 Gemeinden Platz für flächenintensives Wohnen in Einfamilienhäusern. Dies ist auf den 54 qkm Stadtfläche nur eingeschränkt und teuer zu verwirklichen.

Zwischen der Stadt und dem Kreisgebiet finden daher Wanderungsbewegungen mit Stromgrößen von jährlich 1.300 Personen statt. Beim Saldo zwischen Zu- und Fortzüglern entsteht bei den Altersgruppen unter 6 Jahren und zwischen 30 und 45 Jahren ein Saldo zugunsten des Kreises (Stadt-Umland Wanderung), bei der Altersgruppe zwischen 18 und 25 Jahren überwiegen die Zuzüge in die Stadt (Ausbildung und Hochschulstudium).
Für die vergangenen 5 Jahre zwischen 2011 und 2015 wurde in der 1. Fortschreibung ein negativer Wanderungssaldo von -250 Personen pro Jahr (zusammen -1.250 Personen) angenommen. Tabelle 4 zeigt die Gegenüberstellung mit den tatsächlichen Zahlen.

Tabelle 4: Wanderungsströme und Salden zwischen der Stadt (Zuzüge) und dem Landkreis Bamberg (Fortzüge) zwischen 2011 und 2015

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
2011	1136	1272	-136
2012	1245	1448	-203
2013	1354	1580	-226
2014	1591	1615	-24
2015	1656	1443	213
insgesamt			**-376**

Quelle: Stadt Bamberg Amt für Statistik

Obwohl die demographische Delle, d.h. die schwachen Altersgruppen bei den 30 bis 45 jährigen Stadt-Umlandwanderern im Stadtgebiet, in der 1. Fortschreibung berücksichtigt worden waren, wurde der Fortzugsaldo mit 1.250 Pers. erheblich überschätzt. Der Grund für den niedrigeren Saldo liegt auch in den erwähnten Sondereffekten (vergl. Tabelle 3: Neubau von Studentenwohnungen und Freizug der von der US Army bewohnten Wohnungen), die auch Zuzüge aus dem Kreisgebiet auslösten. Diese führten insbesondere 2014 und 2015 zu einer Steigerung der Zuzüge aus dem Kreisgebiet um 17 % bzw. 22% gegenüber den Jahren 2011/12. Durch diese hohen Zuzüge wurde der Wanderungssaldo 2015 zwischen Stadtgebiet und dem umliegenden Landkreis erstmals seit 2006 wieder positiv.

2.3.3 Anzahl Private Haushalte

Als im März 2012 die Ergebnisse des Zensus 2011 für Bamberg vorgestellt wurden, wichen, neben der genannten Korrektur bei der Bevölkerungszahl, auch andere Zählergebnisse von den in der 1. Fortschreibung verwendeten Datenreihen ab. Die für die Modellrechnungen zur Haushaltsentwicklung wichtigen Werte für den Wohnungs-

bestand der Stadt, mussten 2011 um über 6 % von 38.667 auf 41.132 WE erhöht werden. Hierdurch sank die berechnete durchschnittliche Haushaltsgröße der Erwachsenen (20 Jahre und älter), die in der 1. Fortschreibung mit 1,48 für eine Universitätsstadt als ungewöhnlich hoch berechnet wurde, auf 1,42 ab (vergl. Tabelle 4). Die Korrektur wurde notwendig, weil die Wohnungen in „Wohnheimen" zwischen der Volkszählung 1987 und dem Zensus 2011 nicht mitgezählt wurden. Als Wohnheime gelten Studentenheime, Altenwohnheime oder Heime für das Pflegepersonal (z.B. an Krankenhäusern). Nach wie vor gehören Alten**pflege**heime oder Kasernen nicht zu den Wohnheimen, weil bei denen das Wohnen nicht im Vordergrund steht.

Die höheren Wohnungs- und damit auch Haushaltszahlen konnten bei der 1. Fortschreibung noch nicht berücksichtigt werden. Aufgrund der zu niedrigen Wohnungszahlen vor der Korrektur durch den Zensus und der zu geringen Einwohnerzahl wurde auch die Haushaltszahl in der 1. Fortschreibung um etwa1.000 Einheiten zu niedrig eingeschätzt.

Da sich bei dieser 2. Fortschreibung sowohl die Nachfrageseite (Haushalte) als auch die Angebotsseite (Wohnungsbestand) durch die Korrektur erhöht haben, wird auf der Modellebene die Wirkung auf den Wohnungsmarkt neutralisiert. **Tabelle 5** zeigt die Haushaltsentwicklung zwischen 2010 und 2015 auf der Basis der durch den Zensus 2011 korrigierten Daten.

Tabelle 5: Haushaltsentwicklung in Bamberg 2010 bis 2015 nach der Korrektur durch die Ergebnisse des Zensus 2011

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte	Erwachsene je Haushalt	Einwohner je Haushalt
2010	55.872	39.058	1.430	1.808
2011	55.449	38.971	1.423	1.814
2012	55.867	39.286	1.422	1.804
2013	56.387	39.674	1.421	1.794
2014	57.327	40.357	1.420	1.783
2015	58.345	41.096	1.420	1.784
Veränder.	**2.473**	**2.038**		
in v.H.	**4,4**	**5,2**		

Quelle: Eigene Berechnung aufgrund der neuen Wohnungs- und Bevölkerungsdaten des Bayerischen Statistischen Landesamtes

Als „erwachsene Bevölkerung" gilt die Altersgruppe 20 Jahre und älter. Die Abgrenzung zu den „Kindern" (19 Jahre und jünger) liegt wegen des Studentenanteils in Bamberg zwei Jahre unter dem Bundesdurchschnitt von 22 Jahren. Die durchschnittliche Haushaltsgröße dieser Altersgruppe sinkt zwar wegen der anhaltenden Singularisierung langsam weiter ab, wegen der schwierigen und teuren Wohnbedingungen in den Universitätsstädten ist der Rückgang aber derzeit zum Stillstand kommen.

2.3.4 Wohnungsbestand

Durch die Ergebnisse des Zensus 2011 musste auch die in der 1. Fortschreibung benutzte Gesamtzahl des Wohnungsbestands in Bamberg um 2.465 WE von 38.667 WE (vergl. 1. Fortschreibung Kap 2.2, S. 15) auf 41.132 WE (2011) erhöht werden (vergl. Tabelle 5). Entsprechend wurde die Anzahl der Haushalte erhöht (s. Abschnitt 2.3.2).

Bei der 1. Fortschreibung wurde angenommen, dass zwischen 2011 und 2015 (jeweils einschl.) der Wohnungsbestand durch Neubau um 1.100 WE erhöht wurde. Die von zivilen Einwohnern mit 1. Wohnsitz bezogenen 306 Militärwohnungen sind bereits im Wohnungsbestand in Bamberg enthalten, durften also dem Wohnungsbestand nicht hinzugerechnet werden (vergl. 1. Fortschreibung Kap. 4.3.4.).

In der Realität (s. Tabelle 6) wurden nach der Bau- und Wohnungsbestandsstatistik zwischen 2011 und 2015 (jeweils einschl.) 1.676 Wohnungen als Bestandszugang registriert. 161 Wohnungen gingen aus dem Bestand ab, so dass ein Nettozugang von 1.515 (neuen) Wohnungen (hiervon allein 871 WE als „sonstige“ Studenten Apartments) erreicht wurde.

Tabelle 6 zeigt die Datenreihe für den Neuzugang und den Abgang sowie die Bestandsfortschreibung auf der Basis der durch den Zensus für 2011 festgestellten höheren Bestandszahlen. Der Wohnungsbestand in Bamberg erhöht sich auf 42.432 Wohneinheiten. Beim Vergleich mit der Haushaltszahl (41.218) aus Tabelle 5 müssen 1.214 WE (2,4 %) zum Stichtag Ende 2015 leer stehen. Wegen des engen Wohnungsmarkts kann es sich hierbei nur um kurzfristige Leerstände wegen Umzug oder Renovierung handeln. Die Größenordnung ist jedoch plausibel, weil auch in den angespanntesten Wohnungsmärkten immer ein geringer Leerstand als Umzugsreserve vorhanden sein muss.

Tabelle 6: Wohnungsbautätigkeit in Bamberg nach Gebäudetyp und Wohnungsabgänge durch Abriss und Umwidmung 2010 bis 2015

Jahr	Wohnungs-bestand	Neubau-tätigkeit	davon:			Wohnungs-abgänge
			Neubau-EZFH	Neubau-MFH	Sonst.	
2010	40.917	-	-	-	-	-
2011	41.132	239	51	154	34	-24
2012	41.609	517	36	20	461	-40
2013	41.841	255	40	107	108	-23
2014	42.243	439	22	220	197	-37
2015	42.432	226	38	117	71	-37
Veränder./						
Summe	**1.515**	**1.676**	**187**	**618**	**871**	**-161**
in v.H.	**3,7**	**100,0**	**11,2**	**36,9**	**52,0**	**-0,4**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Zugänge aus der Nato Siedlung und der Pines Housing Area sind in der Spalte „Neubautätigkeit“ von Tabelle 6 nicht enthalten. Zusammen mit den 306 im Stadtgebiet frei gewordenen ehemaligen Militärwohnungen wirken sie aber im Vergleich mit den Haushalten wie ein Zugang, da sie vorher durch nicht in der Einwohnerstatistik enthaltene Amerikaner bewohnt waren und nun erstmals durch zivile Bevölkerung bezogen wurden. Zusätzlich zum Nettozugang aus Tabelle 5 von 1.515 WE erhöhte sich der (für zivile Haushalte verfügbare) Wohnungsbestand zwischen 2011 und 2015 um 396 vorhandene, nun aber erstmals der Bevölkerung zur Verfügung stehende Wohnungen auf insgesamt 1.911 WE. Dies sind 800 WE mehr als bei der 1. Fortschreibung angenommen. Ohne die von den Amerikanern frei gezogenen Wohnungen wäre die Bildung von 2.160 neuen Haushalten gar nicht möglich gewesen. Da die Zunahme der Haushalte leicht über der Zunahme des Wohnungsbestandes liegt, muss sich die Anzahl der Leerwohnungen (s.o.) vermindert haben.

Zwischenresümee zu den Abweichungen zwischen den Wohnungs- und Bevölkerungsdaten und den Modellwerten der 1. Fortschreibung zwischen 2011 bis 2015

Der zeitliche Vergleich von neuen Wohnungsangeboten (Tabelle 5) und den Zuzugssalden (Tabelle 3) zeigt, dass die eingangs aufgestellte Hypothese, die Höhe des Zuzugssaldos sei weitgehend von der Anzahl der Zugänge zum Wohnungsbestand abhängig, für Bamberg als verifiziert gelten kann.
Durch die erwähnten Sondereffekte weichen Zuzüge und Zugänge zum Wohnungsbestand (beide in die gleiche Richtung gehend) erheblich von der Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung und der Annahme zur Bautätigkeit ab. Nur durch den hohen „Zugang" der nun von zivilen Haushalten bezogenen vorher militärisch genutzten Wohnungen (396 WE) und die vielen neuen Studentenapartments (871 WE) wird, bei eher gedämpfter „normaler" Bautätigkeit (990) WE, der hohe Zuzugssaldo (3.403 Pers.) plausibel.

Die **Leitgröße** für die neue Modellrechnung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 soll daher der **jährliche Nettozugang** an Wohnungen sein.

2.3.5 Miet- und Immobilienpreise 2011 bis 2016 Wohnungsmieten

Die 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans nennt 2011 für eine definierte Standardwohnung (60 bis 80 qm, Baujahr nach 2010, gute Ausstattung, Erstbezug) einen Mietpreis von € 8,72/qm (Kaltmiete ohne Nebenkosten). Dieser im Bundesvergleich hohe Wert wurde nach jährlichen Steigerungsraten von 4,9 % seit dem Stadtentwicklungsplan 2006 (€ 6,57/qm) erreicht. Die für dieses Preisdatum zitierte „Empirica Preisdatenbank" gibt für diesen Wohnungstyp in Bamberg für das Jahr 2015 einen Mietpreis von € 9,46/qm an, eine jährliche Preissteigerung von 2,1 % seit 2011. Die seit 2011 geringere Steigerungsrate ist durch das inzwischen erreichte hohe Mietenniveau zu erklären, welches bei den Neumietern immer schwerer durchzusetzen ist. Das bei den „Empirica Daten" verwendete Kriterium „Erstbezug" führt jedoch zu besonders hohen Durchschnittsmieten und erschwert die Vergleichbarkeit mit den Mieten für normale Bestandswohnungen in Bamberg.

Für diese liegt seit 2013 ein Mietspiegel vor, der die Bandbreite der Mietpreise für mehrere Qualitätsstufen und verschiedene Lagen im Stadtgebiet ermittelt hat. Die oben definierte Standardwohnung lässt sich vergleichen mit der 3. Größenklasse (66 bis 90 qm) des Mietspiegels. Der seit der Ersterhebung 2013 auf 2016 fortgeschriebene Mietspiegel ist mit dem derzeit sehr stabilen „Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes" hochgerechnet und erlaubt daher keine Aussage zu einer speziell für Bamberg geltenden Mietpreissteigerung. Eine neue Erhebung zur Anpassung des Mietspiegels an das aktuelle Preisniveau ist für 2018 geplant.

Tabelle 7: Mietpreisentwicklung 2011 bis 2015 für eine Standardwohnung von 60 bis 80 qm im Stadtgebiet Bamberg

Wohnungstyp/Quelle	€/qm 2011	€/qm 2013	€/qm 2015
Empirica Preisdatenbank, Erstbezug	8,72	9,10	9,46
Mietspiegel Bamberg Größenklasse 3	k.A.	6,79	6,93

Trotz des schon 2011 erreichten hohen Mietpreisniveaus für Erstbezüge ist die Preisdynamik noch immer nach oben gerichtet. Sie hat sich mit einer Preissteigerungsrate von 2,1 % (Empirica Daten) zwar etwas abgeschwächt, die aber immer noch steigenden Mietpreise, bestätigen die 2011 prognostizierte Marktenge wegen des starken Zuzugsdrucks und der hierfür immer noch nicht ausreichenden Zugänge zum Wohnungsbestand .

Preise für Wohnimmobilien 2011 bis 2016

Bei der 1. Fortschreibung 2011 wurde der durchschnittliche Preis für eine Standardeigentumswohnung aus der Empirica Datenbank für das Stadtgebiet Bamberg ermittelt. Für das Jahr 2010 wurde ein mittlerer Preis (60 – 80 qm Wohnfläche, höherwertige Ausstattung, Baujahr nach 2000) von € 2.639,-/qm festgestellt.

Der 2012 für die Stadt Bamberg installierte „Gutachterausschuss“ für die Immobilienpreisentwicklung beobachtet die Preise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Bauland aufgrund der jährlich abgeschlossenen Kaufverträge. Von den jährlich ca. 1.800 Transaktionen werden etwa 80% erfasst. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser 2. Fortschreibung lagen noch keine belastbaren Zeitreihen für die Durchschnittspreise von Wohnimmobilien und Bauland im Stadtgebiet Bamberg vor.

Als Ersatz dienen Preisportale im Internet. Diese nutzen als Primärdaten meist Zeitungsinserate und verdichten die darin enthaltenen Preis- und Lageinformationen zu Mittelwerten. Diese Methode hat den Nachteil, dass es sich hierbei durchweg um Angebote handelt. Die genannten Preise dürften daher um 5 bis 10 % oberhalb der tatsächlichen Mittelwerte liegen. Im Preisportal wird eine Unterteilung nach 4 Lagen in der Stadt Bamberg vorgenommen. Die in Tabelle 8 gezeigten Preise zeigen Angebote für das Stadtgebiet „Insel“.

Tabelle 8: Angebotspreise für Eigentumswohnungen (60 bis 80 qm), höherwertige Ausstattung, Baujahr nach 2000 in €/qm Wohnfläche, Lage im Stadtgebiet „Insel“

2006 (Empirica) Datenbank	2010 (Empirica) Datenbank	2013 (Wohng.-Boerse.net)	2015 (Wohng.-Boerse.net)
2.203.- €/qm	2.639.- €/qm	2.749.- €/qm	3.427,- €/qm

Quelle: Empirica Datenbank und Wohnungsbörse.net

Zwischen 2010 und 2015 hat sich der bereits in der 1. Fortschreibung bis 2011 festgestellte starke Preisauftrieb von 4,6 % pro Jahr fortgesetzt und sich zwischen 2011 und 2015 auf fast 6% pro Jahr erhöht. Der Preisauftrieb für Eigentumswohnungen liegt damit deutlich höher als bei den Mieten. Ursache sind die weiter steigenden Bodenpreise in Bamberg aber auch die Konzentration der Preisdaten auf Neubauprojekte im Hochpreissektor.

Baulandpreisentwicklung im Landkreis Bamberg

Als „Bauland“ werden Flächen bezeichnet, die innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen. Die „Erschließung“ ist im Angebotspreis enthalten. Die Baulandpreise gelten nur für den individuellen Wohnungsbau, d.h. nur für die Bebauung mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser). Bauland für den Geschosswohnungsbau ist im Preisvergleich nicht enthalten.

