

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2018/1451-15</b>
Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	16.01.2018
		Referent:	Hinterstein Christian
<b>Bedarf der Sozialwohnungen in der Stadt Bamberg</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
07.02.2018	Konversionssenat	Entscheidung	

## I. Sitzungsvortrag:

Die Stadtbau GmbH Bamberg beabsichtigt, in Bamberg sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Als Basis für die notwendige Förderung dieser Projekte durch die Regierung von Oberfranken wird formalrechtlich eine von der Stadt Bamberg formulierte Bedarfsanmeldung benötigt. Mit Schreiben vom 12.09.2016 hat die Stadtbau GmbH gebeten, die Stadt Bamberg möge eine entsprechende Bestätigung ausstellen, damit die Verhandlungen mit der Regierung von Oberfranken geführt werden können.

Im Rahmen der zweiten Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen, der am 16.11.2016 als Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung vom Konversionssenat gebilligt worden ist, wurde die Entwicklung des Bamberger Wohnungsmarktes eingehend beleuchtet. Dabei wurde festgestellt, dass im Betrachtungszeitraum 2006 (erstmalige Aufstellung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen) und 2016 (zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen) sich die Anzahl der Sozialwohnungen mit Belegungsrechte von 2.748 Wohneinheiten auf 2029 Wohneinheiten durch das Auslaufen der Belegbindung reduziert hat. Mit dem planmäßigen Wegfall der Belegbindung für weitere Bestände sinkt die Gesamtzahl der Sozialwohnungen bis 2024 auf ca. 1.600 Wohneinheiten. Dies bedeutet aber nicht gleichzeitig, dass diese Wohnungen automatisch den Marktmechanismen unterliegen und die Mieten sukzessive an die Marktmieten angepasst werden. Vielmehr verbleiben diese Wohnungen meistens im unteren Mietsegment und erweitern somit den normalen Bestand.

Aufgrund dieser Komplexität einer Analyse der „Sozialwohnungen mit und ohne Belegrechten“, hat die Verwaltung den Ersteller des Gutachtens „zweite Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes Wohnen bis zum Jahr 2030“ beauftragt, eine Analyse „Bedarf und Verfügbarkeit von Sozialwohnungen in Bamberg“ zu erstellen. Dieser Zusatzauftrag verursachte Kosten in Höhe von 2.500 €. Das Gutachten wurde in 2017 fertig gestellt und diente auch als Beurteilungsgrundlage für die weiteren Initiativen hinsichtlich der Sozialklausel sowie der Ausarbeitung der neuen „Kosten der Unterkunft“, die im Rahmen der Neuaufstellung des Mietspiegels erarbeitet werden und am 29.11.2017 im Stadtrat beraten werden sollen.

Im Vorfeld, unter anderem am 21.12.2016 im Rahmen des 1. Bamberger Wohnungsgipfels, wurden auch Gespräche mit der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 35 - Wohnungswesen, geführt und das grundsätzliche Vorgehen bei diesem Thema abgestimmt. Der Zielhorizont der Bedarfsanalyse innerhalb der Kommune beträgt fünf Jahre, danach ist eine Evaluation notwendig.

Die Inhalte des Gutachtens „Bedarf und Verfügbarkeit von Sozialwohnungen in Bamberg“ werden im mündlichen Sachvortrag von Herrn Dr. Möller detailliert vorgestellt.

## II. Beschlussvorschlag:

1. Der Konversionssenat nimmt den Bericht der Verwaltung und den mündlichen Sachvortrag von Herrn Dr. Möller zur Kenntnis.
2. Der Konversionssenat beauftragt die Verwaltung, den aktuellen Bedarf (2017-2021) an Sozialwohnungen in der Stadt Bamberg an die Regierung von Oberfranken zu melden.

## III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>X</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

## Anlage/n:

- Positionspapier Bamberg 16-11-2017

## Verteiler:



AMT FÜR STRATEGISCHE ENTWICKLUNG  
UND KONVERSIONSMANAGEMENT

## **Bedarf und Verfügbarkeit von Sozialwohnungen in Bamberg**

**Positionspapier für den  
Bamberger Konversionssenat**

**Büro für Systemanalysen  
Dr. Klaus-Peter Möller**

Bamberg, im November 2017

**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 65843  
Telefax: 05151 964523  
E-Mail: [pesteloffice-moeller@t-online.de](mailto:pesteloffice-moeller@t-online.de)