Bereits bei der 1. Fortschreibung des „Stadtentwicklungsplans Wohnen 2011“ wurde mangels Angebot auf eine Preistabelle für Bauland im Stadtgebiet verzichtet. Inzwischen stagniert mangels Angebot auch das städtische „Baulandprogramm“ für junge Familien, das die Abgabe von Bauland (zum Preis von € 200,-/qm + € 40,-/qm Erschließung) für einen, aufgrund von gesetzten sozialen Kriterien, begrenzten Kreis privater Haushalte vorsah. Das Preisniveau beim Verkauf von Baulücken ist wegen des noch nicht vorliegenden Gutachterausschussberichts nicht bekannt.

Daher wird hier nur die Tabelle der Durchschnittspreise für Bauland (incl. Erschliessungskosten) in 11 ausgesuchten Gemeinden im Kreisgebiet fortgeschrieben. Wegen des praktisch nicht vorhandenen Angebots in der Stadt sind die Gemeinden des Landkreises das natürliche Ausweichgebiet für Nachfrager nach individuellem Bauland.

Tabelle 9: Durchschnittspreise für erschlossenes Bauland in 10 ausgewählten Gemeinden des Kreises Bamberg zwischen 2004 und 2014 in €/qm

Kreisgemeinde	Mess-gebiete	Preis 2004	Preis 2011	Preis 2014	Distanz km Stadtzentrum
Memmelsdorf	10	210	160	160	5
Litzendorf	8	118	122	128	6
Baunach	4	59	90	91	7
Bischberg	11	140	141	201	4
Gundelsheim	3	146	142	134	4
Hallstadt	6	165	177	196	3
Hirschhaid	19	148	179	170	5
Stegaurach	6	152	165	172	3
Strullendorf	8	135	137	175	4
Viereth	5	73	91	93	7
Zapfendorf	8	65	45	78	9

Quelle: Gutachterschuss beim Landkreis Bamberg

Die Tendenz der Durchschnittspreise ist deutlich aufwärts gerichtet. Ausreißer entstehen durch die Preisunterschiede innerhalb der Gemeinden und die unterschiedlich hohen Verkaufszahlen in den verschiedenen Lagen innerhalb der Ortschaften. Im Jahr 2014 wurden vom Gutachterausschuss 293 Grundstückskaufverträge mit der Bezeichnung „Baureifes Wohnbauland“ registriert. Die Anzahl der hierauf errichteten Wohnungen dürfte um ein Viertel höher liegen, da Doppel- und Reihenhäuser auf einem verkauften Grundstück errichtet werden.

Sowohl die absolute Höhe der Grundstückspreise in den stadtnahen Gemeinden als auch die nach oben zeigende Preistendenz passen zur in Bamberg festgestellten Mangelsituation. Wie stark die Mangelsituation in der Stadt Bamberg die Preisentwicklung im Landkreis bestimmt, kann erst festgestellt werden, wenn der Gutachterausschuss für die Stadt Bamberg 2017 erste Zahlen vorlegt.

Zwischenresümee zur Miet- Immobilienpreissituation

Ohne die 802 Einzimmerapartments war seit 2010 im Verhältnis zum Wanderungsgewinn (vergl. Tabelle 1) die Wohnungsbautätigkeit eher gering (vergl. Tabelle 5). Es wurden, ohne die von den Amerikanern frei gezogenen Wohnungen und ohne die Einzimmerapartments, nur 161 WE pro Jahr in der Standardgröße mit 2 und mehr Räumen neu errichtet (vergl. Tabelle 5). Da die Masse dieser Wohnungen im Hochpreissegment errichtet wurde, hat es kein nennenswertes Angebot neuer Wohnungen für Haushalte mit mittleren (und erst recht nicht mit niedrigem) Einkommen gegeben.
Wegen dieser, im Verhältnis zum Zuzugsdruck, geringen Bautätigkeit war die gezeigte starke Zunahme der Immobilienpreise zu erwarten (vergl. Tabelle 8). Der weitere Anstieg der Mieten (vergl. Tabelle 7) dürfte nur durch eine schwächere Nachfrage aufgrund des inzwischen erreichten sehr hohen Niveaus gebremst werden. Dieses hohe Preisniveau stellt eine Zuzugsbarriere für einpendelnde Erwerbstätige aus dem Kreisgebiet und für Zuzügler aus dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland dar (vergl. Tabelle 8).

Dass auch im Kreisgebiet die Grundstückspreise (trotz des bereits 2011 erreichten hohen Niveaus) weiter anziehen, bestätigt den in der Stadt vorgefundenen Nachfragedruck und der Zuzugsrückstau im umgebenden Landkreis.

2.3.6 Arbeitsplatzentwicklung 2011 bis 2015

Die in der 1. Fortschreibung genannten positiven Merkmale der Arbeitsplatzsituation in Bamberg haben sich bis Ende 2015 nicht verschlechtert. Diese Wachstumstendenz war in der 1. Fortschreibung von 2011 zwar erkannt, es wurde aber für die Zeit von Ende 2010 bis 2015 nur ein Zuwachs von 3,2% (=1.500 Arbeitsplätze) sozialversicherungspflichtigen (svp) Erwerbspersonen am Arbeitsort angenommen. Tabelle 10 zeigt die tatsächliche Zunahme zwischen 2010 und 2015.

Tabelle 10: Svp Erwerbspersonen nach deren Wohn- und Arbeitsort im Vergleich zur erwerbsfähigen Bevölkerung in Bamberg

Jahr	sozialversicherungspflichtig Beschäftigte					Erwerbs-
	am Arbeitsort	Einpendler	Auspendler	Saldo	am Wohnort	fähige *)
2010	47.766	33.445	8.336	25.109	22.657	45.281
2011	48.810	33.980	8.740	25.240	23.570	45.951
2012	48.755	33.826	9.060	24.766	23.989	46.267
2013	49.016	34.122	9.399	24.723	24.293	46.558
2014	50.255	34.992	9.769	25.223	25.032	47.264
2015	52.256	36.612	10.169	26.443	25.813	47.999
Veränder.	**4.490**	**3.167**	**1.833**	**1.334**	**3.156**	**2.718**
in v.H.	**9,4**	**9,5**	**22,0**	**5,3**	**13,9**	**6,0**

*) 18 bis unter 65 Jahre
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

In den fünf Jahren von Ende 2010 bis Ende 2015 ist die Zahl der Arbeitsplätze in Bamberg um 9,4 % (+ 4.490) gestiegen. Dieser starke Anstieg entspricht jedoch dem Bundestrend. Es fällt auf, dass fast die Hälfte dieses Zuwachses allein im Jahr 2015 registriert wurde.

Hierzu ist anzumerken, dass ab 2015 der Erfassungsrahmen für die Gruppe der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ausgeweitet wurde. Diese Ausweitung auf Beschäftigte in Behindertenwerkstätten und sozialen Einrichtungen sowie auf Personen, die ein freiwilliges soziales Jahr ableisten, führt zu einer rein statistischen Erhöhung der Gesamtzahl der svp Beschäftigten um 1,3 %.

Des Weiteren ist eine Verschiebung von der Kategorie „Mini Jobs“ (450,- € Jobs) zu den (sozialversicherungspflichtigen) Midi Jobs (bis 850,- € mtl.) zu beobachten. Damit dürften ca. 950 von den 2.000 im Jahr 2015 zusätzlich registrierten svp Beschäftigten durch diese Ausweitung des Erfassungsrahmens und den Wechsel zum Midi Job die statistische Kategorie gewechselt haben. Der bisher zahlenmäßig noch nicht abzuschätzende Zuwachs aus dem Wechsel vom 450,- € Job zum svp Midi Job wird anhalten. Dieser Wechsel ist seit der Erweiterung der Dokumentationspflicht zur Einhaltung des Mindestlohns bei den Mini Jobs zu beobachten.

Der in Tabelle 10 gezeigte Zuwachs basiert im Jahr 2015 daher nur etwa zur Hälfte auf einer echten Ausweitung des Bamberger Beschäftigungsniveaus aufgrund des Wachstums der einheimischen Wirtschaft. Tabelle 10 zeigt auch, dass selbst dieser „echte“ Zuwachs von 1.050 svp Beschäftigen aus dem Potential der 735 zusätzlichen einheimischen Erwerbsfähigen nicht mehr ganz zu generieren ist. Die zusätzlichen Arbeitsplätze werden zu drei Vierteln durch Einpendler besetzt, von denen sicher ein großer Teil gern nach Bamberg gezogen wäre. Die Zunahme der Einpendler um fast 14 % seit 2010 ist ein Beleg für die genannten Zuzugsbarrieren (Mangel an Wohnraum) durch das hohe Immobilien- und Mietpreisniveau.

Das Bamberg trotz dieses hohen Preisniveaus für Immobilien und Mieten auch als Wohnstandort angenommen wird, zeigt die erstaunlich hohe Zunahme der Auspendler um 22%. Die Einzeldaten der Pendelrichtungen nach Arbeitsorten zeigen vorzugsweise in Richtung Erlangen/Nürnberg. Dort liegt das Preisniveau für das Wohnen nochmals höher, daher dürften die im direkten Vergleich relativ niedrigeren Preise (bei besserer Wohnqualität in Bamberg) ein wesentlicher Grund für die Beibehaltung des Wohnsitzes beim Wechsel des Arbeitsplatzes sein.

Das Verhältnis von Arbeitsplätzen zu Erwerbsfähigen (Alter 18 bis unter 65 Jahre) ist seit 2010 (105 %) nochmals um vier Prozentpunkte auf 109% angestiegen. Mit 109 % Arbeitsplätzen bezogen auf die Erwerbsbevölkerung hat Bamberg ein Niveau erreicht, vergleichbar nur mit „exotischen“ Automobilstandorten wie Wolfsburg oder Neckarsulm, obwohl in der Stadt kein Automobilwerk ansässig ist.

Die außerordentlich hohe Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen im Verarbeitenden Gewerbe war in der 1. Fortschreibung 2011 das Hauptargument für die Prognose einer nur noch geringen Zunahme vom 1.500 Arbeitsplätzen bis 2015. Diese Prognose stand seinerzeit unter dem Eindruck der noch nicht überwundenen Finanzkrise von 2008/9. Die Beobachtung, dass die Bamberger Wirtschaft bisher aus jeder Krise (nach einer kurzen Wachstumsdelle) gestärkt hervorgegangen ist, wird durch die aktuelle Entwicklung seit 2010 bestätigt.

Das Ausmaß des Auseinanderlaufens von Prognose (+ 1.500 svp Beschäftigte) und Realität (+ 4.364) zeigt zusätzlich die sektorale Veränderung der Arbeitsplätze in Tabelle 11.

Tabelle 11: Svp Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen zwischen 2010 und 2015 in Bamberg

Wirtschaftssektor	2010	2015	Zu-/ Abnahme
Produzierendes Gewerbe	15.950	15.050	- 900
Baugewerbe	1.680	2.120	440
Handel Verkehr Gastgewerbe	8.920	9.126	206
Öffentl. Verwaltung, Gesundheit, Erziehung und Unterricht	11.620	12.290	670
Wiss./techn. Dienstleistungen	4.618	5.980	1.362
Sonstige Dienstleistungen	4.978	7.564	2.586
insgesamt	**47.766**	**52.130**	**4.364**

Quelle: Bamberger Zahlen 2015

Dem allgemeinen Trend folgend hat das „Produzierende Gewerbe“ (ohne Baugewerbe) seit 2010 geringfügig (- 6 %) Arbeitsplätze abgebaut, rechnet man das Baugewerbe hinzu, ist die Beschäftigung im Sektor „Verarbeitendes Gewerbe“ aber nahezu unverändert geblieben. Das „Verarbeitende Gewerbe“ ist trotz des leichten Rückgangs mit 33 % aller Arbeitsplätze nach wie vor der wichtigste Arbeitgeber in Bamberg. Sein Anteil liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 18 %.

Der gesamte Zuwachs von 4.364 Arbeitsplätzen entfällt damit auf die Dienstleistungssektoren, die sich um den großen Produktionssektor gruppieren und diesen ergänzen. Der Trend zu immer spezielleren Dienstleistungen wurde bei der 1. Fortschreibung 2011 zwar erkannt, mit einer Prognose von + 1.500 Arbeitsplätzen in seiner Dynamik aber deutlich unterschätzt. Dies gilt auch bei Berücksichtigung des Abzugs des geschilderten, lediglich statistischen Effekts bei der Zunahme der svp Arbeitsplätze.

2.4 Resümee des Vergleichs zwischen den Annahmen und Modellrechnungen von 2011 und der tatsächlichen Entwicklung bis 2015

Die Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung und die zugrunde liegenden Annahmen zu den Wanderungsbewegungen sind durch zwei singuläre Ereignisse erheblich verändert worden:

Der Fertigstellung von 806 Einzimmer Apartments, welche 2014/15 zum überwiegenden Anteil von Studenten bezogen worden sind

und

dem Zuzug von über 2.000 Asylbewerbern, von denen Ende 2015 noch 850 im Stadtgebiet mit 1. Wohnsitz gemeldet sind.

Der Neubau der 806 Studentenwohnungen war 2011 zwar geplant, Bauanträge waren aber noch nicht gestellt worden. Die Masseneinwanderung von Asylbewerbern im Jahr 2015 konnte ebenfalls 2011 nicht vorhergesehen werden. Die Auswirkungen auf den Wanderungssaldo sind in Tabelle 3 gezeigt.

Die Zunahme des Wohnungsbestandes und der Anzahl der privaten Haushalte wurde zwar annähernd richtig prognostiziert, zur Angleichung an die Zensusergebnisse der Wohnungsbestände war aber ebenfalls eine erhebliche Korrektur notwendig.

Massiv unterschätzt wurde der Zuwachs bei den svp Erwerbstätigen. Allerdings geht die Abweichung bei Berücksichtigung des ab 2014 erweiterten Definitionsrahmens und der jüngst beobachteten Verschiebung von den Mini Jobs zu den svp Midi Jobs vom Faktor drei auf das Doppelte des Schätzwerts zurück.

Grundsätzlich stellen beide Abweichungen die Anwendung der systemanalytischen Methode, als Kombination von exogenen Annahmen und endogenen Modellverknüpfungen, nicht in Frage. Wenn die singulären Ereignisse als solche identifiziert werden können und als Daten in den zu beobachtenden „Mainstream“ eingearbeitet sind, gelten zeitlich anschließend die vorher erkannten Rahmenbedingungen weiter.

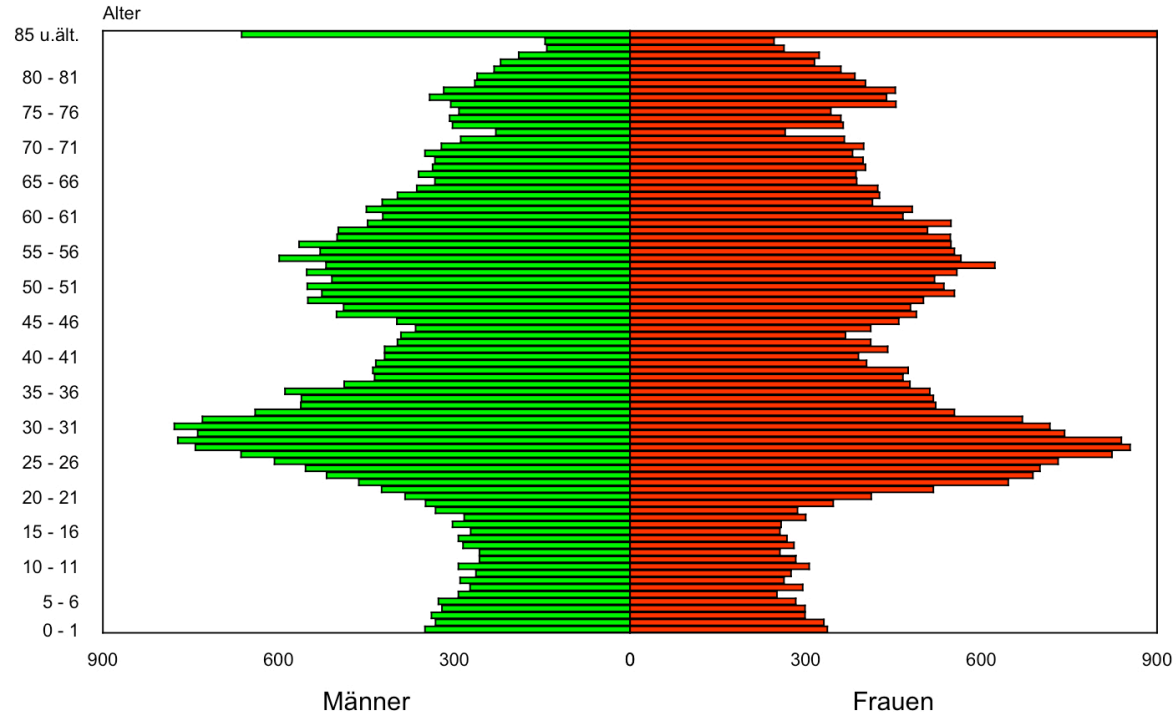
3. 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Wohnen von 2016 bis 2030

3.1 Bevölkerungsentwicklung von 2016 bis 2030

3.1.1 Aktuelle Altersstruktur der Bamberger Bevölkerung

Abbildung 1 auf Seite 24 zeigt die Altersstruktur der Bamberger Bevölkerung im Jahr 2016. Die sehr starke Überhöhung der Altersjahrgänge 25 bis 35 Jahre ist auf die starken Zuzüge des Bildungs- und Ausbildungsschwarms zurückzuführen. Auch die mit 1. Wohnsitz in der Stadt gemeldeten Asylbewerber gehören überwiegend der Altersgruppe zwischen 25 und 35 Jahre an. Gegenüber den Altersstrukturbäumen, auf denen die 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans „Wohnen im Jahr 2011“ aufbaute, ist die Dominanz dieser Altersgruppe noch stärker geworden.

Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Bamberg 2016



Quelle: Pestel Institut

3.1.2 Neues Szenario der Zuzugswünsche als Prämissensatz für die Bevölkerungsmodellrechnung bis 2030

3.1.2 1. Fertilität

Die Fertilität, definiert als Anzahl der Geburten pro 1.000 Frauen in der gebärfähigen Altersgruppe zwischen 15 und 45 Jahren, hat sich zwischen 2011 und 2015 in Bamberg entsprechend dem Bundestrend leicht erhöht. Insgesamt liegt sie aber mit 1,21 Geburten (2010 = 1,17) deutlich unter dem seit 2010 von 1,38 auf 1,49 (2015) angestiegenen Bundesdurchschnitt. Die Altersstruktur der Bamberger Bevölkerung 2015 in Abbildung 1 zeigt (durch den hohen Anteil weiblicher Studenten) eine starke Besetzung der fertilen Altersgruppe zwischen 15 und 45 Jahren. Der hohe Anteil von Studentinnen, deren spezifisch niedrige Fertilität und der allgemeinen Trend zur Verschiebung der Geburt des 1. Kindes in die höheren Altersgruppen verlagert den Scheitelpunkt der Bamberger Fertilitätskurve in die Zeit nach dem 30. Lebensjahr.

Für die Zeit bis 2030 gehen wir von einem nur noch gering ansteigenden Anteil studierender Frauen zwischen 20 und 30 Jahren aus, so dass sich, bei der Zunahme dieser Gruppe, der Bremseffekt auf die Bamberger Fertilitätswerte verringert. Wir rechnen im Jahr 2030 mit einem Fertilitätswert von 1,25, der durch Interpolation in 15 Teilschritten zwischen 2016 und 2030 erreicht wird.

Bis auf den hier berücksichtigten leichten Anstieg der Fertilität ist das Szenario gegenüber der 1. Fortschreibung unverändert geblieben.

3.1.2 2. Mortalität

Die Mortalität, definiert als Wahrscheinlichkeit vom Lebensalter X bis zum Lebensalter X + 1 zu sterben, ist nach den Wanderungen der dynamischste Faktor bei den demographischen Veränderungen. Die Bamberger Mortalitätswerte haben sich in den vergangenen 30 Jahren mit dem Bundestrend vermindert. Seit 2006 ist die durchschnittliche Lebenserwartung beider Geschlechter bis 2015 um 0,9 Jahre gestiegen.
Für die Zeit bis 2030 gehen wir von einer weiteren Zunahme der Lebenserwartung von 1,1 Jahren aus. Das Mortalitätsszenario ist ebenfalls gegenüber der 1. Fortschreibung unverändert.

3.1.2 3. Szenario der Zuzugswünsche für die Wanderungsbewegungen

Wie in den Tabellen 2 und 3 dargestellt, haben die abrupten Veränderungen der jährlichen Wanderungssalden aufgrund von besonderen Einzelereignissen nicht den Szenarien für die Modellrechnungen der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans „Wohnen zwischen 2011 und 2015“ entsprochen. Daher sollen für die Wanderungsbewegungen zwischen 2016 und 2030 zwei neue Wanderungsszenarien entwickelt werden.

Das Referenzszenario, welches (wie schon 2006 und 2011) die Zuzugsattraktivität der Stadt durch die Hochschulen und durch das weit überdurchschnittliche Angebot an Arbeitsplätzen beschreibt, wird ergänzt durch die jüngst mit der Empirica Untersuchung „**Schwarmstädte in Deutschland**“ eingeführte Methode der „kumulierten Kohortenanalyse“. Gehört Bamberg zu den in der Untersuchung genannten Kommunen, die von den Wanderungsschwärmen im Lebenszyklus der deutschen Bevölkerung gesucht oder verlassen werden?
Zunächst sollen die Ergebnisse der Überprüfung von Szenario und Realität zwischen 2011 und 2015 aus Kapitel 2 genutzt werden, um neue Salden für die wanderungstypischen Bevölkerungsgruppen bis 2030 vorzugeben. Die genannten Salden beziehen sich jeweils auf bestimmte Altersgruppen der Stadtbevölkerung.

Hochschulen und Berufsausbildung

Die Anzahl der **immatrikulierten Studenten** an den Bamberger Hochschulen liegt derzeit (WS 2015/16) bei 13.496. Der geschätzte aktuelle Anteil der mit 1. Wohnsitz in Bamberg gemeldeten Studenten muss seit 2010 aufgrund des Bezugs der neuen Studentenapartments auf 7.600 (56%) gestiegen sein. In den Altersstrukturen der Bevölkerung (Abb. 1 und 2) sind nur diese Personen mit 1. Wohnsitz enthalten.

Der in der 1. Fortschreibung für das Jahr 2015 prognostizierte Höchststand von 15.500 immatrikulierten Studenten wurde bereits 2014 mit nur 13.500 Personen erreicht. Trotz neuer Angebote bei den Master Studiengängen stagniert der Bestand. Es wird auch von Seiten der Universitätsverwaltung nicht mehr damit gerechnet, dass die prognostizierten 15.500 Studenten erreicht werden. Wir rechnen für den Referenzfall jedoch weiter damit, dass bis 2030 der erwartete Rückgang von derzeit 13.500 auf 10.500 Immatrikulierte eintritt. Dieser Rückgang wird keine negativen Wanderungssalden bei den Studenten mit 1. Wohnsitz auslösen, weil sich diese

Gruppe, bei sinkender Gesamtzahl der Immatrikulierten, aus dem Reservoir der „wohnberechtigten“ und „einpendelnden“ Studenten immer wieder auffüllt. Wir gehen bei der Modellrechnung davon aus, dass sich die Gruppe der in Bamberg wohnenden 7.600 Studenten alle 10 bis 12 Jahre einmal austauscht, d.h. dass für die Altersgruppe 30 bis 40 Jahre auch Abwanderungen von Absolventen berücksichtigt werden müssen.

Gegenwärtig arbeiten in der Bamberger Wirtschaft 1.800 junge Frauen und Männer mit **Ausbildungsverträgen (IHK)**. Diese verteilen sich gleichmäßig innerhalb der Altersgruppe 20 bis 30 Jahre, d.h. je Jahrgang gibt es etwa 180 Auszubildende. Hiervon sind jeweils 50% (90 Personen pro Jahrgang) in Bamberg mit 1. Wohnsitz gemeldet. Von diesen dürfte noch ein erheblicher Anteil im elterlichen Haushalt wohnen. Die Umsatzzahlen für die Zu- und Fortzüge der Auszubildenden mit 1. Wohnsitz in der Stadt sind damit, im Verhältnis zu den Studenten, sehr klein und wegen der unklaren Wohnverhältnisse schwer abzuschätzen. Auf eine gesonderte Wanderungskategorie für Auszubildende wird daher hier verzichtet

Tabelle 12: Jahresdurchschnittliche Salden zwischen Zu- und Fortzügen von Studenten in der Altersgruppe 20 bis 30 Jahre mit 1. Wohnsitz in Bamberg zwischen 2016 und 2030 in Personen

Zeitstrecke	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030
Saldo p.a.	680	550	550

Quelle: eigene Berechnungen

Diese werden in den altersspezifischen Wanderungssaldo bei den 20 bis 30 Jährigen eingearbeitet.

Absolventen

Zu beachten ist bei den Wanderungen, dass etwa mehr als die Hälfte der Absolventen nach dem Ende des Studiums Bamberg wieder verlässt. Dies gilt auch für die in den Salden enthaltenen Berufsschüler. Ein kleinerer Teil der Absolventen verlässt die Stadt und siedelt im Landkreis. Die in Tabelle 13 genannten Salden werden bei den Zu- und Fortzügen der Altersgruppe 30 bis 40 Jahre eingebaut.

Tabelle 13: Fortzüge von Absolventen der Hochschulen nach Ende des Studiums

Zeitstrecke	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030
Saldo p.a.	-250	-350	-350

Quelle: eigene Berechnungen

Kreis Bamberg

Es wurde in Teil 2 gezeigt, dass die Stadt Umland Wanderung in den Landkreis (wegen der aktuell schwachen Besetzung der wanderungsaktiven Jahrgänge) stark zurückgegangen ist. Nach dem Durchlaufen der demographischen Delle bei den 30

bis 40 Jährigen wird die Suburbanisierung jedoch wieder zunehmen. Dies insbesondere, weil sich der Abstand der Immobilienpreise zwischen dem Stadt- und dem Kreisgebiet nach dem Jahr 2026 weiter vergrößert haben wird. Etwa die Hälfte des negativen Wanderungssaldos wird aus Absolventen (ehemaligen Studenten und Auszubildenden) im Alter zwischen 30 und 40 Jahren bestehen.

Tabelle 14: Wanderungssalden der Stadt Bamberg mit dem umgebenden Landkreis 2016 bis 2030 in Personen

Zeitstrecke	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030
Saldo p.a.	-280	-350	-430

Quelle: eigene Berechnungen

Arbeitsmarkt

Die Zuwanderung zum Arbeitsmarkt in Bamberg wurde in der 1. Fortschreibung massiv unterschätzt, auch wenn der größte Teil des Zuwachses an zusätzlichen svp Erwerbstätigen in die Stadt einpendelt und ein größerer Teil des Zuwachses auf einer „Umetikettierung“ beruhte. Die enormen Zuwächse in den Jahren 2014/15 werden zwar nicht anhalten, machen aber die Annahme höherer Zuzüge als bisher angenommen nötig.

Wir gehen davon aus, dass bis 2030 zusätzlich 3.000 Arbeitsplätze in allen Bereichen der Bamberger Wirtschaft entstehen. Jährlich sind dies 200 zusätzliche Erwerbspersonen. 50 % werden mit Erwerbspersonen besetzt, die schon in Bamberg wohnen, 100 müssen zuziehen. Zu berücksichtigen ist auch der jährliche Ersatz der in den Ruhestand wechselnden ca. 900 Erwerbstätigen. 60% des jährlichen Abgangs in den Ruhestand rekrutiert die Bamberger Wirtschaft vor Ort, 40% (360) müssen neu zuziehen.

Tabelle 15: Durchschnittliche Zuwanderungssalden von Erwerbstätigen, die in Bamberg svp Arbeitsplätze besetzen

Zeitstrecke	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030
Saldo p.a.	460	460	500

Quelle: eigene Berechnungen

Asylbewerber

In der 1. Fortschreibung von 2011 war diese Zuwandererkategorie nicht enthalten. Die 2014 einsetzenden hohen Zuwanderungszahlen von Asylbewerbern haben bisher in Bamberg zur Aufnahme von 859 Personen mit 1. Wohnsitz (Stand 16.09.2016) und 226 Personen aus den Balkanstaaten (ohne Bleibeperspektive und damit ohne Einwohnerstatus) geführt. Beide Gruppen von Asylbewerbern sind in Gemeinschaftsunterkünften aus dem Bestand der ehem. Warner Barracks untergebracht. Nur eine geringe Anzahl (geschätzt 150) lebt in normalen Wohnungen im Stadtgebiet.

Eine Einzelanalyse der Zu- und Fortzüge in Bamberg in den ersten 9 Monaten 2016 (also nach dem Ende der sehr hohen monatlichen Zuzüge über die Bundesgrenzen) hat folgende Anteile ergeben:

Tabelle 16: Zu- und Fortzüge der Stadt Bamberg nach Deutschen und Ausländern vom 01.01. bis 15.09.2016

	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Wanderungsbewegungen in Personen	5.088	4.009	1.079
Davon mit deutscher Staatsangehörigkeit	3.072	2.768	304
Mit sonstg. EU Staatsangehörigkeit	704	574	130
Mit nicht EU Staatsangehörigkeit	1.312	657	645

Quelle: Stadt Bamberg, Amt für Statistik

Die zum Zeitpunkt dieser Untersuchung vorliegenden Daten zeigen einen Wanderungsüberschuss in Höhe von 304 Personen (10 % der Zuzüge) bei den Deutschen, von 130 Personen (18%) bei den EU Ausländern und 645 Personen (49%) bei den Zuzügen von außerhalb der EU.

Alle drei bis zum 15.09.2016 aufgelaufenen Salden lassen bis zum Jahresende 2016 einen gesamten Zuwanderungsüberschuss von ca. 1.350 Personen erwarten. Dieser liegt wieder weit oberhalb der zwischen 2011 und 2014 beobachteten Salden. Die o.g. Wanderungsdaten zeigen, dass dieser Überschuss vor allem durch die Zuzüge aus dem (nicht EU) Ausland hervorgerufen wird. Für das Szenario der Zuzugswünsche ist zu entscheiden, ob die hohen Zuwanderungsüberschüsse aus dem Ausland manifest werden und bis 2030 anhalten oder sich auf das Niveau der Ende 2016 stark gesunkenen Zuzüge über die Bundesgrenzen zurück entwickeln.

Die aktuell für Bamberg festgestellten Wanderungszahlen (und hierin die hohen Zuwanderungssalden bei den nicht EU Ausländern) passen nicht zu den vorliegenden Bestandszahlen. So meldet die Bezirksregierung von Oberfranken per 15.09.2016 für Bamberg

362 „normale“ Asylbewerber mit Bleibeperspektive in den ehem. Warner Barracks,
281 dezentral untergebrachte Asylbewerber mit Bleibeperspektive und
216 Flüchtlinge (mit Bleibeperspektive) in Aufnahmeeinrichtungen (AE).

Dies sind insgesamt 859 Personen mit Einwohnerstatus, die seit 2014 in Bamberg aufgenommen und registriert sind. Hinzu kommen zwar noch 226 Personen in der Asylbewerber-Rückführungs-Einrichtung (ARE), die in den obigen Wanderungsstatistiken jedoch nicht enthalten sind.

Da auch schon Ende 2015 ein Bestand von 850 Asylbewerbern genannt wurde, muss der in Tabelle 16 ausgewiesene Saldo der Auslandszuwanderung zu hoch

sein. Es ist zu vermuten, dass die Fortzüge von Asylbewerbern zu gering ausgewiesen werden, weil diese versäumen, sich abzumelden. Für das Referenzszenario wird der Saldo 2016 daher bei 970 Personen begrenzt und ab 2017 mit erheblich geringeren Zuzügen (vergl. Tabelle 20) gerechnet.

Auch bei der Verteilung des bundesweiten Bestandes von 1,3 Mio. Asylbewerbern ist nicht mit zusätzlichem Zuzug nach Bamberg zu rechnen. Bei anteilsmäßiger Verteilung dieses **Bestandes** nach der Größe der Stadtbevölkerung würde Bamberg (Anteil 0,089 % an der Bundesbevölkerung) hiervon 1.157 Personen aufnehmen müssen. Diese Zahl ist beim gegenwärtigen Aufnahmestand schon fast erreicht, so dass bei einer Umverteilung keine zusätzlichen Asylbewerber aufgenommen werden müssten.

Seit November 2015 sind die registrierten monatlichen Zuzüge von Asylbewerbern nach Deutschland von 205.000 auf 16.500 (Juli 2016) zurückgegangen. Wegen der Ablehnung der anteilsmäßigen Verteilung von Asylbewerbern auf die 28 EU Staaten durch die dortige Bevölkerung und der innenpolitischen Reaktionen auch in der deutschen Bevölkerung, gehen wir davon aus, dass sich die jährliche Zuwanderung von Asylbewerbern nach Deutschland bei einem Jahreswert von 200.000 stabilisiert.

Von diesem jährlichen **Neuzugang** entfallen auf Bamberg bei gleichmäßiger Verteilung auf alle deutschen Kommunen 0,089 % = 178 Personen jährlich. Diese sind als Zuzüge zu berücksichtigen.

Tabelle 17: Durchschnittliche Zuwanderungssalden von Asylbewerbern aus Asien und Afrika

Zeitstrecke	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030
Saldo p.a.	180	200	200

Quelle: eigene Berechnungen

Zuzüge aus den Mitgliedstaaten der EU

Durch die im Focus der öffentlichen Diskussion stehenden Flüchtlingszuwanderungen aus Asien und Afrika werden die „normalen“ Auslandszuwanderungen aus den 28 Mitgliedstaaten der EU zu wenig beachtet. 2015 sind bundesweit netto (saldiert mit den Fortzügen) 382.000 Personen aus den 28 Mitgliedsländern der EU nach Deutschland zugezogen. 80% dieser Zuzügler kamen aus den Mitgliedstaaten in Osteuropa (Bulgarien, Polen, Rumänien).

Auf Bamberg entfällt ein Anteil von 0,089% = 350 Personen. Diese Zuwanderung ist bereits zur Hälfte Teil der Kategorie „Arbeitsmarkt“ zugerechnet und wird daher nur mit der anderen Hälfte als eigenständiger Zuzugssaldo berücksichtigt, allerdings mit steigender Tendenz.

Tabelle 18: Durchschnittliche Zuwanderungssalden von Erwerbstätigen aus dem EU Ausland, die in Bamberg svp Arbeitsplätze besetzen

Zeitstrecke	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030
Saldo p.a.	180	200	450

Quelle: eigene Berechnungen

Damit ergeben sich folgende Gesamtsalden zwischen den Zu- und Fortzügen über die Stadtgrenzen bis 2030.

Tabelle 19: Durchschnittliche Zu- und Fortzugsalden über die Stadtgrenzen Bambergs nach Zuwandererkategorien

Zeitstrecke	**2016 bis 2020**	**2021 bis 2025**	**2026 bis 2030**
Studenten	680	550	550
Absolventen	-250	-350	-350
umgebender Landkreis	-280	-350	-430
Erwerbstätige	480	460	500
Asylbewerber	180	200	200
EU Ausland	180	200	250
insgesamt	**990**	**710**	**720**

Quelle: eigene Berechnungen

Zwischen den in Tabelle 19 genannten Durchschnittssalden wird bei der Modellrechnung interpoliert.

3.1.3 Exkurs zum Wanderungsverhalten: Gehört Bamberg zu den Schwarmstädten in Deutschland?

Die im Oktober 2015 veröffentlichte Empirica Untersuchung „Schwarmstädte in Deutschland“ stellt eine Analyse des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung in sämtlichen 402 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland vor. Die zukünftige Bevölkerungszahl eines Landkreises bzw. einer kreisfreien Stadt wird über eine „Kohorten Wachstumsanalyse“ abgeschätzt. Diese geht von den Unterschieden der Besetzung zwischen allen 11 Fünfjahreskohorten zwischen dem 20. und 75. Lebensjahr aus. Die Veränderung jeder Kohorte durch Wanderungen wird für die Zeit von 2008 bis 2013 festgestellt. So erhöht sich z.B. die Kopfzahl in der Gruppe der 16 bis 20 Jährigen in Bamberg (einheimische **Jugendliche**, **Schüler**) innerhalb der 5 Jahre von 2008 bis 2013 durch die Zuwanderung des sog. „Bildungsschwarms“ (**Studenten**) um 70 %. In der nächsthöheren Altersgruppe 26 bis 30 Jahre steigt die Jahrgangsstärke durch den zuwandernden Ausbildungsschwarm (**ältere Studenten und Berufsschüler**) weiter an, sodass die Kohorte 26 bis 30 Jahre nach 10 Jahren doppelt so stark ist wie die Ausgangskohorte 16 bis 20 Jahre.

Zwischen 2008 und 2013 haben von den 402 kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland 274 (überwiegend Landkreise) Bevölkerung verloren und entsprechend 128 (darunter alle kreisfreien Städte) hinzugewonnen.

In welchem Umfang die Städte von diesem Bildungs- und Ausbildungsschwarm längerfristig profitieren entscheidet sich jedoch erst in den Altersgruppen ab 31 Jahre. Fortziehende **Absolventen, Berufsanfänger und der sog. Settlement-Schwarm** (Häuslebauer ins Umland), reduzieren die Jahrgangsstärken. Die Hauptfrage für die Städte ist also: Wie viele Personen, aus dem zwischen 21 und 30 Jahren zugezogenen Bildungs- und Ausbildungsschwarm, kann eine Stadt nach deren 31. Lebensjahr halten. Städte, denen dies besonders gut gelingt, werden als „**Schwarmstädte**“ bezeichnet.

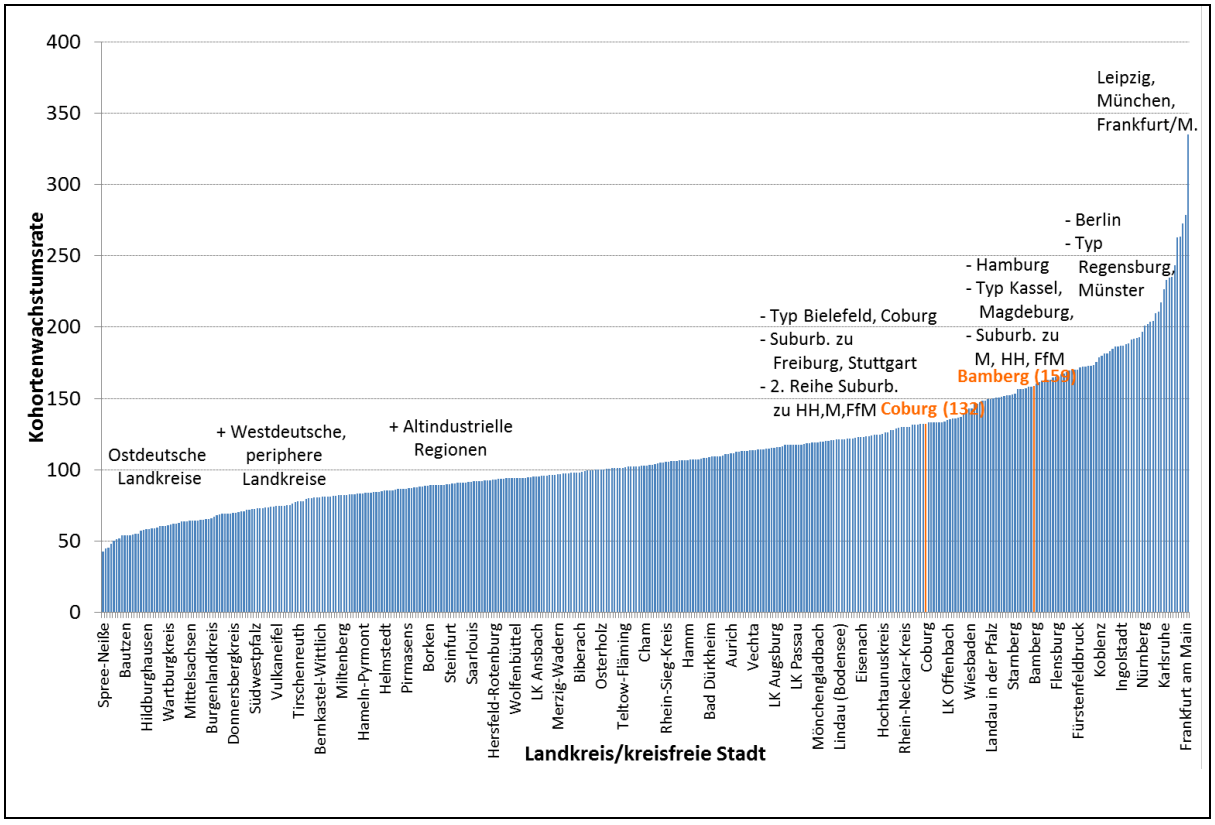
Ist Bamberg eine „Schwarmstadt?“ Nachdem inzwischen fast alle Oberzentren in Deutschland über eine Hochschule verfügen, treten offenbar die weichen Kriterien bei der Wahl des Lebensmittelpunktes nach Studium und Ausbildung in den Vordergrund. Die Wanderungsdaten aller 402 Landkreise und kreisfreien Städte zeigen: Eine große Hochschule allein reicht nicht aus. Wandert nach Studium und Ausbildung die vorherige Zuwanderungswelle wieder ab (wie z.B. in Bielefeld, Saarbrücken, auch in Bayreuth), verschlanken sich die Jahrgänge nach dem 31. Lebensjahr wieder und gehen auf die Stärke vor dem Ausbildungsschwarm zurück. Dieser Rückgang ist in den kreisfreien Städten jedoch unterschiedlich stark. In Schwarmstädten ist der Rückgang eindeutig geringer. Dämpfend auf die Abwanderung wirkt das „Erscheinungsbild“ der Stadt mit einem (möglichst historischem) attraktiven und dichtem öffentlichen Raum, in dem die Altersgruppe der 20 bis 30 Jährigen sich konzentriert. Bevorzugt werden historische Stadtbilder, mittelalterliche Grundrisse oder eine spektakuläre Lage am Wasser (wie in Hamburg und Kiel). Schwarmstädte haben alle ein „gutes Image“, welches sie sich über Jahrzehnte erworben haben. Begrenzt wird der Zuzugswunsch zwar durch das in allen Schwarmstädten hohe Immobilienpreis- und Mietenniveau, letztlich wird dieses aber als Preis für deren Attraktivität akzeptiert.
Bamberg hat damit alle Merkmale einer „Schwarmstadt“. Die 13.500 Studenten (einschl. der mit Nebenwohnsitz) konzentrieren sich im historischen Stadtzentrum. Zum Glück hat die Universität keine räumliche Erweiterung in Richtung Osten (Lagarde Kaserne) vorgenommen und ist nun in der Dichte des Stadtzentrums verankert. Bamberg hat ein hervorragendes Image (Weltkulturerbe, Symphoniker, Basketballmeister). Die überragenden Möglichkeiten für Berufsanfänger am Arbeitsmarkt verstärken die „weichen“ Merkmale noch. Die in der Empirica Untersuchung über alle 11 Fünfjahreskohorten zwischen 20 und 75 Jahren durchgeführte Veränderungsanalyse führt zu dem Ergebnis, dass (bei unverändertem Wanderungsverhalten), die heutige Stärke der Altersgruppe 16 bis 20 Jahre bis zum Alter 71 bis 75 Jahre um 69% zunimmt. Hierüber vergehen aber 55 Jahre.

Obwohl die Untersuchung hieraus keine Prognose ableitet, ist doch plausibel, dass die Bevölkerungszahl Bambergs dann über alle Altersgruppen deutlich zunehmen wird, wenn die beiden einheimischen Kohorten 21 bis 30 Jahre durch den zuziehenden Bildungs- und Ausbildungsschwarm alle 10 Jahre ihre Personenzahl verdoppeln und danach in der Altersgruppe 31 bis 40 Jahre nur jeweils die Hälfte der Zugewanderten wieder verliert. Bleibt dieses Wanderungsverhalten über die nächsten 55 Jahre unverändert, so **steigt die Bevölkerungszahl Bambergs um 59% (Kohorten Wachstumsrate 159) auf 116.070 Personen an**. Dieser Prozess kann natürlich nur so lange laufen, wie die Quellgebiete in den Landkreisen noch Bevölkerung abgeben können. Bei anhaltender Auslandszuwanderung gewinnt diese langfristige Prognose

des Bevölkerungszuwachses in Bamberg aber an Plausibilität. Im internen „Ranking“ aller untersuchten Landkreise und kreisfreien Städte wird Bamberg mit einer KWR von 159 noch nicht als „Schwarmstadt“ eingestuft, diese müssen mindestens eine KWR von 200 erreichen, dieser hohe Wert wird 16 Städten (4% von 402) zugemessen. **Abbildung 2** gibt einen Überblick über das Ranking einiger Kreise und kreisfreien Städte und zeigt die Position Bambergs im oberen Viertel aller deutschen Regionen.

An der Spitze stehen die Agglomerationen München, Frankfurt und Berlin, jedoch auch Leipzig und Dresden. Unter den attraktivsten 5% rangieren Regensburg, Darmstadt, Karlsruhe, Münster und Heidelberg. Bamberg erreicht das obere Viertel des Rankings zusammen mit Hamburg (!), Nürnberg und Düsseldorf aber auch Jena und Trier.

Abbildung: 2 Kohortenwachstum (15-74) nach Kreisen, 2008-2013



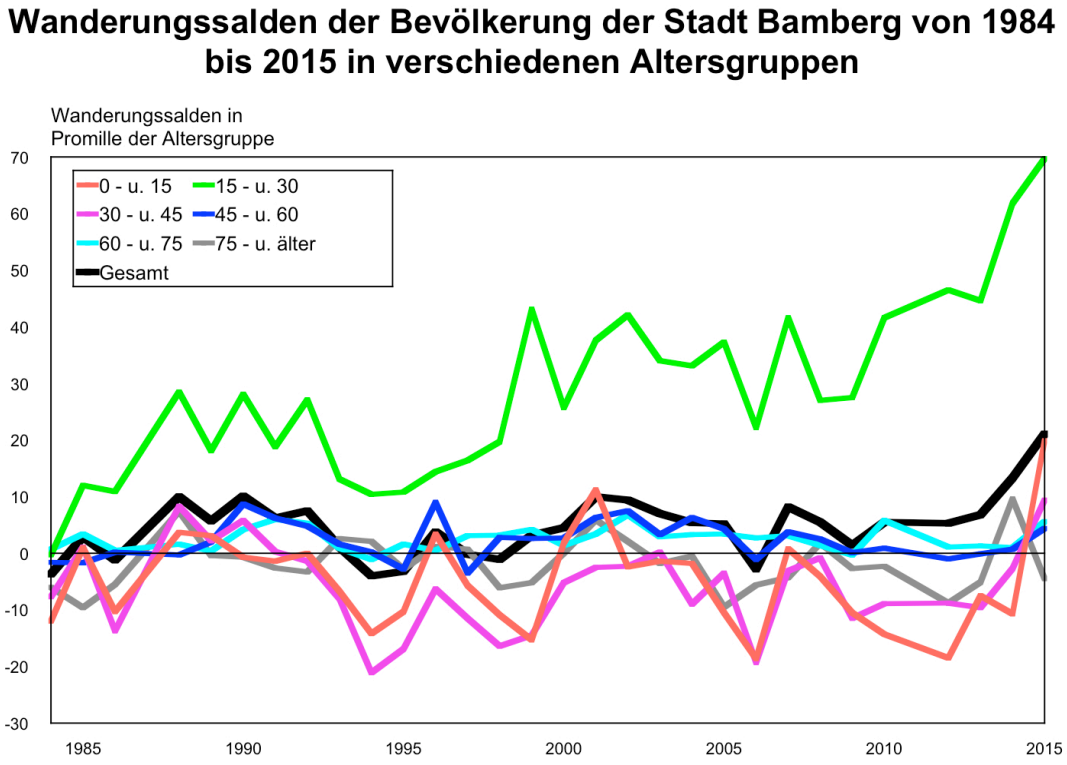
Quelle: Bevölkerungsfortschreibung (korrigiert um Zensus und Zweitwohnsitzsteuereffekte), Statistisches Bundesamt. Eigene Berechnung EMPIRICA

Dieser methodische Exkurs zur Kohortenanalyse soll die Plausibilität der nachfolgenden Modellrechnungen mit Hilfe des klassischen Jahrgangsmodells des Pestel-Instituts und exogener Szenarien erhöhen.

3.1.4 Langfristige Altersstrukturen der Wanderungsbewegungen in Bamberg

Dass auch in Bamberg die Differenzen beim Wanderungsverhalten in den verschiedenen Altersgruppen gelten, zeigt **Abbildung 3.** Entgegen der von Empirica vorgeschlagenen Methode werden bei dieser Darstellung des Pestel Instituts „15 Jahres Kohorten“ gewählt. Diese Analyse macht die Dominanz der Altersgruppe 15 bis 30 Jahre besonders deutlich. Bis 2013 lagen die Wanderungen in fast allen Kohorten (über 30 Jahre) auf oder leicht unter der Nulllinie, d.h. diese Altersgruppen haben in Bamberg Bevölkerung durch Abwanderung verloren. Auch bei den Kindern von 0 bis 15 Jahre ist, aufgrund der Stadtumlandwanderung, ein deutlicher Wanderungsverlust zu erkennen. Andererseits hat Bamberg schon seit den 90er Jahren immer in der Altersgruppe 15 bis 30 Jahre Einwohner gewonnen.

Abbildung 3: Langfristige Entwicklung der Wanderungssalden von 15 Jahreskohorten in Bamberg zwischen 1985 und 2015



Quelle: Pestel Institut

Um den Einfluss der unterschiedlichen Stärke der Jahrgänge bei der Darstellung des Wanderungsverhaltens auszuschließen, wurden die Kurven auf 1 Promille der Stärke der jeweiligen Kohorte normiert. Zu erkennen ist ein Bruch der langfristigen Konstanz in den Jahren 2014/15. Besonders deutlich wird dies bei den 0 bis 15 Jährigen, deren Wanderungskurve (bis auf wenige Ausnahmejahre) immer unter der Nulllinie lag, hervorgerufen durch den Fortzug der Eltern in den Landkreis. 2015 erfolgt ein steiler Anstieg um 30 Promille, dies entspricht ca. 240 zugezogenen Kindern.

Damit ist nachgewiesen, dass die hohen Zuwanderungsüberschüsse dieser beiden Jahre zu einem erheblichen Anteil auf den Zuzug von „kinderreichen“ Asylbewerbern zurückzuführen sind. **Wir gehen bei den in Abschnitt 3.2. vorgestellten Modellrechnungen nicht davon aus, dass dieser hohe Zuzug anhalten wird.**

3.2. Modellrechnungen zur Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsentwicklung beim Szenario der Zuzugswünsche bis zum Jahr 2030

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Tabelle 20 zeigt die Bevölkerungsfortschreibung auf der Basis des in Kapitel 3.1. gezeigten neuen Szenarios der Zuzugswünsche.