## Inhaltsübersicht

	<b>Seite</b>
<b>1. Bedarfsgruppen innerhalb der privaten Haushalte</b>	<b>5</b>
1.1 Antragsberechtigte Bezieher von Mindestsicherungsleistungen	<b>5</b>
1.2 Armutsgefährdete Personen als Antragsteller	<b>7</b>
1.3 Antragsberechtigte aufgrund der KdU Untersuchung 2014	<b>8</b>
1.4 Abschätzung der Anzahl der antragsberechtigten Haushalte in Bamberg 2016	<b>9</b>
<b>2. Angebot an Sozialwohnungen und freien Mietwohnungen im Niedrigpreissegment</b>	<b>9</b>
2.1 Sozialwohnungen mit und ohne Belegrecht	<b>9</b>
2.2 Kann die Lücke bei den Sozialwohnungen durch freie Mietwohnungen mit Mieten unterhalb der KdU Grenzen geschlossen werden?	<b>10</b>
<b>3. Mietspiegelwerte und Marktrealität</b>	<b>13</b>
<b>4. Resümee: Neue Sozialwohnungen zum Abbau der Übernachtfrage</b>	<b>15</b>

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>Abb. 1:</b> Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Bamberg 2007 bis 2016	<b>6</b>
<b>Tabelle 1:</b> Anzahl der Wohnungsnachfrager im unteren Einkommensbereich in Bamberg 2013	<b>8</b>
<b>Tabelle 2:</b> Personen und Haushalte in Bamberg, die aufgrund ihrer Einkommenssituation einen Antrag auf einen B-Schein stellen können	<b>9</b>
<b>Tabelle 3:</b> Bestand an Sozialwohnungen mit Belegrecht und aus der Bindung entlassenen Wohnungen in Bamberg 2016	<b>10</b>
<b>Tabelle 4:</b> Mittelwerte für die Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße und Baualterklasse im Bamberger Mietspiegel 2013 hochgerechnet mit dem Lebenshaltungskostenindex auf 2016	<b>11</b>
<b>Tabelle 5:</b> Angemessenheitsgrenze nach der Haushalts- und Wohnungsgröße (Kosten der Unterkunft - KdU)	<b>11</b>
<b>Tabelle 6:</b> Im amtlichen Mietspiegel (Stadt Bamberg) genannte Höchstmieten im Vergleich zu Durchschnittsmieten privater Mietspiegel für das Bamberger Stadtgebiet 2016	<b>13</b>

# Bedarf und Verfügbarkeit von Sozialwohnungen in Bamberg

## 1. Bedarfsgruppen innerhalb der privaten Haushalte

### 1.1 Antragsberechtigte Bezieher von Mindestsicherungsleistungen

Bedarfsträger sind Haushalte mit geringem Einkommen, die einen sog. B-Schein (Wohnberechtigungsschein) beantragen können. Voraussetzung für die Ausstellung eines sog. B-Scheins ist die Unterschreitung von Einkommensgrenzen, deren Höhe vom Familienstand und der Anzahl der Haushaltsmitglieder abhängig ist.

Grundsätzlich unterschreiten alle „armutsgefährdeten“ Haushalte die Einkommensgrenze für die Berechtigung in einer geförderten Wohnung zu wohnen. Da die Erfassung der „Armutgefährdung“ von Haushalten nur im Rahmen des Mikrozensus durchgeführt wird, d.h. Daten nur auf der Ebene der Bundesländer vorliegen, muss zunächst zur Abbildung der lokalen Situation in Bamberg die auf Gemeindeebene erhobene Statistik der **Mindestsicherungsleistungen** genutzt werden. Die Empfänger dieser Leistungen lassen sich in drei Gruppen aufteilen, die alle die Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung unterschreiten.

Die Entwicklung der drei Gruppen von Personen in Bedarfsgemeinschaften mit **Leistungsbezug nach dem SGB II**, Leistungen der „**Grundsicherung im Alter**“ sowie Leistungen nach dem „**Asylbewerberleistungsgesetz**“ in Bamberg zeigt **Abbildung 1** in der Entwicklung von 2007 bis 2016. Da in diesem Positionspapier der Wohnungsbedarf für die Bevölkerung in Bamberg ermittelt werden soll, ist es jeweils notwendig, die Zahl der Haushalte aus den in der Abbildung genannten Personen zu ermitteln.