Tabelle 20: Bevölkerungsmodellrechnung für die Stadt Bamberg beim Szenario der Zuzugswünsche 2016 bis 2030

Jahr	Bevölkerung gesamt	Geburten	Sterbefälle	natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
2015	73.331	-	-	-	-
2016	74.820	685	796	-111	1.600
2017	75.704	702	818	-116	1.000
2018	76.241	708	821	-113	650
2019	76.615	721	847	-126	500
2020	77.044	724	845	-121	550
2021	77.521	725	848	-123	600
2022	78.036	723	858	-135	650
2023	78.562	720	864	-144	670
2024	79.104	718	876	-158	700
2025	79.637	715	882	-167	700
2026	80.191	704	880	-176	730
2027	80.710	704	885	-181	700
2028	81.208	706	888	-182	680
2029	81.666	693	885	-192	650
2030	82.124	687	879	-192	650
Veränder./					
Summe	**8.793**			**-2.237**	**11.030**
in v.H.	**12,0**			**-3,1**	**15,0**

Quelle: eigene Berechnungen

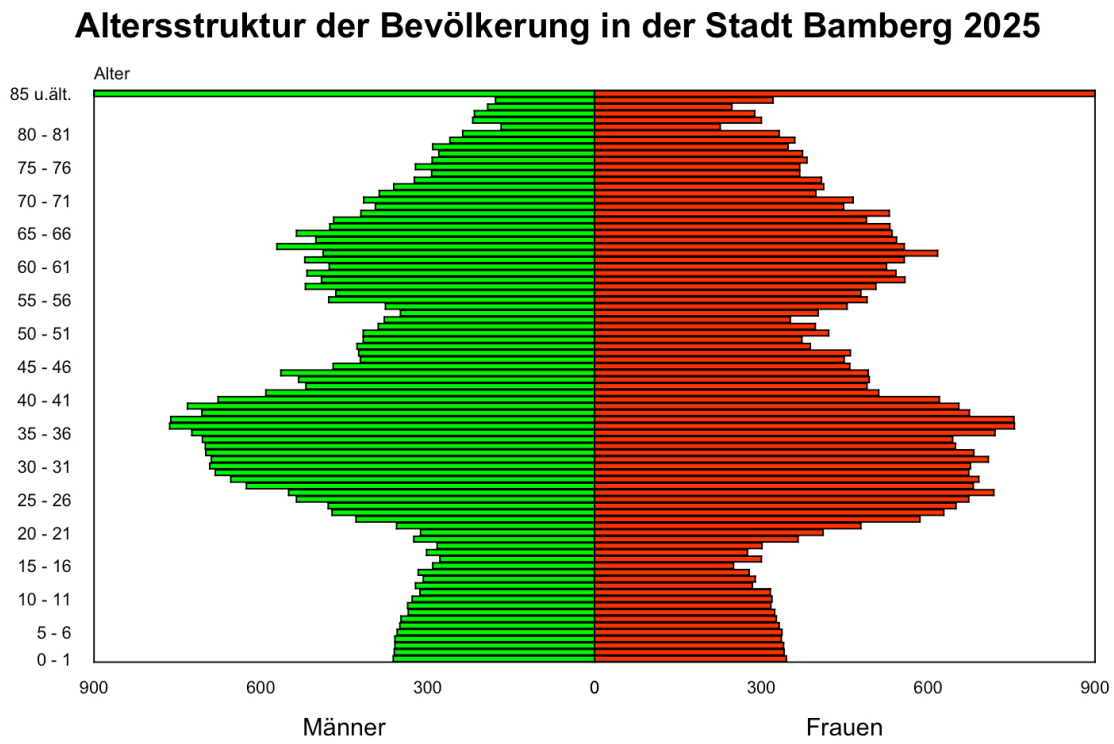
Durch die vorgegebenen hohen (gewünschten) Zuwanderungen **wächst** die **Bevölkerung der Stadt** um knapp 10.000 auf **82.124 Personen** an. Nach dem schon hohen Zuzugssaldo des Jahres 2015 zeichnet sich auch für 2016 ein ähnlich hoher Wanderungsüberschuss von 1.300 Personen ab, den wir hier, wegen der unklaren Abmeldungen von Ausländern, auf 1.000 Personen reduzieren.

Das Szenario der Zuzugswünsche geht für die Folgejahre ab 2018 dann nur von um 700 Personen als Wanderungsüberschuss aus.

Trotz des Sterbeüberschusses von über 2.200 Personen wird, allein aufgrund der Zuzugsattraktivität, die Stadtbevölkerung bis 2030 auf über 82.100 Köpfe ansteigen. Bei diesem Szenario der Zuzugswünsche ist der Zuzug **nicht durch mangelnde Verfügbarkeit von Wohnungen begrenzt**, das Preisniveau für Immobilien und Mieten bleibt gegenüber dem gegenwärtigen Niveau unverändert.

Die Altersstrukturen dieser Modellrechnung zeigen die **Abbildungen 4 und 5**.

Abbildung 4: Modellrechnung der Altersstruktur der Bevölkerung in Bamberg 2025



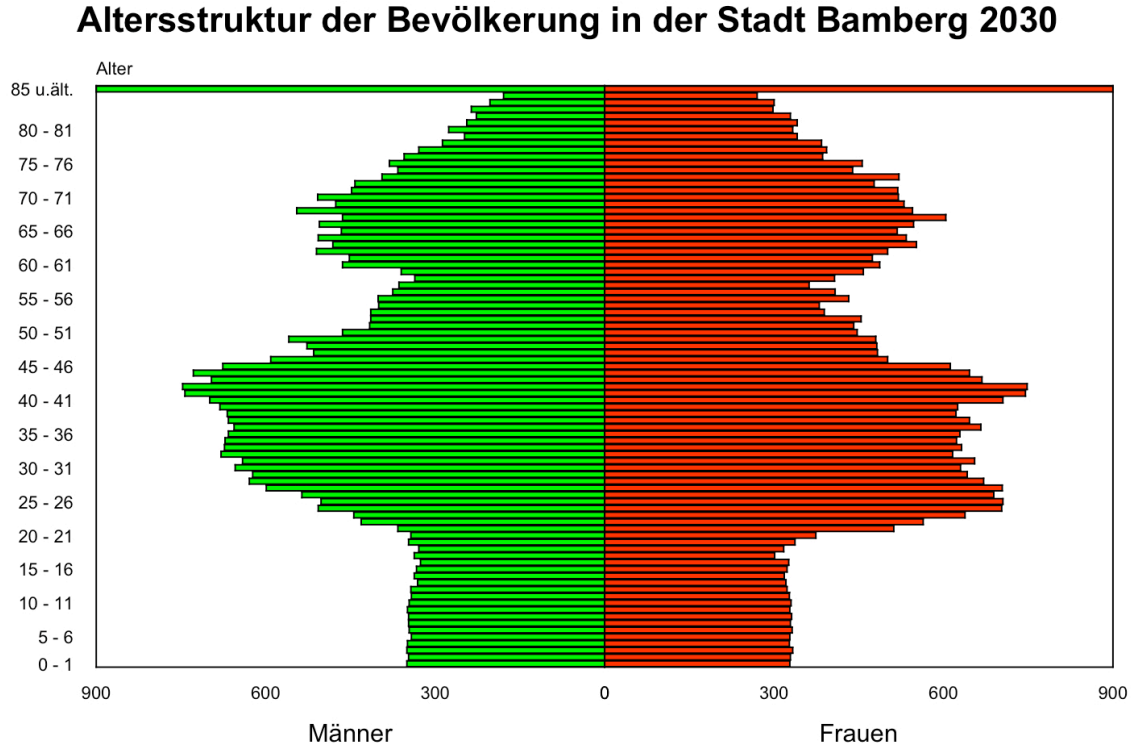
Quelle: Pestel Institut

Bis 2025 ist die Bevölkerungszahl in Bamberg beim Szenario der Zuzugswünsche bereits auf 79.637 Personen angestiegen. Der Anstieg verteilt sich im Wesentlichen auf die Altersjahrgänge 30 bis 40 Jahre, deutlich zu erkennen an der, im Vergleich zur Abb. 1, stärkeren Besetzung in dieser Altersgruppe. Als Reaktion auf die besonders starke Zunahme auf der weiblichen Seite der Altersstruktur (und durch die etwas höhere Fertilität) steigen auch die Kinderzahlen in Bamberg um fast 15 % an.

Die durch den „Pillenknick“ bei den Geburtenzahlen der Jahre 1965 bis 1975 verursachte demographische Delle, hat 2025 die Altersgruppe 45 bis 55 Jahre erreicht. Sie hat aktuell wesentlich zur in Bamberg schwach ausgeprägten Suburbanisierung beigetragen, d.h. die Fortzüge in den Landkreis waren geringer als in der Dekade 2005 bis 2015. Mit dem in 9 Jahren zu erwartenden Einrücken der fast doppelt so starken Altersjahrgänge 30 bis 40 Jahre, wird der sog. „Settlement Schwarm“ in das Umland wieder stärker. Damit werden ab 2020 die Fortzüge in den Landkreis wieder zunehmen.

Bis 2030 wird die Bevölkerungszahl in Bamberg noch einmal um 2.000 Personen auf dann 82.124 zunehmen, das rasante Wachstum der Dekade 2016 bis 2025 flacht sich etwas ab, weil die Sterbefallzahlen wegen der stärkeren Besetzung der Altersgruppen über 75 Jahre ansteigen. Bedingt durch die anhaltende Zuwanderung in der Altersgruppe 21 bis 30 Jahre und das nur langsame Abschmelzen durch den Fortzug der Absolventen und Umlandwanderer ist die Bamberger Altersstruktur 2030 dominiert von der Altersgruppe 25 bis 50 Jahre.

Abbildung 5: Modellrechnung der Altersstruktur der Bevölkerung in Bamberg 2030



Quelle: Pestel Institut

3.2.2 Haushaltszahlen und Wohnungsbedarf beim Szenario der Zuzugswünsche

Der Anstieg der Bevölkerungszahl durch die hohe Zuwanderung führt auch zu einer erheblichen **Zunahme der Anzahl privater Haushalte**. Weil die Bevölkerungszunahme im Wesentlichen die „Erwachsenen“, also die Altersgruppe 20 Jahre und älter betrifft, nimmt deren Zahl mit + 12,3 % sogar etwas stärker zu als die Bevölkerung insgesamt.

In der Modellrechnung wird von einer weiteren langsamen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Erwachsenen (20 Jahre und älter) ausgegangen, da bei diesem Szenario der Zuzugswünsche noch keine Reaktion der Bevölkerung auf den sich weiter verschärfenden Wohnungsmangel unterstellt wird. Damit steigt

die Anzahl der privaten Haushalte mit + 18,5 % erneut deutlich stärker als die Bevölkerungszahlen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt von 1,78 auf 1,69 Personen weiter leicht ab. Tabelle 21 zeigt die Entwicklung zwischen 2016 und 2030.

Tabelle 21: Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte in Bamberg bis 2030

Jahr	erwachsene Bevölkerung	Haushalte	Erwachsene je Haushalt	Einwohner je Haushalt
2015	58.345	41.096	1,420	1,784
2016	59.582	42.108	1,415	1,777
2017	60.390	42.823	1,410	1,768
2018	60.939	43.357	1,406	1,758
2019	61.313	43.770	1,401	1,750
2020	61.717	44.207	1,396	1,743
2021	62.140	44.659	1,391	1,736
2022	62.558	45.111	1,387	1,730
2023	62.970	45.560	1,382	1,724
2024	63.376	46.008	1,377	1,719
2025	63.755	46.439	1,373	1,715
2026	64.195	46.917	1,368	1,709
2027	64.623	47.388	1,364	1,703
2028	64.982	47.812	1,359	1,698
2029	65.342	48.238	1,355	1,693
2030	65.766	48.714	1,350	1,686
Veränder.	**7.421**	**7.618**		
in v.H.	**12,7**	**18,5**		

Quelle: eigene Berechnungen

Der Wohnungsbedarf entspricht weitgehend der Veränderung der privaten Haushalte. Die Abnehmende Haushaltsgröße ist bereits bei der Modellrechnung berücksichtigt (s. Tabelle 21). Die zunehmende Wohnfläche pro Person wird hier nicht berücksichtigt, da sie überwiegend durch die Verkleinerung der Haushaltsgröße entsteht und nicht durch den Bau immer größerer Wohnungen.
Tabelle 22 zeigt den Wohnungsbedarf aufgrund der Haushaltsentwicklung und des Ersatzbedarfs für die jährlichen Wohnungsabgänge. Eine Mobilitätsreserve von 2% des Bestandes (850 WE) wird beim Szenario der Zuzugswünsche immer wieder aufgefüllt und ist Teil des Bedarfs.

Tabelle 22: Wohnungsbedarf beim Szenario der Zuzugswünsche in Bamberg bis 2030

Jahr	zusätzliche Haushalte	Wohnungs-abgänge	Aufrechterhaltung der Mobilitätsreserve	Wohnungsbedarf gesamt
1	2	3	4	5
2016	1.012	21	16	1.049
2017	715	22	16	753
2018	534	22	16	572
2019	413	22	16	451
2020	437	22	16	475
2021	452	23	16	491
2022	452	23	16	491
2023	449	23	16	488
2024	448	23	16	487
2025	431	23	6	460
2026	478	23	7	508
2027	471	24	7	502
2028	424	24	7	455
2029	426	24	7	457
2030	476	24	6	506
Summe	**7.618**	**343**	**184**	**8.145**

Quelle: eigene Berechnungen

Die Zunahme der privaten Haushalte um 18,5 % löst eine entsprechend hohe Nachfrage nach Wohnungen aus. Die jährlichen Bedarfszahlen sind höher als die Fertigstellungen in den Jahren von 2011 bis 2015 (vergl. Tab. 5), obwohl in diesen Jahren die vielen Studentenwohnungen und Kleinapartments gebaut wurden.

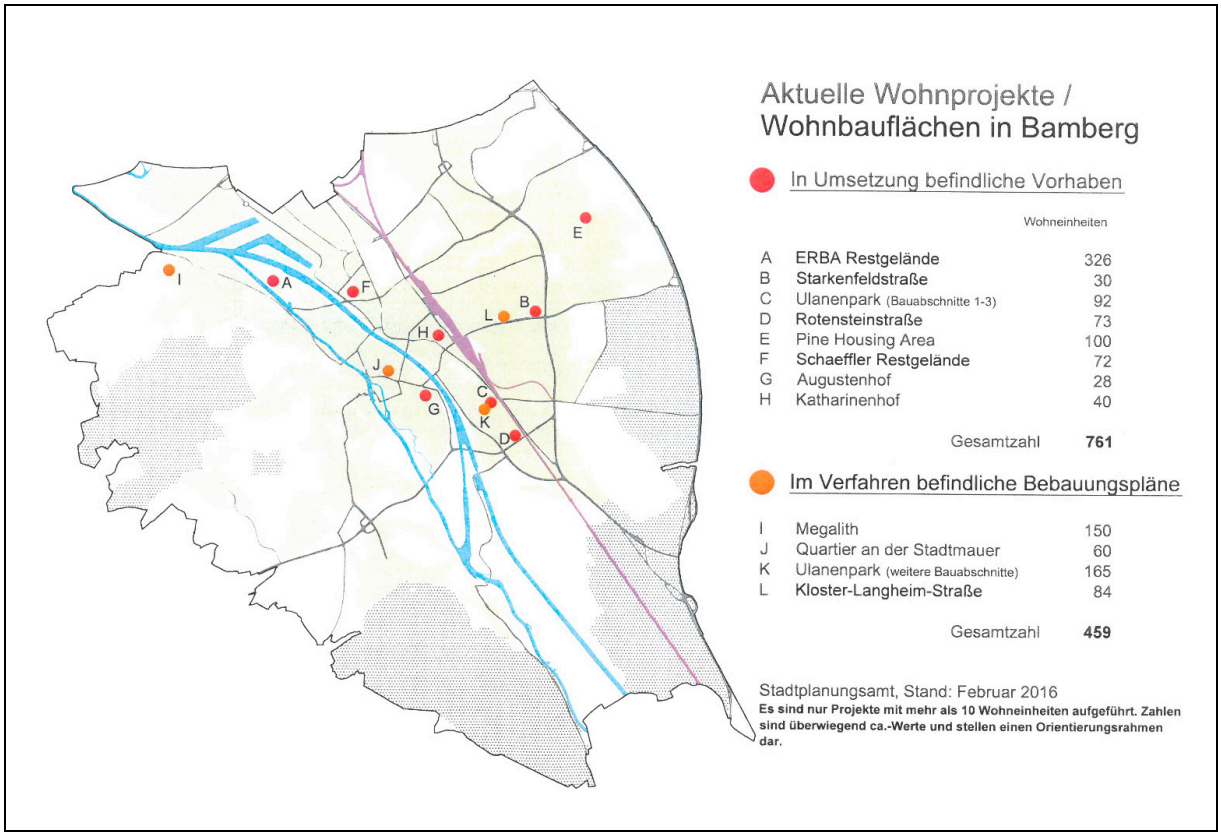
Dieser, aufgrund der Zuzugsattraktivität Bambergs und ohne Beschränkung durch den Baulandmangel, ermittelte Wohnungsbedarf wird nun im folgenden Kapitel dem Baulandangebot im Stadtgebiet gegenübergestellt.

4. Referenzszenario: Flächen für den Wohnungsbau in Bamberg bis 2030

Das Thema Baulandentwicklung zieht sich wie ein roter Faden durch die verschiedenen Stadtentwicklungspläne „Wohnen“ seit 2006. Mit der geplanten Konversion der Warner Barracks schien eine Lösung für die Diskrepanz zwischen Zuzugsattraktivität und Wohnungsangebot in Bamberg gefunden zu sein. Die geschilderten (vergl. Abschnitt 1.2.) Ereignisse Ende 2015 haben jedoch die Hoffnung auf eine durch die Stadt geplante Stadtentwicklung auf den Kasernenflächen zumindest bis 2025 wieder zunichte gemacht. Diese Flächen hätten es nach Ankauf der Stadt Bamberg erlaubt, städtebauliche Höhepunkte auf eigenem Grund zu realisieren, ohne auf die Preisvorstellungen privater Eigentümer Rücksicht nehmen zu müssen. Geblieben ist die Konversion der Lagarde Kaserne und nach 2025 der Flynn Housing Area. Alle übrigen gegenwärtig in der Planung befindlichen Flächen stehen dagegen ausschließlich im Privateigentum, d.h. die Stadtplanung ist von der Verkaufsbereitschaft bzw. von den Investitionsentscheidungen der Eigentümer abhängig.