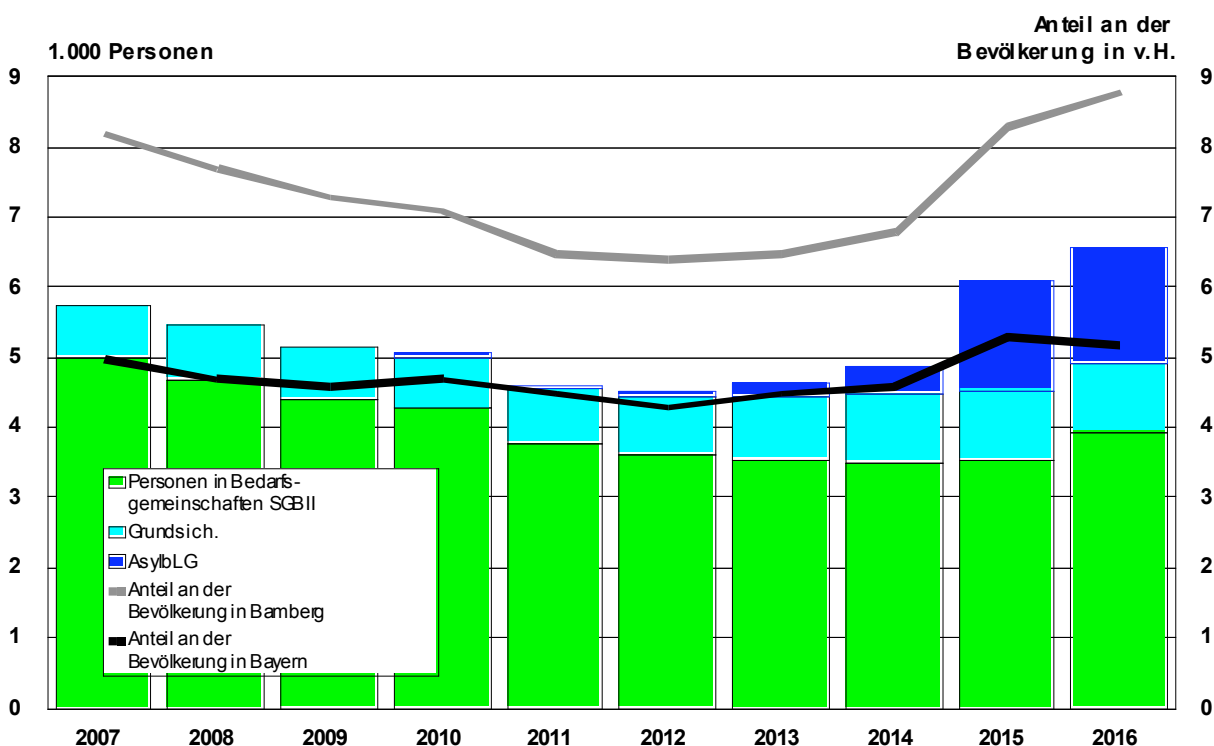
Die Zahl der Personen in **SGB-II-Bedarfsgemeinschaften** ist von 2007 bis 2014 zunächst um insgesamt 1.500 Personen bzw. -30% auf 3.400 Personen zurückgegangen. Seit 2014 ist sie jedoch wieder um 347 (+10) auf 3.745 Personen angestiegen, hervorgerufen durch steigende Zugangszahlen von anerkannten Asylbewerbern bei gleichzeitigem Abgang von Altfällen. Im Jahr 2016 bildeten diese 3.745 Personen bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen **2.077 Bedarfsgemeinschaften** (Haushalte) mit Anspruch auf eine geförderte Sozialwohnung.

Bei den Empfängern von **Grundsicherung** zeigt sich in Bamberg zwischen 2007 und 2016 dagegen eine kontinuierliche deutliche Zunahme von 760 auf 1.033 (+273

Personen, +36%) Personen. Diese Leistungsbezieher sind deutlich älter als die Mitglieder der vorher genannten SGB II Gemeinschaften. Es wird von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,3 ausgegangen, so dass aktuell 1.033 Personen mit Grundsicherung in **794 Haushalten** leben dürften.

Bei den Empfängern von Leistungen nach dem **Asylbewerberleistungsgesetz** ist seit 2010 ein sehr starker Anstieg zu verzeichnen. Von 54 Personen im Jahre 2014 nahm deren Anzahl durch die Flüchtlingswelle 2015 auf 1.564 Personen sprunghaft zu und erhöhte sich bis Ende 2016 auf 1.673 Personen. Damit stieg, bedingt durch die Erstaufnahmeeinrichtungen, die Zahl der Asylbewerber in Bamberg mehr als doppelt so stark wie in Bayern. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird auf 2,4 geschätzt, weil neben zahlreichen unbegleiteten Jugendlichen auch Familien mit mehreren Kindern Anträge gestellt haben. Damit sind in dieser Bedarfskategorie **697 Haushalte** antragsberechtigt.

**Abbildung 1: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen in Bamberg 2007 bis 2016**



Insgesamt liegt in **Bamberg** 2016 der **Anteil** der Bezieher von Mindestsicherungsleistungen bei **8,9 %** der Bevölkerung, dies sind **6.653 Personen**. Alle Bezieher aus



dieser Gruppe bilden **3.700 Haushalte** (Bedarfsgemeinschaften, Familien), die von der Einkommenshöhe her **alle antragsberechtigt für die Anmietung von Sozialwohnungen** sind. Der Anteil der Mindestleistungsbezieher liegt im bayerischen Durchschnitt mit 6,1 % deutlich niedriger, wobei die größeren Städte alle über dem Landesdurchschnitt liegen.

## 1.2 **Armutsgefährdete Personen als Antragsteller**

Um die Grauzone niedriger Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen für den Bezug von Mindestsicherungsleistungen einzubeziehen, müssen „armutsgefährdete“ Personen und Haushalte berücksichtigt werden. Die Einkommensgrenze, bei der die Armutsgefährdung beginnt, liegt bei 60 % des Medians der Werte in der pro Kopf Netto-Einkommensskala. Die Daten werden aus der 1% Stichprobe des Mikrozensus gewonnen. In Bayern liegt die Bandbreite dieser Werte 2015 für eine Einzelperson bei 11.304 € p.a. und für einen aus zwei Erwachsenen und zwei Kindern bestehenden Haushalt bei 23.724 € p.a. Alle Ein- und Mehrpersonenhaushalte mit niedrigeren Einkommen gelten als „**armutsgefährdet**“.

Die genannten Einkommensgrenzen korrespondieren mit den, beim Antrag auf einen B.- Schein zu beachtenden, Einkommensobergrenzen von 12.000 € für einen Einpersonenhaushalt und 26.200 € für den genannten Vierpersonenhaushalt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass **alle „armutsgefährdeten“ Haushalte** Anträge zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins stellen können und damit **Anspruch auf eine Sozialwohnung haben**. Alle unter 1.1. genannten Mindestleistungsbezieher sind durch ihre niedrigeren Einkommensgrenzen „arm oder armutsgefährdet“. Die Gruppe der armutsgefährdeten Personen unterhalb der unter 1.2. genannten Einkommensgrenzen enthält also auch die Mindestleistungsbezieher.

Insgesamt gelten nach der Mikrozensus Erhebung 2015 in **Bayern 11,6%** (das sind **1,492 Mio.** der 12,864 Mio. Einwohner) als **armutsgefährdet**. Dies ist auf der Länderebene die bundesweit niedrigste Quote. Der Anteil der tendenziell als einkommensarm zu bezeichnenden Personen liegt mit 11,6 % auf der Landesebene um fast das Doppelte (Faktor 1,9) höher als der festgestellte landesweite Anteil der Mindestsicherungsleistungsbezieher von 6,1 %.

Da Mikrozensusdaten nur auf Landesebene vorliegen, kann über dieses Verhältnis auf den Bamberger Anteil von armutsgefährdeten Personen geschlossen werden. Der Anteil der Mindestleistungsbezieher von 8,2 % x 1,9 ergibt für Bamberg **15,6 %** Einwohner, die **arm oder armutsgefährdet sind**. Dies sind **11.622 Personen**, die **bei Ansatz** der durchschnittlichen Bamberger Haushaltsgröße von 1,7 **im Stadtgebiet 6.836 Haushalte** bilden.

Es muss noch einmal betont werden, dass diese Zahl die unter 1.1. genannten Mindestleistungsbezieher enthält.

## 1.3 **Antragsberechtigte aufgrund der KdU Untersuchung 2014**

Eine dritte Möglichkeit, den Bedarf von Sozialwohnungen bzw. Wohnungen im Niedrigpreissegment zu berechnen, ermöglichen die im März 2014 vorgestellten Ergebnisse der GEWOS Untersuchung zu den „Kosten der Unterkunft“ (KdU) in Bamberg. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Haushaltszahlen der Nachfrager im „**Niedrigpreissegment**“ aufgrund von Sekundärdaten abgeschätzt.