Die nächste Seite zeigt einen Überblick der vom Planungsamt der Stadt Bamberg vorgesehenen Flächen.

Abbildung 6: Aktuelle Wohnbauflächen in Bamberg (Stand Februar 2016)



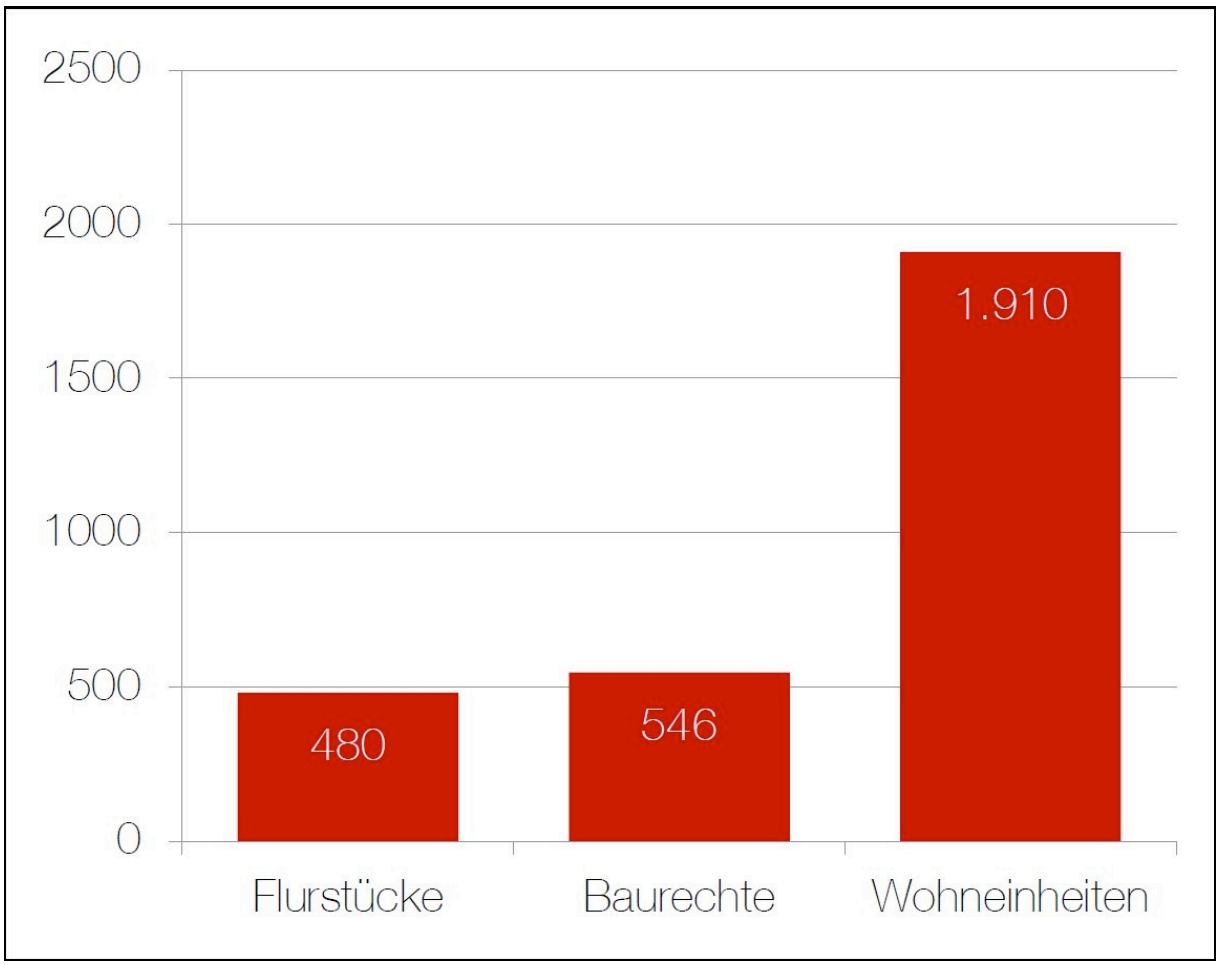
Dies bedeutet, dass in den nächsten 15 Jahren nicht in erster Linie Kriterien der Stadtentwicklung, sondern Fragen der privaten Vermögensbildung bzw. -erhaltung und der erzielbaren Renditen die Entscheidung zur Bebauung von Flächen bestimmen.

Die in den folgenden Abschnitten genannten Flächenpotentiale mit den angenommenen Vermarktungsjahren sind in der dieses Kapitel abschließenden **Tabelle 23** zusammengefasst.

4.1 Baulandkataster

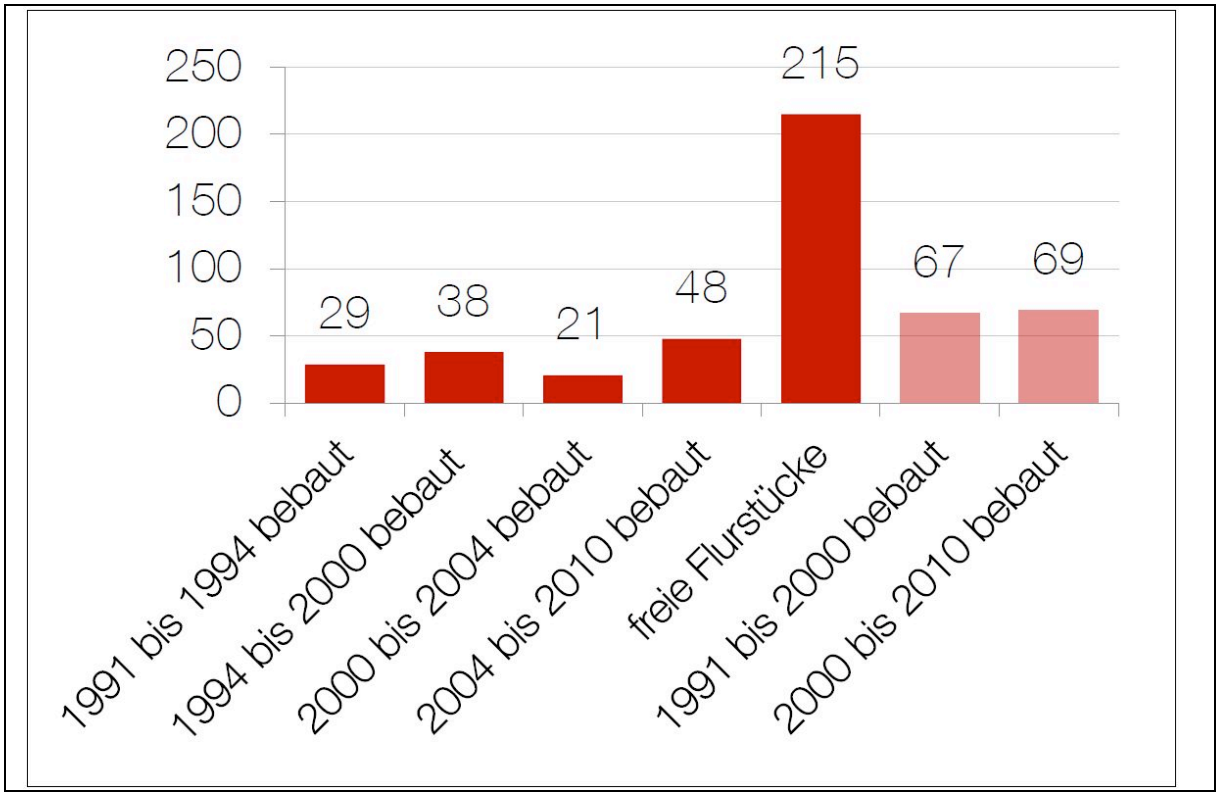
Das 2011 fertig gestellte **Bauland- (Baulücken-) kataster** weist 480 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 40 ha sowie 546 Baurechten mit 1.910 Wohneinheiten aus. In diesem Potential sind die Umnutzungen der vier Industriebrachen (Erba, Schaeffler, Glaskontor und Megalith) mit zusammen 37 ha nicht enthalten. Im Kataster sind ausschließlich Baulücken kleiner 0,5 ha aufgeführt.

Abbildung 7: Anzahl der Wohneinheiten im neuen Baulandkataster von 2011



Von den im 1. Baulückenkataster 1991 aufgeführten 351 Baulücken mit 580 Baurechten sind bis zur Aufstellung des neuen Baulandkatasters im Jahr 2011 insgesamt nur 136 Baulücken bebaut worden. Bis 2015 sind sogar 61% der im 1. Kataster erfassten Flächen unbebaut geblieben. In den 20 Jahren sind im Schnitt knapp 7 Baulücken pro Jahr (mit einer unbekannten Anzahl von Wohnungen) genutzt worden. Der Wohnungsbau in Bamberg hat daher in den vergangenen 20 Jahren nicht im Bereich der Baulücken, sondern überwiegend auf umgenutzten Industrie- und Gewerbeflächen stattgefunden.

Abbildung 8: Nutzungstempo der im Kataster von 1991 bis 2011 aufgeführten Baulücken im Bamberger Stadtgebiet



Da die seit 2012 vorherrschenden Niedrigzinsen am Kapitalmarkt die Bereitschaft zum Verkauf der Baulücken drücken, wird die Bebauung überwiegend in Eigenregie der Eigentümer erfolgen, um Immobilienvermögen in Form von Bauland in vermietetes Wohnimmobilienvermögen zu überführen. Obwohl die erzielbaren Renditen bei der Vermietung von Wohnimmobilien höher sind als die Preissteigerungen von unbebauten Grundstücken, rechnen wir bis zum Jahr 2030 nur mit der Nutzung von 7 Baulücken und damit einer **jährlichen Fertigstellung von 35 WE (2% vom Bestand)** auf den im Kataster verzeichneten Baulücken.

4.2 Restflächen in Bebauungsplänen für Industriebrachen

Die privaten Entwickler der umgenutzten Industriebrachen versuchen die am Markt erreichbaren optimalen Preise für ihre Flächen zu erzielen. Da (in der Niedrigzinsphase) die Renditen bei der Vermietung von Studentenapartments deutlich über den Kapitalmarktzinsen liegen, sind auf den Industriebrachen Erba und Schaeffler bis Ende 2015 über 800 Kleinwohnungen (vorzugsweise für Studenten) entstanden und zum größten Teil vermietet.

Die größeren Geschosswohnungen werden zu Preisen zwischen 3.400 und 3.700 €/qm verkauft. Die Neubauwohnungen liegen damit an der oberen Grenze der Preisspanne, die derzeit im Bamberg am Immobilienmarkt zu erreichen ist. Die Vermarktung der Restflächen und der darauf errichteten Wohnungen wird daher langsam erfolgen und sich bis 2018 hinziehen.

Erba Gelände: Das größte Potential besteht auf den Restflächen des ehem. ERBA Geländes. Hier wurden in den Jahren seit 2013 bereits 166 Wohnungen und 537 Studentenapartments fertiggestellt und bezogen. Die Flächen werden vom Eigentümer an private und öffentliche Bauträger (u.a. Stadtbau Bamberg) zur Bebauung verkauft. Die Bauträger verkaufen Wohnungen im Hochpreissegment bis 3.700 €/qm an private Haushalte.

Im September 2016 sind noch Flächen für 326 WE vorhanden. Es wird angenommen, dass in den Jahren **2017 und 2018 jeweils die Hälfte, also 163 WE** pro Jahr, fertiggestellt und an private Haushalte verkauft werden. Die noch für den Wohnungsbau (einschl. Studentenapartments) verfügbaren Wohneinheiten werden weiter unten in Tabelle 23 zusammengefasst.

Die **Industriebrache Schaeffler,** auf der bisher 209 Wohnungen und 237 Studentenapartments fertiggestellt worden sind, bietet noch Platz für **72 Wohneinheiten** im Hochpreissegment. Wir rechnen damit, dass das gesamte Restangebot im Jahr **2017** bebaut und an private Haushalte verkauft wird.

Megalith Gelände: Für das am westlichen Stadtrand gelegene Megalith Gelände ist ein Bebauungsplan im Verfahren. Es ist davon auszugehen, dass in den beiden Jahren **2018/19 je 75 WE** fertiggestellt und vermarktet werden. Hier entsteht eines der wenigen Baugebiete mit Einfamilienhäusern.

Glaskontor: Für das Gelände des ehemaligen Glaskontors wird bei der Vermarktung der Name **Ulanenpark** gewählt. Hier liegt für die Bauabschnitte I bis III mit **92 WE** ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass für das Jahr **2017** die Vermarktung erwartet werden kann. Ein Bebauungsplan für weitere Bauabschnitte mit **165 WE** ist im Verfahren, die Vermarktung wird für die Jahre **2018/19** erwartet.

4.3. Bebauungspläne für weitere Flächen im Stadtgebiet

Das Planungsamt der Stadt nennt folgende kleinere Projekte, für die rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen und die sich im **Bauantragsverfahren** befinden. **2017/18** dürften folgende Projekte je zur Hälfte in die Vermarktung kommen:

Markusgelände/Steinertstr.	38 WE	Geschossbauten
Nürnbergerstr./Katharinenhof	40 WE	Geschossbauten
Insgesamt	78 WE	Geschossbauten

Rechtskräftige Bebauungspläne jedoch noch keine Baugenehmigungen sind für folgende kleinere Projekte aufgestellt:

Starkenfeldstr.	30 WE
Wagersleite/Bamberger Weg	35 WE
Rotsteinstr.	73 WE
Schellenbergerstr.	10 WE
Leichtsche Felder	10 WE
Heidengasse/Breitäckerstr.	21 WE
Kammermeister Weg	10 WE
Insgesamt	**220 WE**

Wir rechnen damit, dass **jeweils ein Drittel** dieser Wohnungen in den drei Jahren von **2018 bis 2020** vermarktet wird.

Neben der bereits genannten Industriebrache Megalith befinden sich noch zwei weitere Projekte im **Bebauungsplanverfahren**.

Quartier an der Stadtmauer	60 WE
Kloster Langheim Str.	84 WE
Insgesamt	**144 WE**

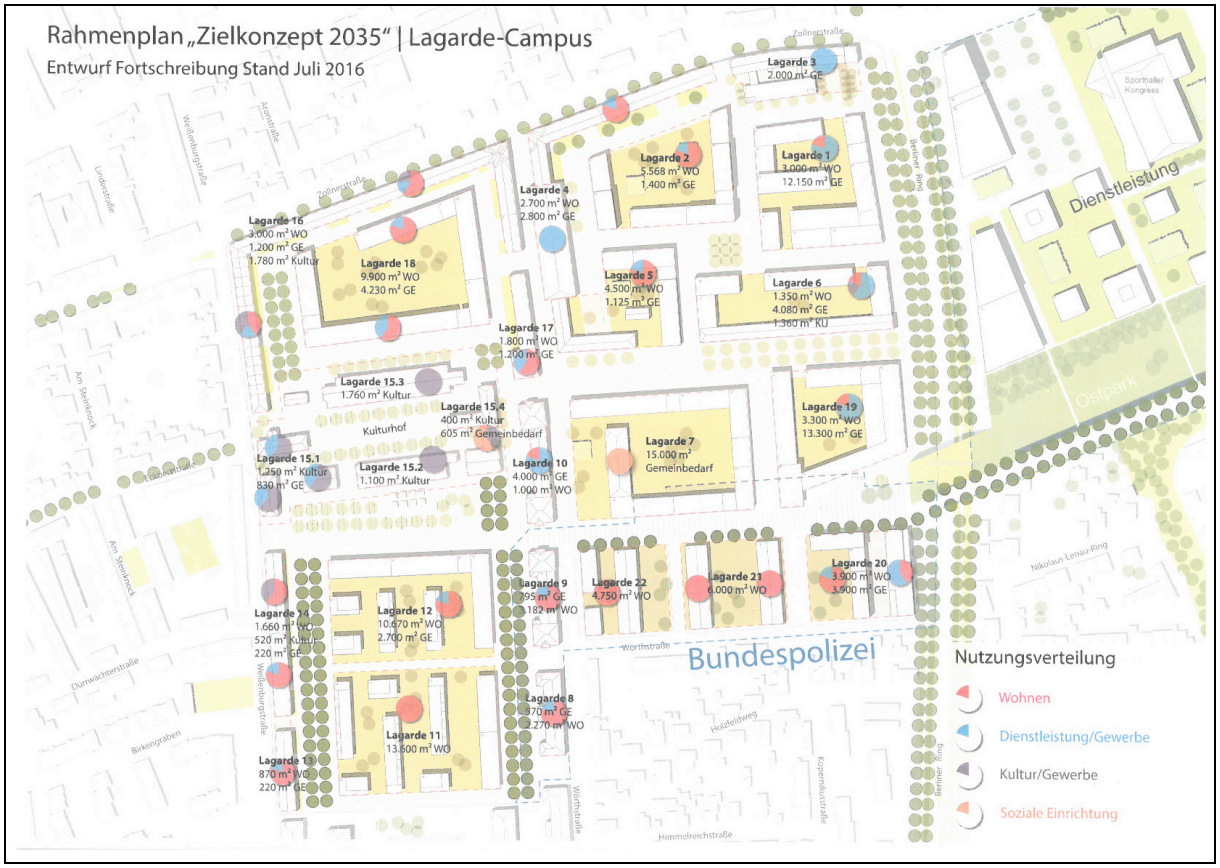
Die Wohnungen dieser beiden Projekte dürften **2019 und 2020** auf den Markt kommen.

4.4 Konversion der Lagarde Kaserne

Im September 2016 sind die Verhandlungen zwischen der Stadt Bamberg und der BImA so weit abgeschlossen, dass eine Einigung über die Nutzung der Flächen und historischen Gebäude innerhalb der von der US Army aufgegebenen Kaserne erzielt werden konnte.

Abbildung 9 gibt einen Überblick über die vorgesehene Gebäudestruktur im ehemaligen Kasernenbereich

Abbildung 9: Rahmenplan für den Lagarde-Campus (Stand Juli 2016)



Folgende Anteile an der geplanten Nettogeschossfläche von insgesamt 163.500 qm sind für Wohnen einschließlich der vorübergehenden Wohnnutzung durch die Bundespolizei vorgesehen:

Wohnen für private Haushalte	63.000 qm
Vorübergehend f.d. Bundespolizei	25.300 qm
Nettogeschossflächen für Wohnungen	**88.300 qm**

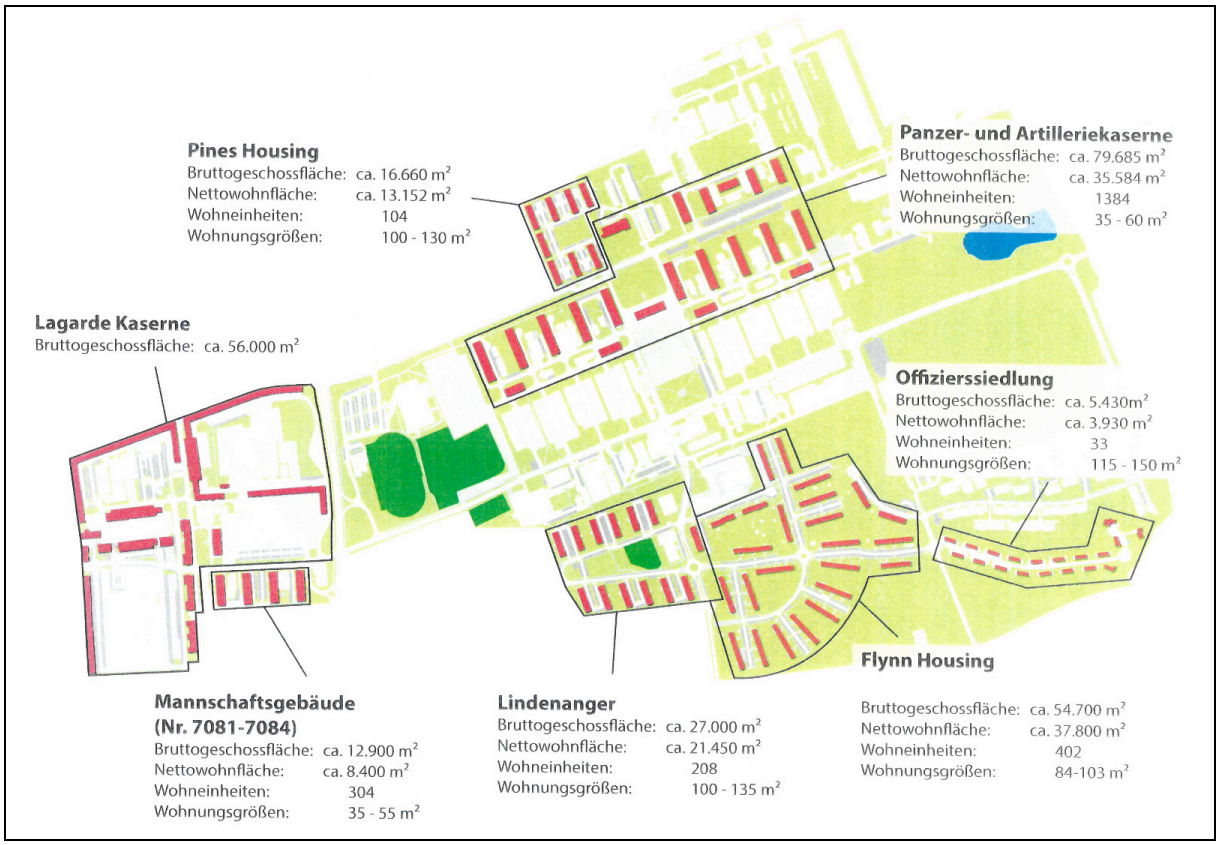
Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 68 qm pro Wohnung lassen sich im **Lagarde Areal 1.350 WE in Geschossgebäuden** errichten. Wir gehen davon aus, dass die Neubebauung im gesamten Areals 2019 mit 100 WE einsetzt, 2020 bis 2022 je 200 WE erreicht, einen Höhepunkt 2023 mit 300 WE hat und mit nochmals 200 WE 2024 nach 6 Jahren 2025 mit 150 WE abgeschlossen ist.

4.5 Konversion der „Offizierssiedlung“ innerhalb des Kasernenareals

Bei der Übernahme der leer stehenden Wohnungen der ehemaligen Warner Barracks durch den Freistaat und der Umwidmung zu einer Asylbewerber-Rückführungs-Einrichtung im Dezember 2015 wurde die ehemalige Offizierssiedlung nicht mit einbezogen. Diese besteht aus 30 Doppelhaushälften und drei Einfamilienhäusern am östlichen Ende des ehemaligen Kasernengeländes. Im September 2016 stehen alle Häuser leer.

Abbildung 10 gibt einen Überblick über den gesamten Bereich der ehemaligen „Warner Barrecks“ mit der Offizierssiedlung und der „Flynn Housing Area“

Abbildung 10: Geschossflächenpotentiale im Bereich der „Warner Barrecks“



Bei der anstehenden Sanierung der Siedlung soll der Bestand durch Neubauten auf 50 WE aufgestockt werden. Dieses Angebot von individuellen Wohnhäusern ist dringend notwendig, weil, bis auf das Projekt Megalith, keine neuen Flächen für individuellen Wohnungsbau geplant sind. Wir gehen davon aus, dass die sanierten **30 Doppelhaushälften und die 20 Neubauten** je zur Hälfte **2019 und 2020** auf den Markt kommen.

4.6 Konversion der Flynn Housing Area und des Lindenangers nach 2025

Der Freistaat Bayern hat den Betrieb der „Asylbewerber Rückführungs Einrichtung“ (ARE) für 10 Jahre bis 2025 vorgesehen. Die 620 WE in beiden Siedlungen bieten Platz für bis zu 3.000 Asylbewerber. Stand August 2016 sind nur 250 Asylbewerber aus den Balkan Staaten und etwa 350 aus anderen Ländern dort untergebracht, d.h. die Einrichtung ist nur zu 20% ausgelastet.
Wir gehen davon aus, dass durch die seit Mitte 2016 faktisch eingeführte Obergrenze von 16.500 Asylbewerbern monatlich über Bundesgrenzen eine Erstaufnahmeeinrichtung in Bamberg schon ab 2020 entbehrlich wird. Die auf Bamberg entfallenden laufenden Zuzüge von 190 Personen pro Jahr können ohne eine große Einrichtung direkt aufgenommen werden. Trotzdem dürfte die Einrichtung „aus Sorge, bei unvorhergesehenen Masseneinwanderungen, nicht vorbereitet zu sein“, noch einige Jahre weiter bestehen bleiben.

Nach Überplanung und Abriss der 34 Gebäude kann ab 2026 mit der Vermarktung der Flächen begonnen werden. Da alle bisher genannten Bebauungspläne (bis auf Megalith) nur Geschosswohnungen anbieten, sollten die Konversionsflächen für eine aufgelockerte Gebäudestruktur mit einem Mix aus kleinen Geschossbauten (bis 6 WE), Reihen- und Doppelhäusern und wenigen Einfamilienhäusern bebaut werden. Auf den zur Verfügung stehenden 22 ha können bei der vorgeschlagenen Bebauung rd. **600 WE** untergebracht werden. Diese sollen in den drei Jahren zwischen **2026 und 2029** vermarktet werden.

4.7 Zusammenfassung der zukünftigen Flächenpotentiale für den Wohnungsbau bis 2030

In Tabelle 23 auf der folgenden Seite sind die gefundenen Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebiets zusammengefasst und auf die Jahre bis 2030 verteilt.

Tabelle 23: J**ährlicher Zugang zum Wohnungsbestand in Bamberg zwischen 2017 und 2030 aufgrund der ausgewiesenen und hinzu geschätzten Wohnbauprojekte**

Jahr	Gebiet / Projekt	WE	Summe p.a.
2017	Aktivierung Baulücken	35	
	Erba Teilflächen	163	
	Schäffler Restflächen	73	
	Markusgelände/Nürnberger Str.	36	307
2018	Baulücken Aktivierung	35	
	Erba (einschl. Baufeld I)	163	
	Glaskontor – Ulanenpark	92	
	Markusgelände/Nürnberger Str.	37	
	1/3 Anteile Projekte Starkenfeldstr., Wagner.-, Rotstein.-, Kammermeister-, Heiden-, Schellenbergstraße, Leichtsche Felder, insg. 220 WE	70	
	Megalith Einfamilienhäuser)	75	472
2019	Baulücken Aktivierung	35	
	Lagarde	100	
	Megalith	75	
	Ulanenpark	83	
	Markusgelände/Nürnberger Str.	43	
	1/3 Anteile kl. Projekte wie 2018	70	
	Projekt an der Stadtmauer	72	
	Konversion Offizierssiedlung (Teil)	25	503
2020	Baulücken Aktivierung	35	
	Lagarde	200	
	Ulanenpark	82	
	Letztes Drittel Anteile kl. Projekte	80	
	Offizierssiedlung (Rest)	25	422
2021	Baulückenaktivierung	35	
	Lagarde	200	235
2022	Baulückenaktivierung	35	
	Lagarde	200	235
2023	Baulückenaktivierung	35	
	Lagarde	300	335
2024	Baulückenaktivierung	35	
	Lagarde	200	235
2025	Baulückenaktivierung	35	
	Lagarde	150	185
2026	Baulückenaktivierung	35	
	Konversion Flynn Housing	200	235
2027	Baulückenaktivierung	35	
	Konversion Flynn Housing	200	235
2028	Baulückenaktivierung	35	
	Konversion Flynn Housing	200	235

Quelle: eigene Berechnungen

Nach dem Jahr 2028 lassen sich aus Sicht des Jahres 2016 keine Bauflächenpotentiale mehr nennen.

4.8 Bauflächenversorgung 2017 bis 2030

Zwischen **2017 und 2020** (jeweils einschl.) ist in der Vorschau die Bereitstellung von Wohnungsbauflächen mit durchschnittlich **445 WE pro Jahr** besser als für die fünf Jahre von 2011 bis 2015 (jeweils einschl.) mit 335 WE pro Jahr. Bei den damals relativ geringen Ausweisungen ist aber die seinerzeit niedrigere Einschätzung der künftigen Zuzüge (das Asylbewerberproblem war noch nicht bekannt) und der noch bis Ende 2015 erwartete hohe Flächenzuwachs durch die Konversion der Warner Barracks zu beachten.

Nach 2020 bleiben nur die Bebauung der **Lagarde Kaserne** und die geringen Zugänge aus der Baulückenreserve. Durchschnittlich 235 neue Baurechte pro Jahr erscheinen, angesichts des Zuzugsdrucks, als nicht ausreichend. Falls also die Projekte „**Flynn Housing Area“** und **„Lindenanger“** auf das Jahr 2020 vorgezogen werden können, wäre dies wünschenswert.

Im Jahrzehnt zwischen 2020 und 2030 werden wahrscheinlich im Stadtgebiet immer wieder größere Gewerbeflächen in der Nähe der Innenstadt aus der Nutzung fallen und zu Wohnzwecken umgewidmet werden können. Dies betrifft vor allem größere Betriebe aus dem Bereich PKW- und Nutzfahrzeughandel aber auch Verbrauchermärkte und sonstige größere Einzelhandelsbetriebe, die durch den Strukturwandel im Einzelhandel zur Konzentration und Aufgabe von Verkaufsflächen gezwungen werden. Daher ist in der Dekade von 2021 bis 2030 ein höherer Ausweis von neuen Bauflächen als in Tabelle 23 dargestellt zu erwarten.

5. Referenzszenario: Zuzüge und Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit von der Wohnungsbautätigkeit

5.1. Vergleich für die Jahre 2011 bis 2015

Der Zusammenhang zwischen Wohnungsangebot und Zuzugssaldo lässt sich am Beispiel des **Jahres 2014** nachweisen. Die beobachtete Zuzugsaktivität dieses Jahres hat gezeigt, dass, neben der „normalen“ Wohnungsbautätigkeit mit 439 WE Fertigstellungen, ein weiterer außergewöhnlicher Zugang zum Wohnungsbestand in Höhe von 444 WE (Nato Siedlung und frei gezogene US Wohnungen im Stadtgebiet) stattgefunden hat. Dieser hat einen sprunghaften Anstieg des Wanderungssaldos von rd. 500 Personen (durch die normale Bautätigkeit) auf 995 Personen ausgelöst, d.h. jede zugebaute und neu in das Wohnungsangebot aufgenommene Wohnung löst in Bamberg einen Zuzugssaldo von 1,13 Personen aus. Es muss betont werden, dass diese schnelle Reaktion der Zuzügler nur auf regionalen Wohnungsmärkten stattfinden kann, die unter Nachfragedruck stehen.

Zwischen **2011 und 2013** lag der durchschnittliche Zuzugssaldo Bambergs bei 369 Personen pro Jahr, der durchschnittliche Zubau hatte einen Mittelwert von 330 WE. Diese Relation ergibt ebenfalls ein Verhältnis von einer zusätzlichen Wohnung zu 1,12 Personen Zuzugssaldo. Dieser niedrige Wert erklärt sich durch die vielen Single Haushalte der Studenten und die insgesamt niedrige Haushaltsgröße bei den zuziehenden jungen kinderlosen Haushalten.

Das **Jahr 2015** ist, wegen der einsetzenden Zuzüge von Asylbewerbern für einen Vergleich von Wohnungszugang (226 WE + 80 WE aus der Pines Housing = 306 WE) und Wanderungssaldo (1.587 Personen) zunächst nicht geeignet, weil die etwa

1.150 Asylbewerber in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht worden sind, die nicht zum Wohnungsbestand gehören.
Zieht man die Anzahl der Asylbewerber (1.150) vom Zuzugssaldo (1.587) ab, so ergibt sich aber auch für dieses Jahr ein Verhältnis von 437 „normalen“ Zuzügen und einem Wohnungszugang von 306 WE = 1,42.

Auch die bisher (**15.09.2016**) vorliegenden Zuzugsdaten des Jahres 2016 (vergl. Tabelle 16) lassen auf einen relativ geringen Zuwanderungssaldo bei den Deutschen und EU Bürgern schließen (zusammen 434 Personen bis zum 15.09.). Daten der Baufertigstellungen für 2016 liegen noch nicht vor, so dass noch kein Vergleich angestellt werden kann.

5.2. Ableitung der Wanderungssalden aus der Neubautätigkeit

Damit ergibt sich aufgrund der Baulandpotentiale aus **Tabelle 23** folgende Ableitung des Wanderungssaldos der Stadt bis zum Jahr 2030

Tabelle 24: Berechnung des Wanderungssaldos Bambergs zwischen 2016 und 2030 aufgrund der aus der Baulandverfügbarkeit abgeleiteten Wohnungsbautätigkeit

Jahr	Neubauten in WE	Mögliche Wanderungssalden
2017	307	344
2018	473	529
2019	540	604
2020	455	510
2021	235 Lagarde	263
2022	235 „	263
2023	235 „	263
2024	235 „	263
2025	185 Flynn Housing	207
2026	235 „	263
2027	235 „	263
2028	235 „	263
2029	35	39
2030	35	39
Insgesamt	**3.675**	**4.113**

Quelle: eigene Berechnungen

Der im Szenario der Zuzugswünsche aufgrund der Attraktivität Bambergs (vergl. Tabelle 20) geschätzte **Zuwanderungssaldo von 11.030 Personen** wird aufgrund der Baulandverfügbarkeit im Referenzfall mit **4.113 möglichen Zuzügen** bei weitem **nicht erreicht**. Es ist zwar denkbar, dass nach 2020, außer der durch die Stadt gesteuerten Konversion der Lagarde Kaserne, weitere private Baulandprojekte in die

Stadtplanung aufgenommen werden, aus der Sicht von Ende 2016 ist aber bisher keine größere Fläche zu erkennen, deren Eigentümer eine Überplanung als Wohnbauland angemeldet hat.

Auf der anderen Seite ist die im obigen Szenario unterstellte Konversion der Gebäude der ARE nach dem Jahr 2025 auch nicht sicher.

5.3 Vergleich Referenzszenario: Modellrechnungen zur Bevölkerungs-, Haushalts, und Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2030

Tabelle 25 zeigt die Modellrechnungen zur Bevölkerungsentwicklung aufgrund der aus der Baulandverfügbarkeit berechneten Zuwanderungssalden (vergl. Tabelle 24). Durch die Einbeziehung des Jahres 2016 ist die Zuzugssumme um 900 Personen größer als die Zuordnung in Tabelle 24.