Es ergeben sich aufgrund der GEWOS Untersuchung für das Jahr 2013 folgende Besatzzahlen in den einzelnen Einkommenskategorien der Haushalte:

**Tabelle 1: Anzahl der Wohnungsnachfrager im unteren Einkommensbereich in Bamberg 2013**

<b>Einkommenskategorie</b>	<b>Anzahl der Haushalte</b>
Leistungsbezieher nach SGB II und HLU	2735
Bezieher von Wohngeld	709
Sonstige Nachfragegruppen	4160
<b>Insgesamt nach GEWOS</b>	<b>7604</b>

Quelle: Kosten der Unterkunft GEWOS Hamburg 2014

Die Ergebnisse der beiden Berechnungsarten (6.836 zu 7.604) weichen um 10 % voneinander ab. Diese Abweichung ist nicht überprüfbar, weil bei der unter 1.2. angewandten Methode die relativ unscharf abzugrenzende Gruppe der „Armutgefährdeten“ alle Betroffenen beinhaltet. Bei der GEWOS Untersuchung hingegen stellen die ebenfalls unscharf zu erfassenden „sonstigen Nachfragegruppen“ über die Hälfte der Nachfrager. Zu den „sonstigen Nachfragegruppen“ gehören auch Geringverdiener ohne staatlichen Leistungsbezug, Wohngeldempfänger oder BAFöG-Bezieher, von denen nur anzunehmen ist, dass sie in der Gruppe der Mindestsicherungsleistungsempfänger enthalten sind.

#### **1.4 Abschätzung der Anzahl der antragsberechtigten Haushalte in Bamberg 2016**

Aufgrund der drei beschriebenen Schätzmethode für die Anzahl der Haushalte mit Anspruch auf eine Sozialwohnung, ergeben sich die in **Tabelle 2** genannten Zahlen für die Gruppe der Antragsberechtigten in der Stadt Bamberg.

**Tabelle 2: Personen und Haushalte in Bamberg, die aufgrund ihrer Einkommenssituation einen Antrag auf einen B-Schein stellen können**

<b>Berechnungsmethode nach...</b>	<b>Personen</b>	<b>Haushalte</b>
Empfänger von Mindestsicherungsleistungen 2016	6653	3700
Armutgefährdete Personen nach Mikrozensus 2015	11622	6836
Nachfrager im Niedrigpreis Segment 2013 (nach GEWOS)	k.A.	7604

Damit haben zwischen **6.836 und 7.604 Haushalte** in Bamberg Anspruch auf eine Sozialwohnung bzw. wohnen in einer geförderten Wohnung.

Im folgenden Abschnitt soll versucht werden herauszufinden, ob die Anzahl der Wohnungen im Niedrigpreissegment für die Versorgung der o.g. Haushalte mit niedrigem Einkommen ausreichend ist.

## **2. Angebot an Sozialwohnungen und freien Mietwohnungen im Niedrigpreissegment**

### **2.1 Sozialwohnungen mit und ohne Belegrecht**

In den vergangenen 10 Jahren, seit der Aufstellung des Stadtentwicklungsplans Wohnen im Jahr 2006, hat sich der Bestand an Sozialwohnungen mit Belegrecht von **2.748 WE (2006) auf 2.029 WE (2016)** durch Auslaufen der Belegbindung um ein Viertel abgebaut. Mit dem planmäßigen Wegfall der Belegbindung für weitere Bestände sinkt die **Gesamtzahl bis 2024** auf ca. **1.600 WE** ab. Zurzeit sind Zugänge zum Bestand durch Neubauten nicht im Antragsverfahren.

Die beiden derzeit größten Anbieter, Stadtbau (838 WE) und Joseph Stiftung (360 WE), haben die Mieten für den weit überwiegenden Anteil der in den letzten 25 Jahren seit 1990 aus der Bindung entlassenen Wohnungen nicht auf die gegenwärtige Marktmiete angehoben, sondern sie nach wie vor auf einem Niveau zwischen 5,50 und 6,00 €/qm (Nettokaltmiete) belassen. Über alle Wohnungsunternehmen in Bamberg gilt dies für ca. 3.500 aus der Bindung entlassenen WE.

Damit ergeben sich auf der **Angebotsseite** im Jahr 2016 folgende Wohnungszahlen:

**Tabelle 3: Bestand an Sozialwohnungen mit Belegrecht und aus der Bindung entlassenen Wohnungen in Bamberg 2016**

Vorhandene Sozialwohnungen mit Belegrecht	2.029 WE
Seit den 80er Jahren aus der Belegbindung entlassene Sozialwohnungen mit Mieten zwischen 5,00 und 6,00 €/qm	3.500 WE
<b>Insgesamt: Sozialwohnungen mit und ohne Bindung</b>	<b>5.529 WE</b>

Multipliziert mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,7 in Bamberg, können aus dem aktuellen Bestand mit Belegbindung und den seit 1990 aus der Bindung entlassenen WE insgesamt **9.399** Personen versorgt werden.

Es muss aber davon ausgegangen werden, dass die Sozialwohnungen mit und ohne Bindung nicht ausschließlich von der in **Tabelle 2** genannten anspruchsberechtigten Klientel bewohnt werden. Die tolerierte **Fehlbelegung** durch bereits länger in den Sozialwohnungen wohnenden Familien, die aus den Einkommensgrenzen herausgewachsen sind, wird aufgrund früherer Erfahrungen auf mindestens 15 % geschätzt. Damit fallen vom Sozialwohnungsbestand **830 WE** für die Versorgung der einkommensschwachen Haushalte aus. Zur Versorgung der o.g. einkommensschwachen Haushalte in Tabelle 2 steht damit nur eine Teilmenge von **4.699 WE** zur Verfügung.

## **2.2 Kann die Lücke bei den Sozialwohnungen durch freie Mietwohnungen mit Mieten unterhalb der KdU Grenzen geschlossen werden?**

Aufgrund der (hochgerechneten) Ergebnisse der Mietspiegelstichprobe von 2013 müssen am freien Mietwohnungsmarkt in Bamberg noch weitere Wohnungen vorhanden sein, deren Miethöhe unter der Grenze von 6 €/qm liegt. So sind in 8 von 15 Mietspiegelfeldern als Mittelwerte für die **Nettokaltmiete** Beträge **um 6 €/qm** ausgewiesen. Nur bei kleinen Wohnungen bis 40 qm und in der Baualtersklasse ab 1995 liegen die Mieten höher.

**Tabelle 4** auf der folgenden Seite zeigt einen Auszug aus dem Mietspiegel.

**Tabelle 4: Mittelwerte für die Nettokaltmiete nach Wohnungsgröße und Baualtersklasse im Bamberger Mietspiegel 2013 hochgerechnet**

mit dem Lebenshaltungskostenindex auf 2016

Wohnfläche in qm	Bis 1949	1950 bis 1969	1970 bis 1994	Nach 1995
	In €/qm	In €/qm	In €/qm	In €/qm
20 bis 40	7,68	5,76	8,29	k.A.
41 bis 65	5,63	6,06	6,11	7,44
66 bis 89	5,74	5,57	5,99	6,93
Ab 90	5,94	5,33	5,79	7,63

Quelle: Bamberger Mietspiegel 2016

Die durch die GEWOS-Studie 2014 neu bestimmten Angemessenheitsgrenzen für die „Bruttokaltmieten“ in den einzelnen Haushaltsgrößenklassen (KdU) sind in **Tabelle 5** genannt:

**Tabelle 5: Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete nach der Haushalts- und Wohnungsgröße (Kosten der Unterkunft - KdU):**

Anzahl der Haushaltsmitglieder in Personen	1	2	3	4	5
Angemessene Größe der Wohnung in qm	50	65	75	90	105
Angemessenheitsgrenze Bruttokaltmiete in €	346	428	492	571	663
Nettokaltmiete (- 7%) pro qm in €	6,43	6,12	6,09	5,91	5,87

Quelle: GEWOS a.a.O. 2014

Die von GEWOS errechneten Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmieten sind in **Tabelle 5** bereits durch Abzug von 7% (umlegbare Nebenkosten ohne Energie und Wasser) den im Mietspiegel genannten Werten für die Nettokaltmieten angepasst.

Der Vergleich mit den Mietspiegelwerten in **Tabelle 4** zeigt, dass 2013 in 8 von 15 Mietspiegelfeldern die Mittelwerte unterhalb der KdU Mieten in **Tabelle 5** liegen. Die über der Angemessenheitsgrenze liegenden Mietspiegelwerte betreffen vor allem Wohnungen der Baualtersklasse „jünger 1995“. Damit müssten größere Teile des älteren Bamberger Mietwohnungsmarkts für Nachfrager im unteren Einkommensbereich zur Verfügung stehen.

Die eingangs gestellte Frage nach einem ausreichenden Angebot von Wohnungen im Niedrigpreissegment unter 6.- €/qm lässt sich aufgrund der Mietspiegelwerte 2014

wie folgt beantworten:

Von den insgesamt in Bamberg vermieteten 22.400 Geschosswohnungen (ohne gebundene Sozialwohnungen) werden, nach der dem Mietspiegel 2014 zugrunde liegenden Untersuchung, **4.032 WE** (dies sind 18%) mit **Mieten unter 5,00 €/qm** angeboten. Zieht man die in **Tabelle 5** aufgeführten „angemessenen“ Nettokaltmieten (KdU) als obere Abgrenzung des Wohnungsbestandes im Niedrigpreissegment heran, so liegt der Grenzwert allerdings nicht bei 5,- €/qm sondern eher bei **6,- €/qm**. Damit steigt die Anzahl der Wohnungen im Niedrigpreissegment lt. Mietspiegel 2014 auf **5.076 WE**. Zusammen mit den 85 % nicht fehlbelegten 1.724 WE, die von der Stichprobe nicht erfassten sind,

**stehen damit in Bamberg 6.800 WE mit Mieten unter 6,- €/qm**

für die anspruchsberechtigten Haushalte zur Verfügung.

In **Tabelle 1** sind als **Nachfrager 6.836** armutsgefährdete Haushalte (nach Mikrozensus 2015) oder **7.604** Haushalte im niedrigen Einkommensbereich (nach GEWOS Mietspiegel- und KdU Untersuchung 2014) mit Anspruch auf eine Sozialwohnung aufgeführt. Beide Werte sind aus Stichproben (Mikrozensus 2015 bzw. Mietspiegel 2014) abgeleitet. Dabei kann dem aus dem Mietspiegel 2014 gewonnenen Wert eine größere Realitätsnähe zugemessen werden, allein weil die Stichprobe (im Bezug auf die Grundmenge) größer ist als beim Mikrozensus und diese Grundmenge für die Stichprobe direkt aus der Stadt Bamberg kommt.

Da beide Ergebnisse Unschärfen haben, wird vorgeschlagen, die Differenz von 768 WE zu halbieren und die **Gesamtnachfrage auf 7.220 WE** festzulegen.

**Damit würden in Bamberg gegenüber dem o.g. Angebot von 6.800 WE im Mietwohnungssegment unter 6,- €/qm 422 WE fehlen.**

Es ist damit zu rechnen, dass sich die Rahmenbedingungen für die Versorgung der Haushalte im unteren Einkommensbereich in den nächsten Jahren weiter verschlechtern. Der Bestand von freien Mietwohnungen mit Mieten unter 6,- €/qm wird durch Renovierungen und den Nachfragedruck weiter rasant abnehmen. Auch der Bestand an gebundenen Sozialwohnungen wird bis 2024 deutlich schrumpfen. Beide absehbaren Entwicklungen lassen es daher sinnvoll erscheinen, den Bestand an Sozialwohnungen in der genannten Größenordnung von 422 WE zu erhöhen.

### **3. Mietspiegelwerte und Marktrealität**

Die in **Kapitel 2** genannten Schätzungen von Wohnungen im Niedrigpreissegment (unter 6,- €/qm) basieren auf einer 2014 durchgeführten Stichprobe mit einer Größe von 800 Mietverträgen, die zwischen 2009 und 2013 neu abgeschlossen worden sind oder bei denen die Miete in diesen Jahren erhöht wurde. Zwischen 2013 und 2016 sind die Mietspiegelwerte mit dem Mietenindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben worden. Sind diese Mietspiegelwerte noch aktuell?

Zwei von Immobilienvermittlern angebotene Mietspiegel, deren Daten auf aktuellen Angeboten, d.h. Zeitungsinseraten und Angeboten im Internet, basieren, zeigen, dass die hier genannten Mieten nur mit den Höchstpreisen (Baualtersklasse nach 1995, obere Eckwerte) des amtlichen Mietspiegels vergleichbar sind. Alle im amtlichen Mietspiegel genannten niedrigeren Werte (für ältere Baualtersklassen oder Mittelwerte über verschiedene Qualitätsmerkmale) kommen in den privaten Mietspiegeln gar nicht vor.

**Tabelle 6: Im amtlichen Mietspiegel (Stadt Bamberg) genannte Höchstmieten im Vergleich zu Durchschnittsmieten privater Mietspiegel für das Bamberger Stadtgebiet 2016**

Wohnungsgröße	Wohnungsboerse.de in €/qm	Immowelt in €/qm	Mietspiegel Stadt Bamberg in €/qm
bis 40 qm	10,96	11,15	10,23
41 bis 65 qm	8,67	9,71	7,38
66 bis 90 qm	8,96	9,68	7,28

Aus den Tabellenwerten lässt sich ableiten, dass offenbar über Zeitungsanzeigen und im Netz nur teure Wohnungen angeboten werden, deren Vermarktung nicht ohne einen gewissen Aufwand möglich ist. Die in **Mietspiegel** genannten Wohnungen im unteren Preissegment erscheinen in den beiden privaten Mietspiegeln gar nicht.

Wenn die Werte des amtlichen Mietspiegels im Hochpreissegment noch aktuell sind, müsste dies analog auch für das Marktgeschehen im unteren und mittleren Miethöhenbereich gelten. In den aktuellen Wohnungsanzeigen (Fränkischer Tag) ist aber weder auf der Angebots- noch auf der Nachfrageseite eine Wohnung mit Mieten unter 7,- €/qm zu finden. **Angebote in Internetportalen** beginnen erst bei Mieten **über 8,- €/qm**.

Der Mieterwechsel bei den Wohnungen im unteren Preisbereich findet offenbar im Verborgenen statt. Dieser Eindruck wird bestätigt durch die Praxis der beiden großen

Wohnungsunternehmen, die im Internet und der Lokalzeitung direkt keine Wohnungen anbieten. Der sich über das Internet nähernde Interessent wird vielmehr gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, diesen an die Stadtbau GmbH zu schicken und sich nach Aufforderung dort persönlich vorzustellen. Direkte Angebote mit Angaben zu den Mietpreisen, Lagen und Größen sind nicht vorhanden.

Alle diese Indizien deuten auf eine **Übernachfrage im unteren Mietpreisbereich** hin. Alle Wohnungsunternehmen im Bamberg zusammen verfügen über gut 5.500 Wohnungen davon 3.500 ältere WE ohne Bindung. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungsunternehmen damit über die Masse der 6.800 Wohnungen mit Mieten unter 6,- €/qm verfügen und diese über ein Zuteilungssystem vermieten. Der geringe Rest von noch 1.300 WE privater Anbieter braucht, wegen der niedrigen Mieten, keine Werbung. Dieses ohnehin schon kleine Segment von 6% der vermieteten Wohnungen dezimiert sich außerdem laufend durch Modernisierungen mit anschließender Mietpreiserhöhung und verstärkt so die Bedeutung der Wohnungsunternehmen als Anbieter preisgünstiger Mietwohnungen.

Damit besetzen **die Wohnungsunternehmen** bei der Wohnungsversorgung der Haushalte mit niedrigem Einkommen eine tragende Rolle. Die von ihnen angebotenen Wohnungen machen **mehr als 80 % des Angebots** im unteren Mietpreissegment aus.

#### **4. Resümee: Neue Sozialwohnungen zum Abbau der Übernachtfrage**

Wegen der in Kapitel 2 behaupteten rechnerischen Unterdeckung bei den Mietan-



geboten für die Haushalte im niedrigen Einkommensbereich besteht bei den Wohnungen mit Mieten bis 6,- €/qm offensichtlich eine erhebliche Übernachfrage. In den beiden zitierten privaten Mietspiegeln ist als **niedrigster Wert 8,67 €/qm** ausgewiesen. Der Bereich unter 6,00 €/qm findet in den privaten Mietspiegeln nicht statt, weil diese Angebote entweder direkt zwischen den Mietern getauscht werden oder die Wohnungsunternehmen die Neuvermietung außerhalb der wahrnehmbaren Werbekanäle vornehmen. Das veröffentlichte Angebot ist für die Unternehmen auch deshalb nicht notwendig, weil sie auf umfangreiche Bewerberlisten zurückgreifen können. Der Umfang dieser Listen macht die Übernachfrage besonders deutlich.

Dieses Positionspapier zieht daher folgendes **Fazit**:

1. Weil die von privaten Vermietern im Niedrigpreisbereich unter 6,- €/qm angebotenen Wohnungen fortlaufend weniger werden,
2. das Angebot der Wohnungsunternehmen in diesem Bereich seit Jahren abnimmt,
3. der Neubau von Wohnungen derzeit ausschließlich im Hochpreissegment stattfindet,
4. die Netto-Zuzüge der letzten 3 Jahre zu 75% aus Haushalten mit niedrigem Einkommen bestehen und
5. Bevölkerung und Haushalte in Bamberg rasant wachsen,

müssen **von den Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren mindestens 350 bis 450 geförderte Wohnungen neu errichtet werden**, um die entstandenen und voraussichtlich größer werdenden Engpässe bei der Wohnungsversorgung der Haushalte mit niedrigem Einkommen zu beseitigen.

**Notizen:**