Tabelle 25: Bevölkerungsentwicklung in Bamberg beim die Zuzüge steuernden Referenzszenario bis 2030

Jahr	Bevölkerung gesamt	Geburten	Sterbefälle	natürlicher Saldo	Wanderungs-saldo
2015	73.331	-	-	-	-
2016	74.120	685	796	-111	900
2017	74.353	698	809	-111	344
2018	74.782	703	803	-100	529
2019	75.273	711	824	-113	604
2020	75.666	713	830	-117	510
2021	75.804	711	836	-125	263
2022	75.942	714	839	-125	263
2023	76.077	708	836	-128	263
2024	76.193	699	846	-147	263
2025	76.239	691	852	-161	207
2026	76.364	690	828	-138	263
2027	76.456	675	846	-171	263
2028	76.569	672	822	-150	263
2029	76.442	666	832	-166	39
2030	76.321	650	810	-160	39
Veränder./ Summe	**2.990**			**-2.023**	**5.013**
in v.H.	**4,1**			**-2,8**	**6,8**

Quelle: eigene Berechnungen

Durch die Einbeziehung des erwarteten hohen Wanderungssaldos des Jahres 2016 liegt der Wanderungsgewinn aus Tabelle 25 insgesamt um 900 Personen höher als der aus der Baulandverfügbarkeit abgeleitete Wert in Tabelle 24.

Die Modellrechnung für die Zeit ab 2017 zeigt, trotz der gegenüber dem Szenario der Zuzugswünsche (vergl. Tabelle 20) niedrigeren Zuwanderungszahlen, noch ein leichtes Bevölkerungswachstum bis 2028. Die Zuzüge übertreffen den negativen natürlichen Saldo trotz der durch die Wohnbauflächenknappheit reduzierten Werte.

Die Bevölkerung mit 1. Wohnsitz stagniert erst nach 2028 bei rd. 76.600 Personen. Ursache sind die nach 2020 stark zurück gehenden Zuzüge, die wiederum auf das dann geringere Angebot an Flächen für Neubauten zurückzuführen sind.

Tabelle 26 zeigt für das Referenzszenario die Haushaltsentwicklung und den Wohnungsbedarf. Letzterer ist durch die unterstellte Abhängigkeit der Zuzüge von der Wohnungsbautätikeit vorgegeben. Unter Berücksichtigung der leichten Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, der Berücksichtigung der Mobilitätsreserve und des Wohnungsabgangs erreicht der Wohnungsbedarf über die 15 Jahre bis 2030 einen Wert von 3.329 WE. Dieser Zubau entspricht etwa dem langjährigen Durchschnitt von rd. 200 WE.

Tabelle 26: Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf beim Referenzszenario bis 2030

Jahr	zusätzliche Haushalte	Wohnungs-abgänge	Aufrechterhaltung der Mobilitätsreserve	Wohnungsbedarf gesamt
1	2	3	4	5
2016	553	30	12	595
2017	274	30	12	316
2018	370	30	12	412
2019	359	30	12	401
2020	303	31	12	346
2021	164	31	12	207
2022	134	31	12	177
2023	121	31	12	164
2024	98	31	12	141
2025	53	31	3	87
2026	115	31	0	146
2027	111	31	2	144
2028	87	31	1	119
2029	-19	31	1	13
2030	31	31	-1	61
Summe	**2.754**	**461**	**114**	**3.329**

Quelle: eigene Berechnungen

In dieser Untersuchung ist der Markt für Einfamilienhäuser nicht berücksichtigt, weil faktisch kein Baulandangebot vorhanden ist. Gleichwohl werden in Bamberg, nach der aktuellen Zubaustatistik des Landesamtes, trotz der sehr hohen Baulandpreise, im Schnitt der Jahre 2010 bis 2015, noch 36 WE in Ein-/Zweifamilienhäusern neu gebaut. Diese entstehen weit überwiegend in Baulücken. Die Nachfrageziffer, deren Höhe vom Baulandpreis abhängt, liegt in Bamberg bei 12,4 Erwerbsfällen je 1.000 Personen zwischen 30 und 45 Jahre. Dies ergibt eine jährlich realisierte Nachfrage von 190 bis 200 WE. Hiervon werden 140 WE (mit steigender Tendenz) aus dem Bestand gekauft. Für Neubauten besteht (trotz der hohen Preise) eine konkrete Nachfrage von 50 bis 70 WE pro Jahr. Die Bedarfszahlen für Einfamilienhäuser sind in den allgemeinen Bedarfszahlen in Tabelle 26 enthalten.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen für die Kommunalpolitik

6.1 Ergebnisse im Überblick

Der **Vergleich** zwischen den 2011 aufgestellten **Prognosewerten** und der **tatsächlichen Entwicklung** hat gezeigt, dass mehrere (aus damaliger Sicht nicht vorhersehbare) Ereignisse zu erheblichen **Abweichungen** geführt haben. Die Bamberger Einwohnerzahl wurde ab 2014 durch den einsetzenden Zuzug von Asylbewerbern und die starken Zuzüge von Deutschen erhöht. Innerhalb von nur zwei Jahren erreichte sie einen Höchstwert von 73.500 Einwohnern. Diesen Einwohnerstand hatte Bamberg zuletzt nach den Eingemeindungen im Jahr 1977. Der starke Anstieg war in der Prognose von 2011 erst für das Jahr 2024 erwartet.

Die Abweichungen haben einen **Methodenwechsel** bei der Modellierung des Zusammenhangs zwischen Wanderungssaldo und Wohnungsbedarf notwendig gemacht. In dieser Untersuchung wird die Zuwanderung nicht mehr aufgrund der Attraktivität der Stadt geschätzt, sondern von den Wohnungsfertigstellungen abhängig gemacht. War es in den beiden vorhergehenden Stadtentwicklungsplänen das Ziel, die Bevölkerungsbewegungen zu beobachten und die Stadtentwicklung danach auszurichten, so wird nun der umgekehrte Weg eingeschlagen. Der Wohnungsbau bestimmt die Höhe der Zuzüge.

Möglich und notwendig wird dieser Methodenwechsel durch ein weiteres Ergebnis dieser Untersuchung. Die Bamberger Zuzugsattraktivität ist seit der Aufstellung des ersten „Stadtentwicklungsplans Wohnen 2006“ so manifest geworden, dass es keiner besonderen Wohnungsangebote bedarf, um Zuzügler zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in die Stadt zu holen. Der rückgestaute **Zuzugsdruck**, der in der „Ersten Fortschreibung von 2011“ auf 1.500 WE (2015) geschätzt wurde, hat sich durch die tatsächlichen Zuwanderungen 2014/15 noch erhöht. Trotz der geschilderten hohen Zugänge zum Wohnungsbestand vor allem im Jahr 2014, dürfte der Rückstau gegenwärtig bei mindestens 2.000 WE bzw. Haushalten liegen. Der Abstand zwischen den Zuzugssalden im Referenzszenario und im Szenario der Zukunftswünsche vergrößert sich Jahr für Jahr bis 2030 auf 4.900 Haushalte. Selbst wenn man davon ausgeht, dass viele dieser kumulierten Zuzugswünsche im Laufe der nächsten 14 Jahre wieder aufgegeben werden, so kann man für die 20er Jahre einen sich immer wieder erneuernden Rückstau von mindestens 2.500 Haushalten annehmen.

Die Beobachtung des Wohnungsmarktes in Bamberg seit der Aufstellung der ersten Fortschreibung des „Stadtentwicklungsplans Wohnen 2011“ hat gezeigt, dass

> die im Ausgangsjahr 2011 bereits hohe **Nachfrage** nach Wohnungen bis 2016 noch weiter **zugenommen** haben muss
>
> und
>
> in dieser Zeit alle zusätzlichen Wohnimmobilienangebote sofort vom Markt aufgenommen wurden.

Als Messlatte für die Marktenge kann die **Preisentwicklung** für Mieten und Eigentumswohnungen (vergl. Tabellen 7 und 8) dienen. Seit 2011 sind die Mieten um 8,6 % gestiegen, die Preise für Eigentumswohnungen haben sich sogar um 26 % erhöht. Auch 2016 ist die Preisentwicklung weiter nach oben gerichtet. Dabei ist das hohe Preisniveau der regionalen Konkurrenten Erlangen und Nürnberg noch nicht erreicht.

Die lebhafte **Bautätigkeit** hat sich seit 2011 auf das Segment Kleinwohnungen und Studentenapartments konzentriert. Die Fertigstellung bei den Standardwohnungen mit zwei und mehr Zimmern war eher unterdurchschnittlich. Die zusätzlich auf dem Immobilienmarkt angebotenen Wohnungen, aus dem Bereich der ehemaligen Kaserne und aus dem Bestand in der Stadt, haben nicht ausgereicht, den auf der Stadt lastenden **Nachfragedruck** zu senken.
Dieser Zuzugsdruck auf die Stadt wird anhalten, weil Bamberg neben der großen **Universität** und dem positiven **Stadtimage** über ein hohes Potential an **Arbeitsplätzen** verfügt. Dessen Kern bildet ein stabiler 33 %iger Anteil des „verarbeitenden Gewerbes“, um den herum sich immer wieder Arbeitsplätze in der produktionsnahen Dienstleistung bilden. Die Rahmenbedingungen des **Arbeitsmarktes** sind seit 2011 nochmals besser geworden. In der Stadt gibt es deutlich mehr Arbeitsplätze als Erwerbspersonen. Auch die Einpendlerzahlen haben sich weiter erhöht, ein klarer Indikator für wachsenden Zuzugsdruck.

Die zwischen 2006 und 2013 innerhalb einer engen Bandbreite von 360 bis 400 Personen liegenden **Zuzugssalden**, haben sich in den beiden Jahren **2014/15 völlig verändert**. Die Ursache für den sprunghaften Anstieg liegt aber nicht allein bei den zuziehenden **Asylbewerbern**. Der Zuzugssaldo der **deutschen Bevölkerung** (einschl. der EU Ausländer) lag in den beiden Jahren zusammen bei 1.400 Personen. Diese Zuzüge wurden ausgelöst durch einen ungewöhnlich hohen Wohnungszugang von 1.184 WE. Beide Auslöser werden ab 2016 entfallen. Der Zustrom von Asylbewerbern wird sich ab 2017 bei unter 200 Personen pro Jahr einpendeln, der Wohnungszugang geht in den nächsten Jahren auf etwa 400 WE zurück.

Die in dieser Untersuchung formulierten Rahmenbedingungen für ein Wunschszenario der Zuzüge, die allein auf der Attraktivität Bambergs beruhen und keine Restriktionen durch mangelnde Wohnungsverfügbarkeit oder zu hohe Preise am Wohnungsmarkt voraussetzen, ergibt in der Modellrechnung bis 2030 über **11.000 Zuzugswillige.** Die möglichen Zuzüge aufgrund der Wohnungsbautätigkeit belaufen sich dann aber nur auf **4.100 Personen**. Jahr für Jahr wird bis 2030 für 500 Personen der Zuzugswunsch nicht erfüllt werden können.

Das **Einwohnerwachstum** der Stadt hängt damit im Wesentlichen von den **neu gebauten Wohnungen** ab. Dies war nicht immer so. Bei der erstmaligen Aufstellung des „Stadtentwicklungsplans Wohnen 2006“ wurden im Stadtgebiet noch 1.428 Leerwohnungen festgestellt. Diese Reserve ist verbraucht. 2016 stehen nur 450 WE (0,9%) als unbedingt notwendige Fluktuationsreserve kurzfristig leer. Damit steht Bamberg unter einem deutlichen **Zuzugsstress**, der sich seit 2011 noch verstärkt hat. Wie muss die Stadt damit umgehen?

6.2 Empfehlungen für die Kommunalpolitik

Da die komplette Konversion der ehem. Warner Barracks seit Ende 2015 nicht mehr möglich ist, werden die privaten Bauträger auf den verbliebenen konvertierbaren Kasernenflächen und in den wenigen Baulücken eine **maximale Bebauungsdichte** anstreben. Dies ist eine vorhersehbare Marktreaktion. Die bei den Projekten ERBA und Schaeffler erreichten Dichten haben diese Reaktion bestätigt. Wie die Zusammenstellung in Tabelle 24 zeigt, wird die Stadt Bamberg bis 2030 noch **Baurechte für 3.675 WE** schaffen, zu denen in der zweiten Hälfte der 20er Jahre einige (heute noch nicht bekannte Gebiete) hinzukommen.

Von den Baurechten für 3.675 WE sind **fast 2.000 WE** (Reste ERBA und Schaeffler sowie Lagarde) **Projekte mit hoher Verdichtung**. Dies gilt auch für die Mehrzahl der in Tabelle 23 genannten kleineren Wohnungsbauprojekte. Es gibt zu denken, dass, bis auf Megalith und die noch unsichere Konversion der Flynn Housing, keine Projekte in Sicht sind, die wenigstens in einigen neu überplanten Gebieten, individuelle, aufgelockerte Bebauung erlauben.
Reichen also 3.675 neue Baurechte bis 2030 aus? Da die Stadt unter diesen Bedingungen moderat auf **76.500 Einwohner** anwächst, kann man diese Frage durchaus bejahen. Angesichts der Ergebnisse der Modellrechnungen mit dem Szenario der Zuzugswünsche, könnte man aber auch eine Ausweitung des Baulandausweises fordern. Die Dimension der errechneten Zuzugswünsche, die den Bau von **zusätzlichen 4.470 WE** erfordern und die Stadtbevölkerung auf **82.124 Einwohner** erhöhen würden, wirft die Frage auf, ob diese mögliche Einwohnerzahl die vorhandene Infrastruktur nicht überfordert.

Die Stadtplanung hat mit den in Tabelle 23 genannten Wohnungsbauprojekten die Weichen für eine Einwohnerzahl von **76.500 Personen ab 2025** gestellt. Die Planung nimmt für diesen Zuwachs an Bevölkerung die Verdichtung der Bebauung in Kauf. Den herrschenden Zuzugsstress werden aber weder die neu zur Verfügung gestellten 3.675 Baurechte, noch die eher abschreckende Verdichtung und die hohen Immobilienpreise aufheben. Auch die hohen Preise für die Wohnungsmieten im Neubau werden bleiben.

Die Stadt muss sich daher mit der Frage beschäftigen, ob nicht eine **geringere Verdichtung** der geplanten Bebauung zu städtebaulich akzeptableren Ergebnissen führt, die dem Charakter Bambergs eher entsprechen. Bamberg befindet sich spätestens seit 2009 im Dilemma aller Schwarmstädte, in denen die Übernachfrage im Verhältnis zu den Erweiterungsmöglichkeiten des Wohnungsbestandes zu groß ist. Würde man versuchen, die Übernachfrage durch noch mehr Wohnungsbau zu befriedigen, blieben die Stressfaktoren Wohnungsknappheit und hohe Preise trotzdem bestehen. Insofern kann durchaus die **Forderung** erhoben werden, auf den **gleichen Flächen weniger, dafür aber attraktivere Wohngebäude** zu errichten.

Aus den Ergebnissen der Modellrechnungen kann die **Empfehlung für die Stadtplanung** abgeleitet werden, sich bei zukünftigen Projekten nicht von einer durch den Zuzugsdruck ausgelösten Stresslage leiten zu lassen. Die privaten Developer werden aus Rentabilitätsgründen immer zu einer höheren Verdichtung drängen. Die aktuelle Stresslage scheint ihnen recht zu geben. Die Modellrechnungen in dieser Untersuchung zeigen aber, dass dem Druck des Marktes nicht um den Preis einer zu hohen Verdichtung nachgegeben werden sollte, weil sich der Zuzugsstress, allein durch seine Dimension, ohnehin nicht überwinden lässt.

Die Stadt Bamberg muss sich daher zum Ziel setzen, **selbst Flächen zur Baureife zu bringen**, die nicht dem Maximierungsdiktat privater Developer unterliegen. Dabei sollte sie auch der Versuchung widerstehen, selbst als Developer zu agieren und einen Teil des Planungsgewinns für sich zu beanspruchen. Mit der 1. Fortschreibung des „Stadtentwicklungsplans Wohnen 2011“ war, durch die vollständige Übernahme des gesamten Kasernenareals, diese Chance eröffnet. Das Fenster hat sich wieder geschlossen. Es sind nur noch kleinere Teile des Kasernenareals für Wohnzwecke überplanbar.

Die Beschränkung auf kleinere Wohnbauprojekte hat bis 2013 dazu geführt, dass Bamberg als **„schöne Stadt“** seine Zuzugsattraktivität erhalten hat. In den vergangenen 20 Jahren seit 1996 hat sich der Wohnungsbestand in der Stadt von (zensusbereinigt) 37.500 WE auf knapp 43.000 WE erhöht. Dies sind durchschnittlich 275 neue Wohnungen pro Jahr und damit ist die Stadt gut gefahren. Die deutsche Baugeschichte der letzten 60 Jahre zeigt in anderen Städten als Kontrast viele Beispiele ambitionierter aber verdichteter Stadtteile, die schon nach wenigen Jahren zu Problemzonen geworden sind und dem Stadtimage schaden, da sie monofunktional auf die Wohnungsnachfrage reagiert haben, und keine gesunde Mischung im Sinne eines lebendigen Stadtquartiers erzeugt haben.

Notizen: