

GEMEINDE HIRSCHBERG



Nachbarschaftsverband
Heidelberg-Mannheim



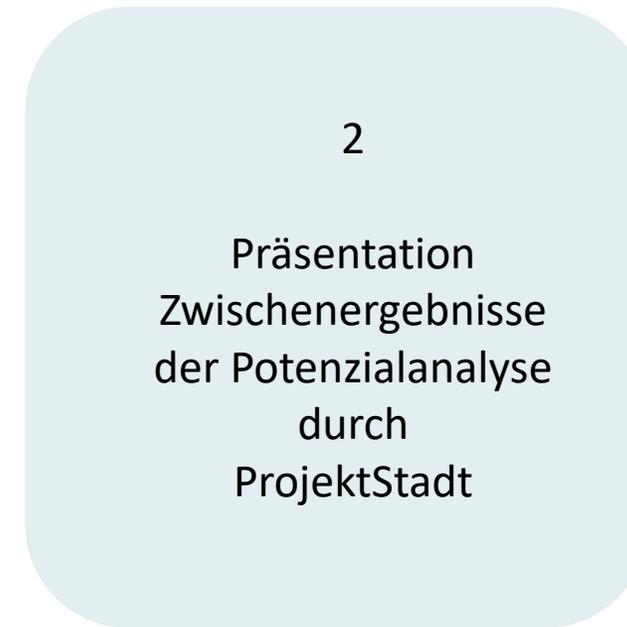
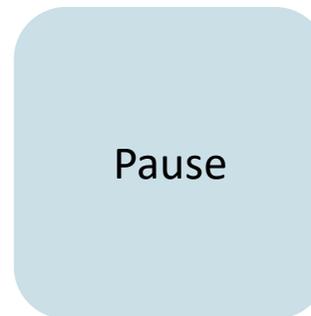
Informationsveranstaltung Gesamtkommunale Analyse des Wohnraumbedarfes in Hirschberg 20.07.2023

DSK | STADT
ENTWICKLUNG

Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

www.dsk-gmbh.de

Ablauf



Ende der
Veranstaltung:
ca. 20 Uhr

Profil und Leistungen der DSK

 gegründet
1957

Eigenkapital 
3,6 Mio. Euro

 einziger bundesweit tätiger Stadtentwickler
in 16 Bundesländern



FÖRDERMITTELMANAGEMENT



STÄDTEBAULICHE BERATUNG UND
PROJEKTORGANISATION



AUFTRAG ZUKUNFT
Demografiestrategien für Heimat und Wandel



ZUKUNFT QUARTIER
Klimaschutz / Energie / Mobilität / Digitalisierung



FLÄCHENENTWICKLUNG



KONVERSION



ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND
BETEILIGUNGSPROZESSE

Erfahrung in der Region

- Seit 15 Jahren zuverlässige Entwicklungstreuhanderin der Stadt Heidelberg
- Durchführung des Innenstadtmanagements „Mittendrinnenstadt“ für die Stadt Heidelberg
- Durchführung vom „Runden Tisch Wohnen“ der Stadt Mannheim
- Innenentwicklungskonzept der Gemeinde Dossenheim
- Fördermittelmanagement der Stadtsanierung „Ortsmitte“ in der Gemeinde Malsch
- Integrierten energetischen Quartierskonzept Westend Plankstadt



Ihr Team der DSK



Christian Hemkendreis
Gebietsleiter
Dr.-Ing. Raumplanung



Lisa Meyer
Projektleiterin
M. Sc. Geographie



Modellvorhaben der Raumordnung

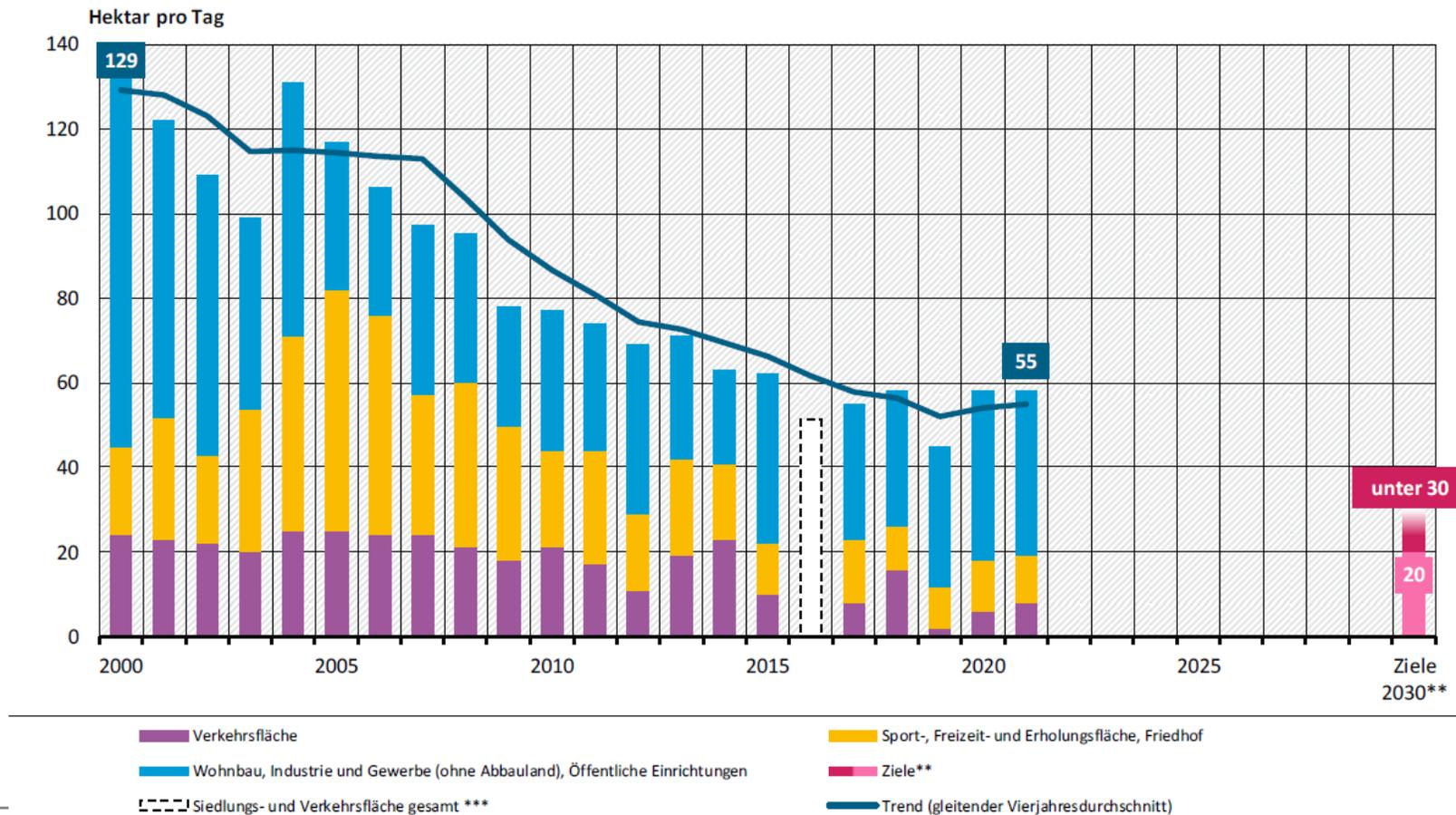
Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung

Hirschberg, 20.07.2023



Anlass des MORO: Flächensparziele der Bundesregierung

Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche*





Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“

- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung führen Modellvorhaben der Raumordnung „Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung“ durch
- **Ziel:** Wege für eine **flächensparende Siedlungsentwicklung** erproben
- Verband Region Rhein-Neckar und Nachbarschaftsverband wurden als eine von sieben Modellregionen bundesweit ausgewählt
- Förderung von rd. 200.000 EUR über Projektlaufzeit bis Mitte 2025
- Eigenmittel VRRN und NV von insges. 100.000 Euro über Projektlaufzeit



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



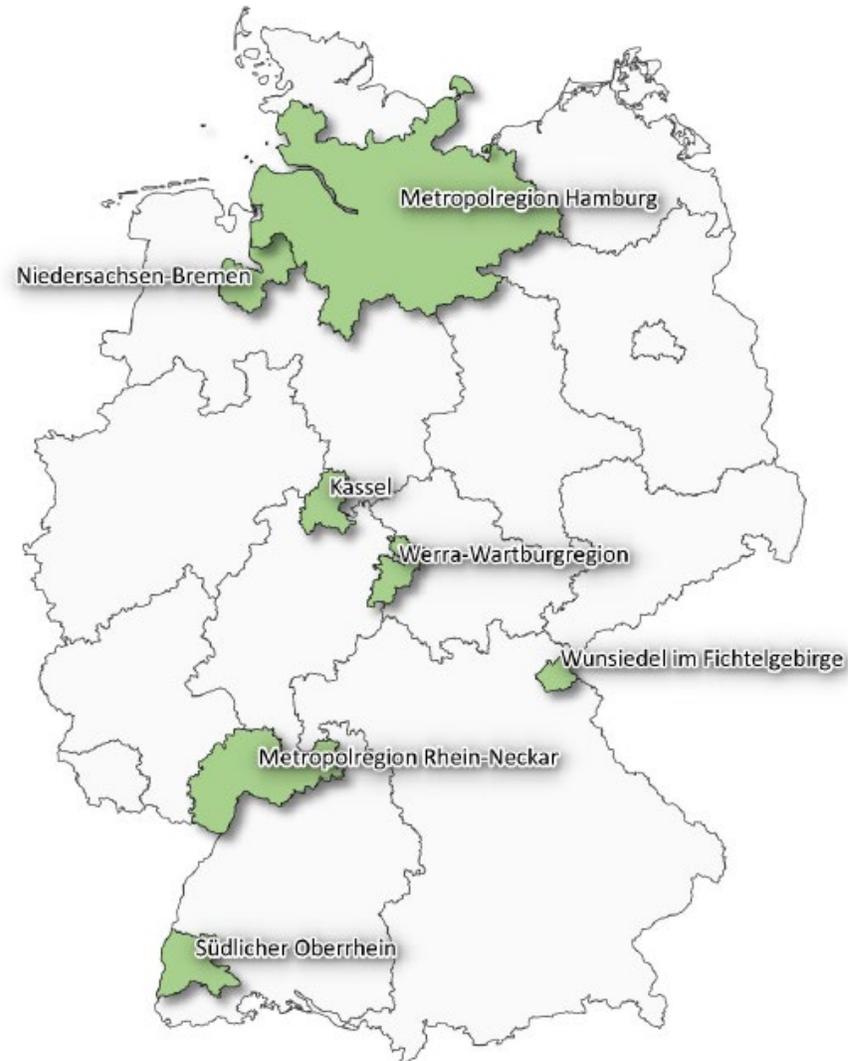
Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung





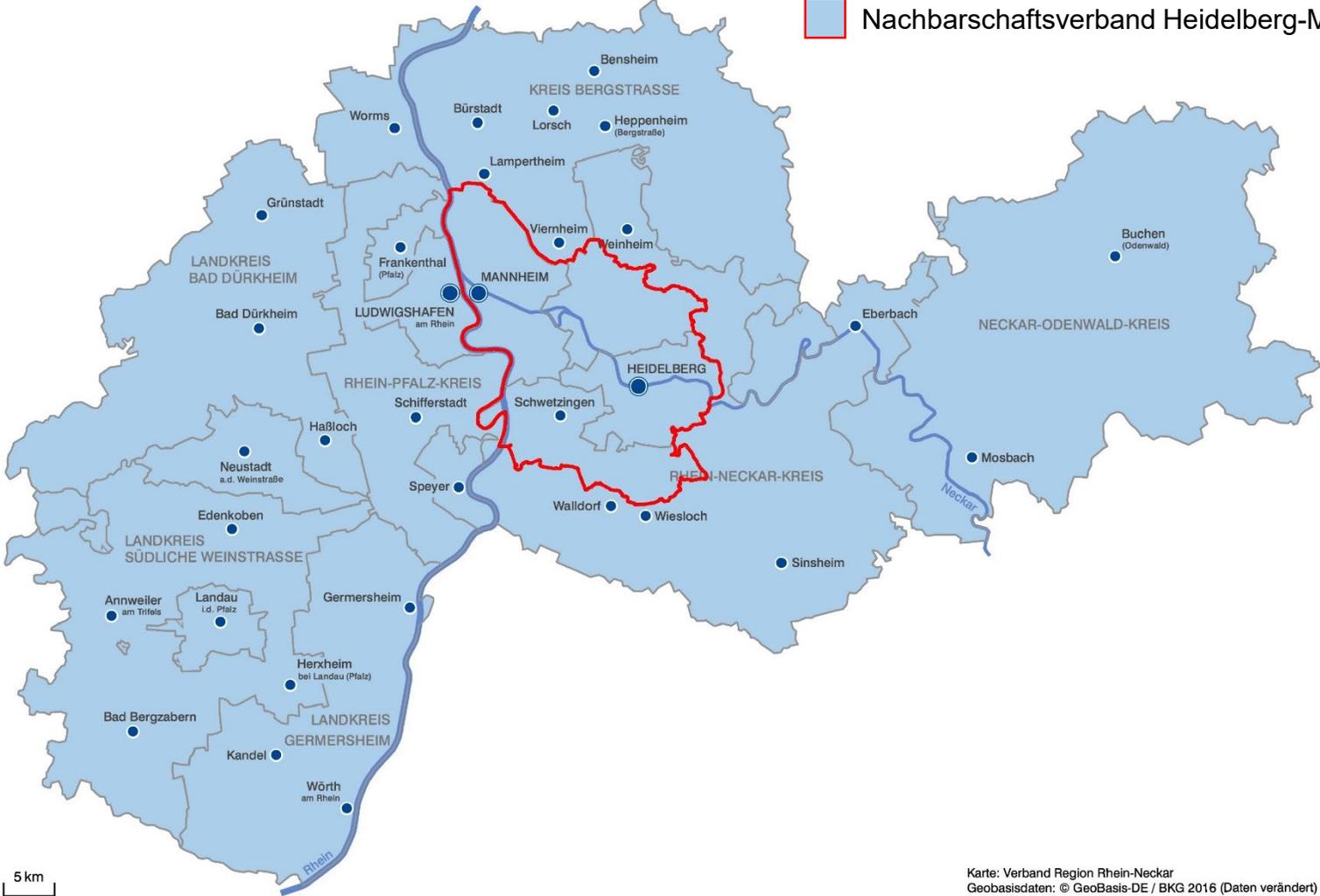
Modellregionen des MORO





Modellregion

- Verband Region Rhein-Neckar
- Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim



Karte: Verband Region Rhein-Neckar
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert)



Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar – 1. Änderung

Bedarfsgerechte und ausgewogene Siedlungs- und Freiraumentwicklung



Plansätze und
Begründung



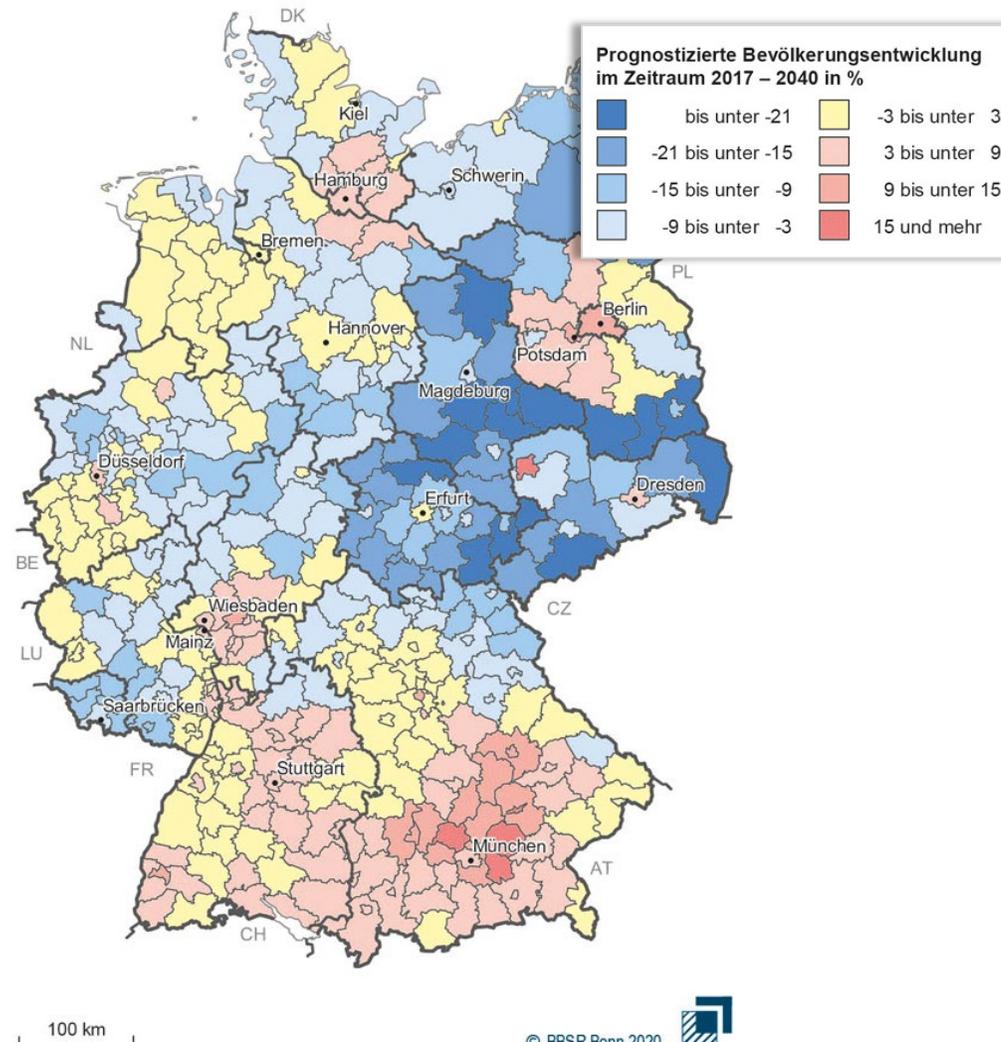
- **Ausgangslage:**
Die Region Rhein-Neckar zählt als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort zu den Zuwanderungsregionen in Deutschland mit einer starken Nachfrage nach Wohn-, Industrie- und Gewerbeflächen. Durch die Regionalplanung werden Entscheidungen getroffen, wie die knappe Ressource Fläche optimal genutzt werden kann.
- **Zielsetzung:**
Im Sinne einer ökologisch tragfähigen, sozial gerechten und ökonomisch effizienten Entwicklung der Region, sind die unterschiedlichen Bedarfe miteinander in Einklang zu bringen. Aktuelle und künftige Herausforderungen müssen berücksichtigt werden.
- **Strategische Fortschreibung des Regionalplans:**
Wesentliche Kernthemen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar an aktuelle Entwicklungen anpassen und strategische Planungsziele zukunftsfest weiterentwickeln, d.h.:
Siedlungsentwicklung (Flächenbedarfe) bei gleichzeitigem Freiraumschutz (Flächenpotentiale) auf bewährter Grundlage neu und nachhaltig justieren



Ausgangslage im Nachbarschaftsverband

Entwicklungstrends

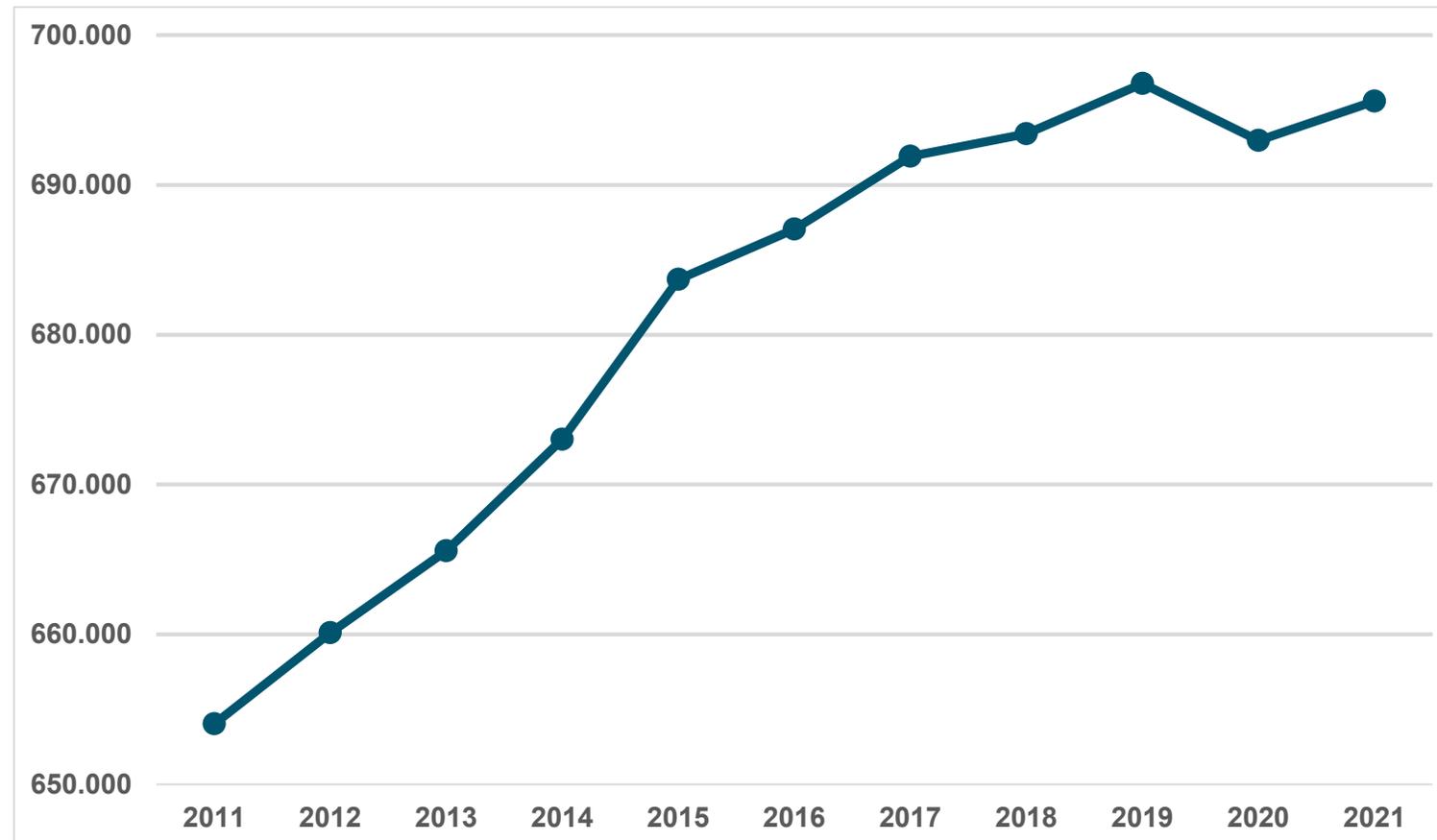
- Bereitstellung von Wohnraum ist eine der zentralen Fragestellungen
- Kontinuierlich starke Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten
- Nachfrage betrifft nicht nur einzelne Orte, sondern hat eine regionale Dimension
- Alle Prognosen gehen von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung aus





Ausgangslage im Nachbarschaftsverband

Bevölkerungsentwicklung (2011-2021)





Ausgangslage im Nachbarschaftsverband

Spannungsfelder in der Siedlungsentwicklung

Angemessene Bereitstellung von Wohnbauflächen

- Starke Nachfrage nach Wohnraum in allen Preissegmenten
- Alle Prognosen gehen von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus

Schutz von Freiraum, Natur und Landschaft sowie der landwirtschaftlichen Erfordernisse

- Dauerhafter Schutz ökologisch hochwertiger Flächen vor einer Bebauung
- Sicherung der typischen Bergstraßenlandschaft

Ausgangslage im Nachbarschaftsverband

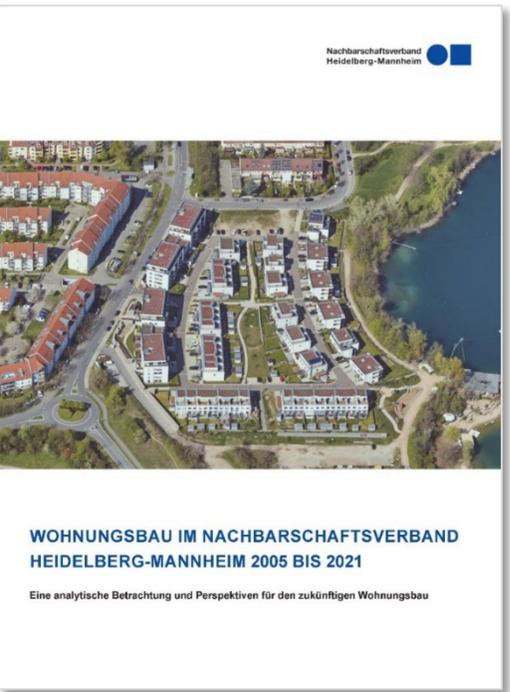
Interkommunale Zusammenarbeit zum Wohnungsbau

2018 **Verbandsversammlung**

- Grundsatzbeschluss: Interkommunale Kooperation zum Wohnungsbau

2022 **Verbandsversammlung**

- Information über Entwicklungstrends im Wohnungsbau
- Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung



2022 **Vorstellung und Diskussion in den örtlichen Gremien**

2023 - 2025 **MORO-Projekt „Flächensparender Wohnungsbau in der MRN“**

ORhein-Neckar-Zeitung | Bergstraße/Wormheim/Weinheim | BERGSTRASSE-NECKAR | 5 | Donnerstag, 31. März 2022

Flächensparendes Bauen als Ziel

Anna George stellte Analyse des Nachbarschaftsverbands vor und gab Hinwendungsempfehlungen

Von Annette Steinhilber

Hirschberg, Wohnungsbau ist auch für Heidelberg ein großes Thema. Sollen doch noch in diesem Jahr die Vertreter gestellt werden, um neue Wohnraum zu schaffen, wie Bürgermeister Stefan Cappelletti in der Gemeinderatsitzung am Dienstag, 23. März, sagte, auch ohne die Verzögerung durch die Wohnraum-Trendstudie WIRTSCHAFTS- und sozioökonomische Berichterstattung ab. Die Textes sieht gut, dass Projektleiterin Anna George in Vorbereitung des nächsten Gemeinderats am 27. März eine Präsentation zum Wohnungsbau in der MRN im Gebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim vorstellt und einen Ausblick gibt.

„Ganzheitlich, wie auf die quasi dreifache Verdichtung hin, die gerade erst in der Vorstudie erarbeitet wurde, ist es wichtig, dass wir uns nicht nur auf die Fläche beschränken, sondern auch auf die Nutzung und die Ausstattung der Flächen“, sagte George. Der Vorschlag, die Wohnfläche zu verdichten, wird in der Studie als „MORO“-Projekt bezeichnet. MORO steht für „More Open Residential“ und steht für die Verdichtung von Wohnfläche auf kleinerer Fläche.

Die Studie zeigt, dass die Flächen in der MRN für den Wohnungsbau genutzt werden können. Die Studie zeigt, dass die Flächen in der MRN für den Wohnungsbau genutzt werden können. Die Studie zeigt, dass die Flächen in der MRN für den Wohnungsbau genutzt werden können.

LOKALREDAKTION HIRSCHBERG

So erreichen Sie die Lokalredaktion:
Tel./Redaktion: 0 62 21 - 51 97 34
Fax/Redaktion: 0 62 21 - 51 95 87 34
E-Mail: hirschberg@redaktion.de

Mehr aus Hirschberg
auf den Seiten 3, 4 und 10

Einflamilienhaus freistehend
Einflamilienhaus verdichtet
Mehrfamilienhaus urban
Mehrfamilienhaus
Reihenhaus

In 7,1 Hektar großen „Streuzeilen“ in Großbäckerei findet man ein einziges Mehrfamilienhaus. Das Wohngebiet ist nicht mehr als ein einziges Mehrfamilienhaus. Das Wohngebiet ist nicht mehr als ein einziges Mehrfamilienhaus.



Wesentliche Inhalte des Modellvorhabens „Flächensparender Wohnungsbau in der Metropolregion Rhein-Neckar“

Zielsetzung

- flächensparende Siedlungskonzepte möglichst nah an kommunale Entscheidungswege heranbringen

Maßnahmen

- Erstellung von Testentwürfen für Wohngebiete in drei Modellkommunen und Begleitung durch einen „Beirat für flächensparendes Bauen“
- Siedlungsdichtemonitoring und informelles Siedlungsdichtekonzept
- Veranstaltungsreihe „Flächendialog Rhein-Neckar“

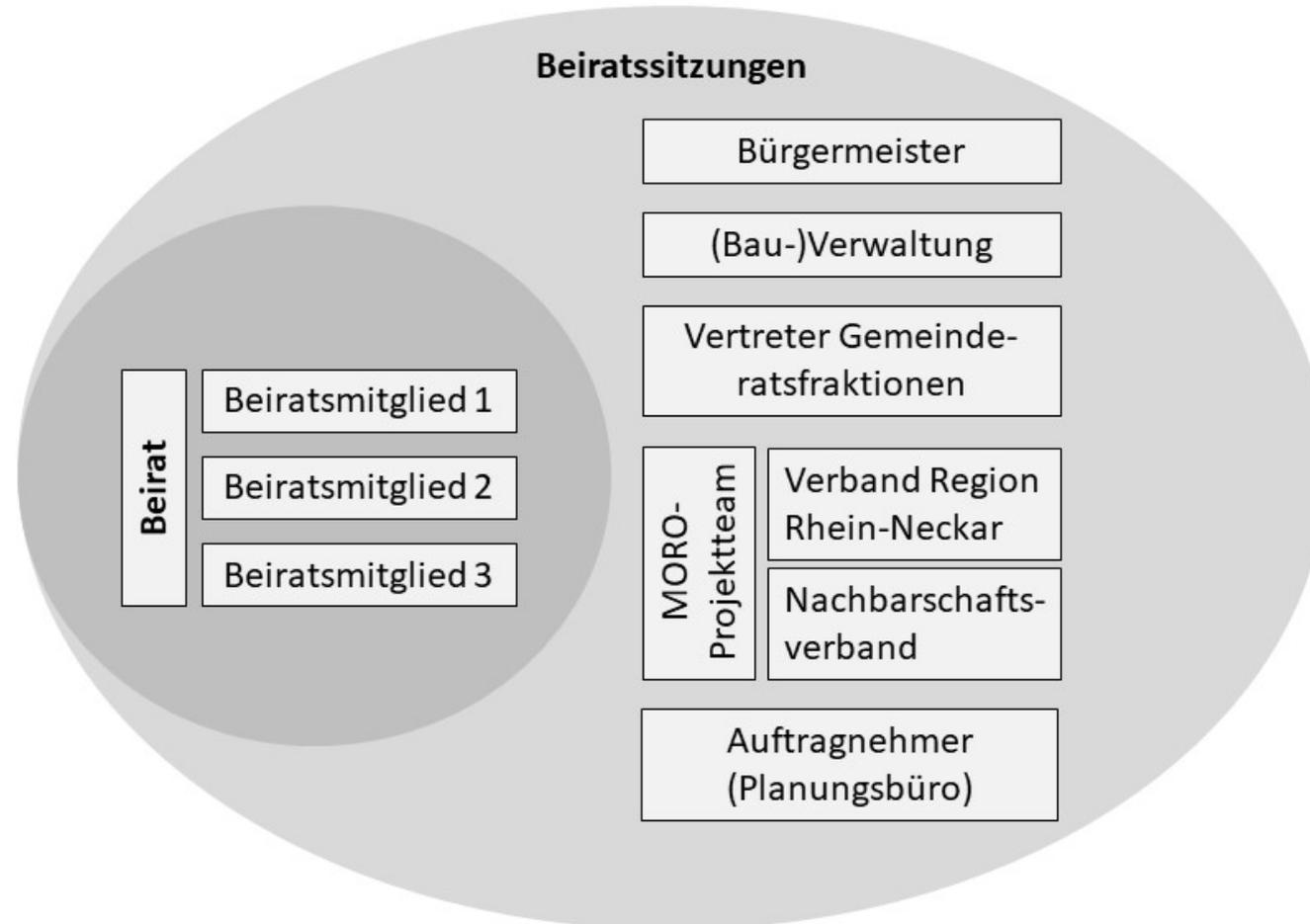
Beirat für flächensparendes Bauen

- Beratung der Gemeinde Hirschberg bei der Entwicklung eines Baugebietes
- Ortsangepasste Impulse für die Umsetzung flächensparender Siedlungsstrukturen durch städtebauliche Testentwürfe
- Erprobung von baulichen Dichten und städtebaulichen Strukturen, die über das Einfügen in die Umgebung hinausgehen

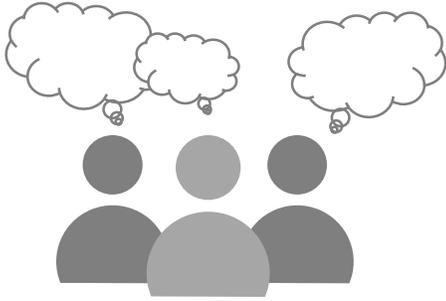




Beirat für flächensparendes Bauen

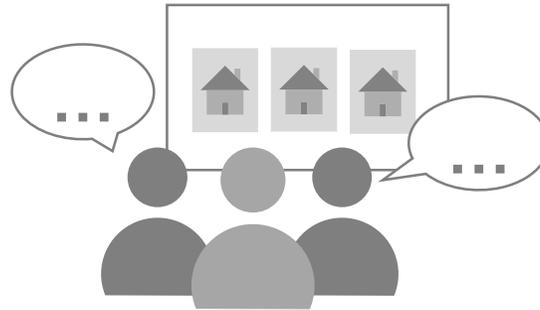


Beirat für flächensparendes Bauen



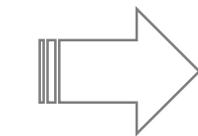
1. Beiratssitzung

- Begehung Plangebiet
- Input MORO-Projektteam: „Flächen sparen“
- Gemeinde: Vorstellung Entwicklungsabsichten/-ziele
- ⇒ **Beirat: Empfehlung für städtebauliche Gestaltung**

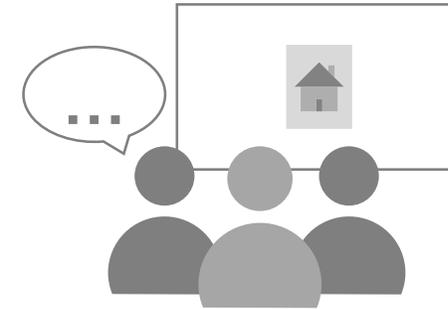


2. Beiratssitzung

- Planungsbüro: Vorstellung der Testentwürfe
- Diskussion der Testentwürfe
- ⇒ **Beirat: Empfehlung für Testentwurf und Umsetzung im weiteren Verfahren**



Erstellung von 3 Testentwürfen
durch Planungsbüro



Ergebnispräsentation

- Vorstellung Ergebnisse der Beiratsberatungen in Gremiensitzung



Beirat für flächensparendes Bauen – Modellkommunen

Ilvesheim

- Sichelkrümme (ca. 1,0 ha)
- Arrondierung in einem vorbelasteten Siedlungsraum

Hirschberg

- Wohnbaufläche
- Entwicklung in besonders attraktivem Landschaftsraum

Ladenburg

- ABB-Gelände (ca. 9,0 ha)
- Innenentwicklung auf einer Gewerbebrache

- Ansätze des Modellvorhabens werden im ersten Schritt innerhalb des Nachbarschaftsverbandes erprobt und im zweiten Schritt auf die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar ausgeweitet



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

Noch Fragen?

PAUSE

in **5 Minuten** geht es weiter mit den

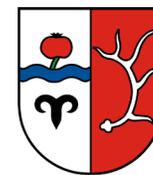
**Zwischenergebnissen der
Potenzialanalyse**

Potenzialanalyse Hirschberg | Informationsveranstaltung zum kommunalen Wohnraumbedarf

Struktur- und Marktdaten | 20.07.2023 | Tjark Albrecht



Hirschberg
an der Bergstraße



„Kompetenzzentrum Wohnen BW“ - Grundlagenmodul

Aufgabenstellung und Vorgehensweise bei der Potenzialanalyse

- Analyse der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsmarktes
 - Grundlagen: Veröffentlichungen offizieller statistischer Ämter, Online-Portale für Immobilienanbieter
- Prognose eines Wohnungsbedarfs und Entwicklung von Zielgruppen auf dem Wohnungsmarkt
- Einschätzung zu Potenzialen der Innen- und Außenentwicklung
- Bezahlbarer Wohnraum



Regionale Einbettung

Aussagen zur Entwicklung der Region

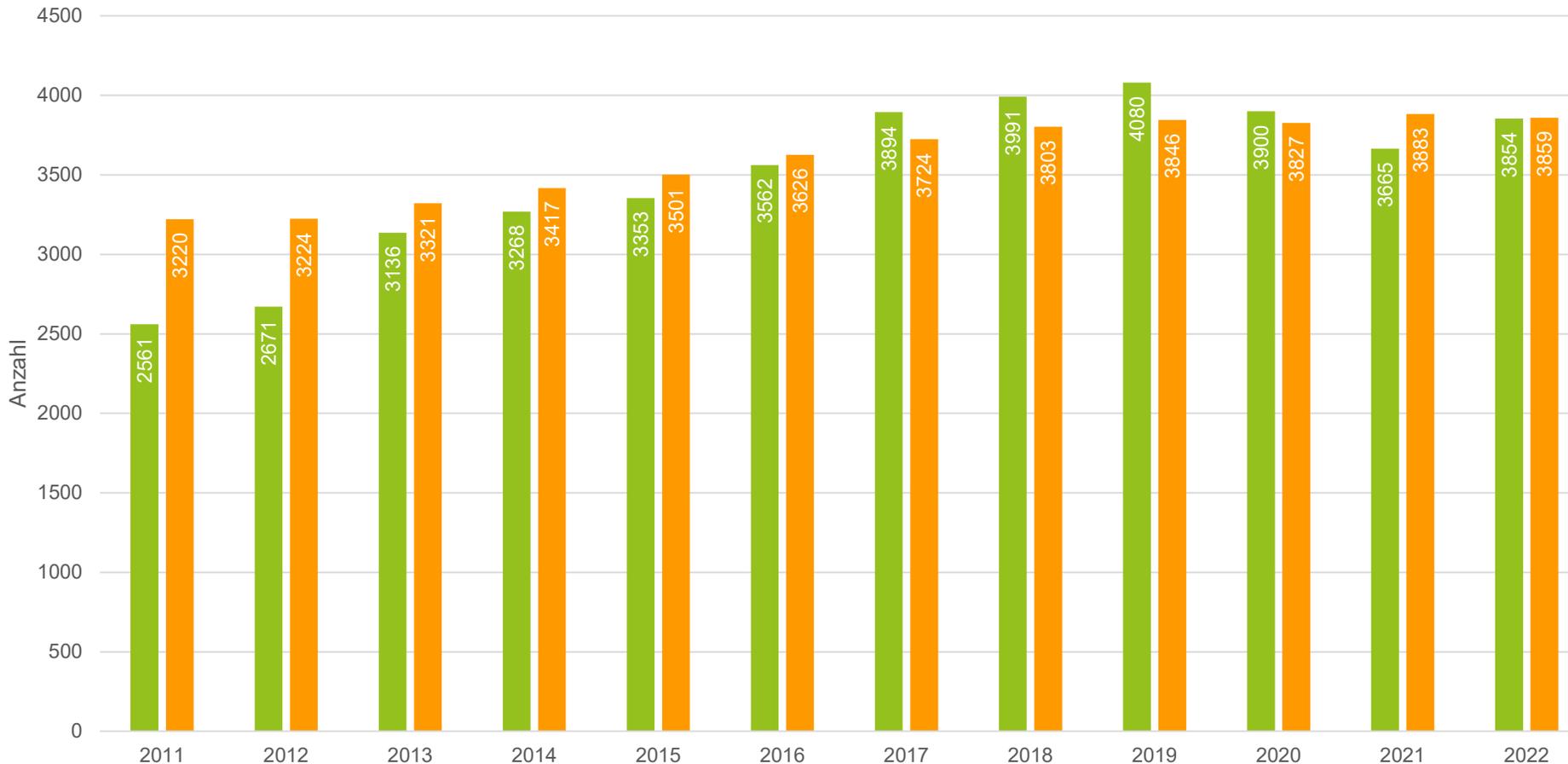
- Hirschberg ist Teil von ...
 - Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Flächennutzungsplan)
 - Metropolregion Rhein-Neckar (Regionalplan)
- Regionales Wachstum (wirtschaftlich und demographisch)
- Attraktiver Wirtschaftsstandort
- Positive Entwicklung Beschäftigung und geringe Arbeitslosigkeit
- Attraktive Wohnungsmarktregion, arbeitsmarktinduzierte Zuwanderung



Entwicklung Beschäftigung

2011 - 2022

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte



Wachstum der Beschäftigten am Wohnort (+19,84 %)

Signifikantes Wachstum der Beschäftigten am Arbeitsplatz (+50,51 %)

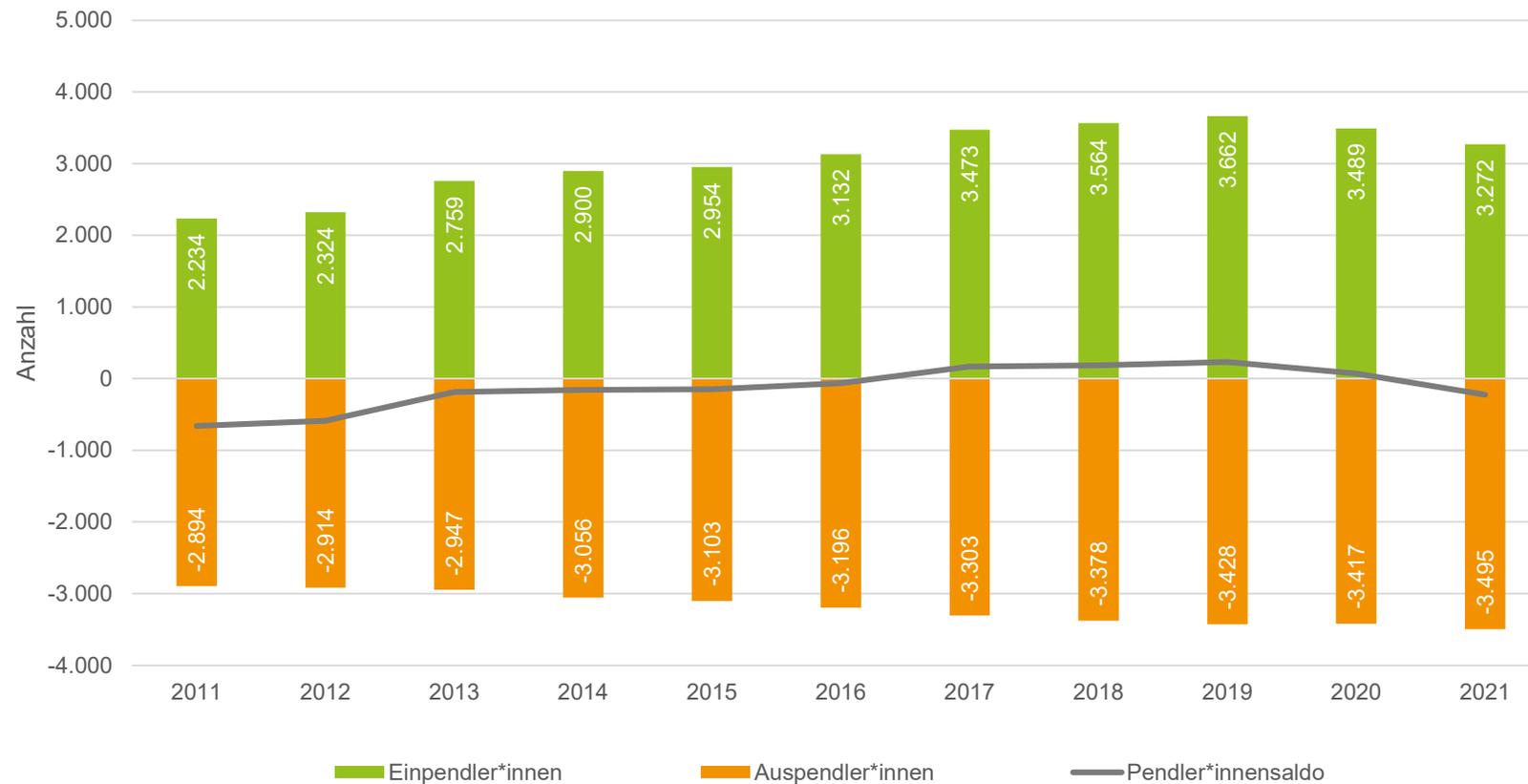
Quote der Arbeitsplätze pro Einwohner*in steigt insgesamt, Quote der Beschäftigten pro EW ebenfalls.



Entwicklung Pendler*innenbewegung

2011 - 2021

Berufspendler*innen über die Gemeindegrenze



Relativ ausgeglichener
Pendler*innensaldo.

90 % der Beschäftigten
am Wohnort pendeln aus.

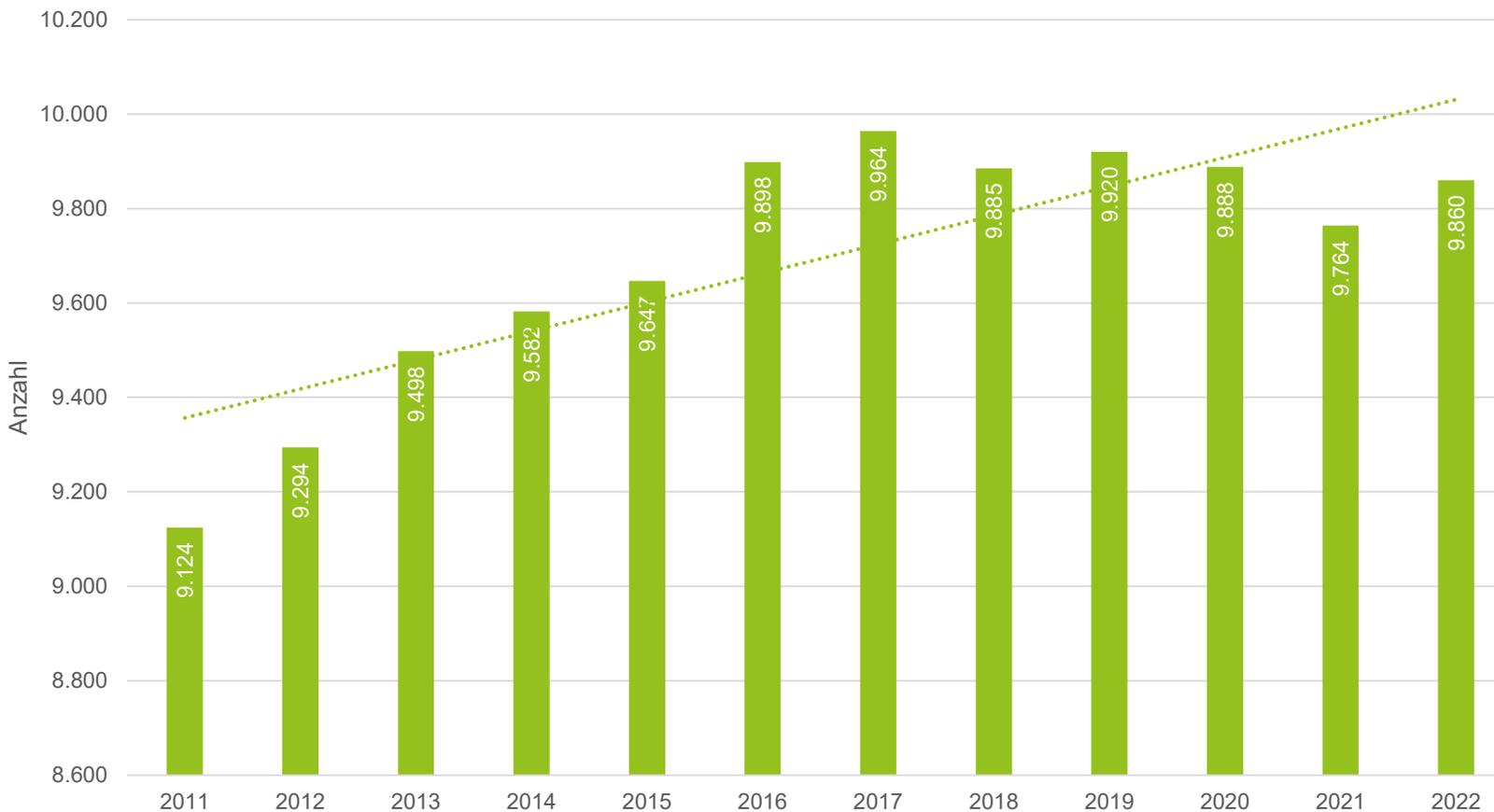
85 % der Beschäftigten
am Arbeitsort pendeln aus.



Bevölkerungsentwicklung

2011 - 2022

Bevölkerungsentwicklung



In der vergangenen Dekade ist die Bevölkerungszahl insgesamt gewachsen.

Das Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2011 – 2022 betrug 7,02 %.

Seit 2017 ist die Bevölkerungsentwicklung leicht abnehmend.

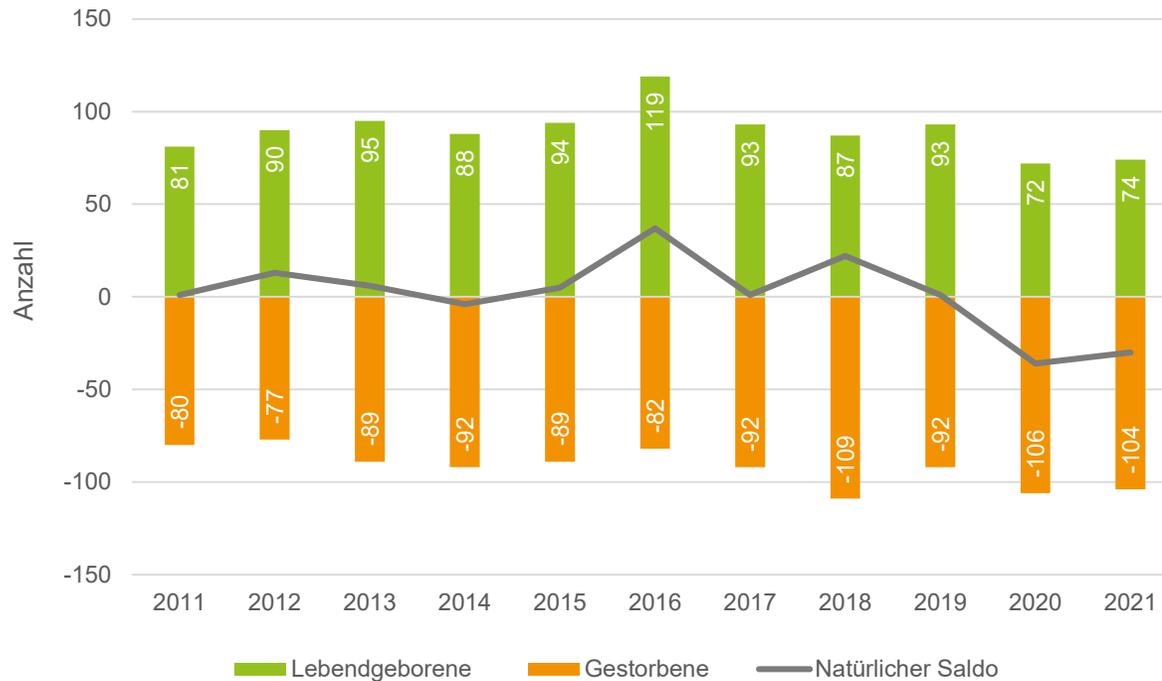
2023 wird der Trend fortgesetzt –
9.820 Einwohner*innen im ersten Quartal 2023.



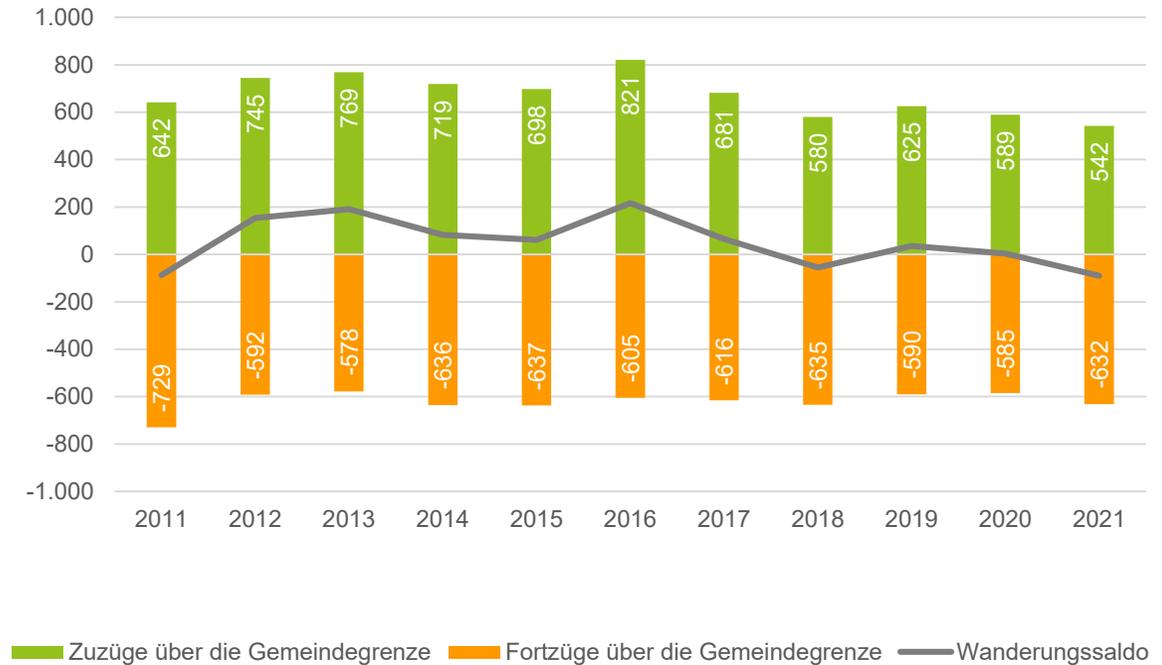
Bevölkerungsbewegung

2011 – 2021

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Fort- und Zuzug

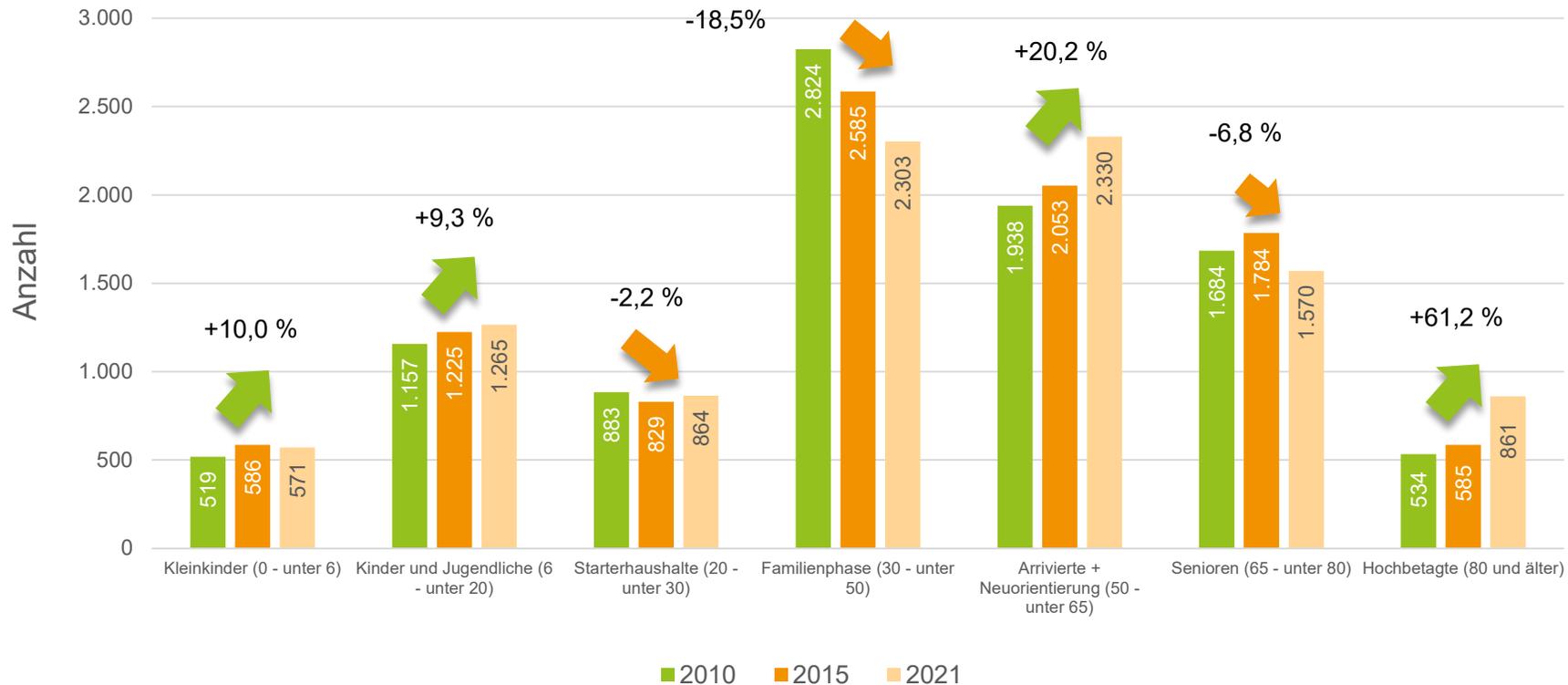


→ Rückgang der Zuzüge ab 2017



Bevölkerungsstruktur

2010 - 2015 - 2021



Altersstruktur der Bevölkerung - Gesamt

Wachstum Kleinkinder und Kinder- und Jugendliche
→ Familiengründungen und Familienzuzug

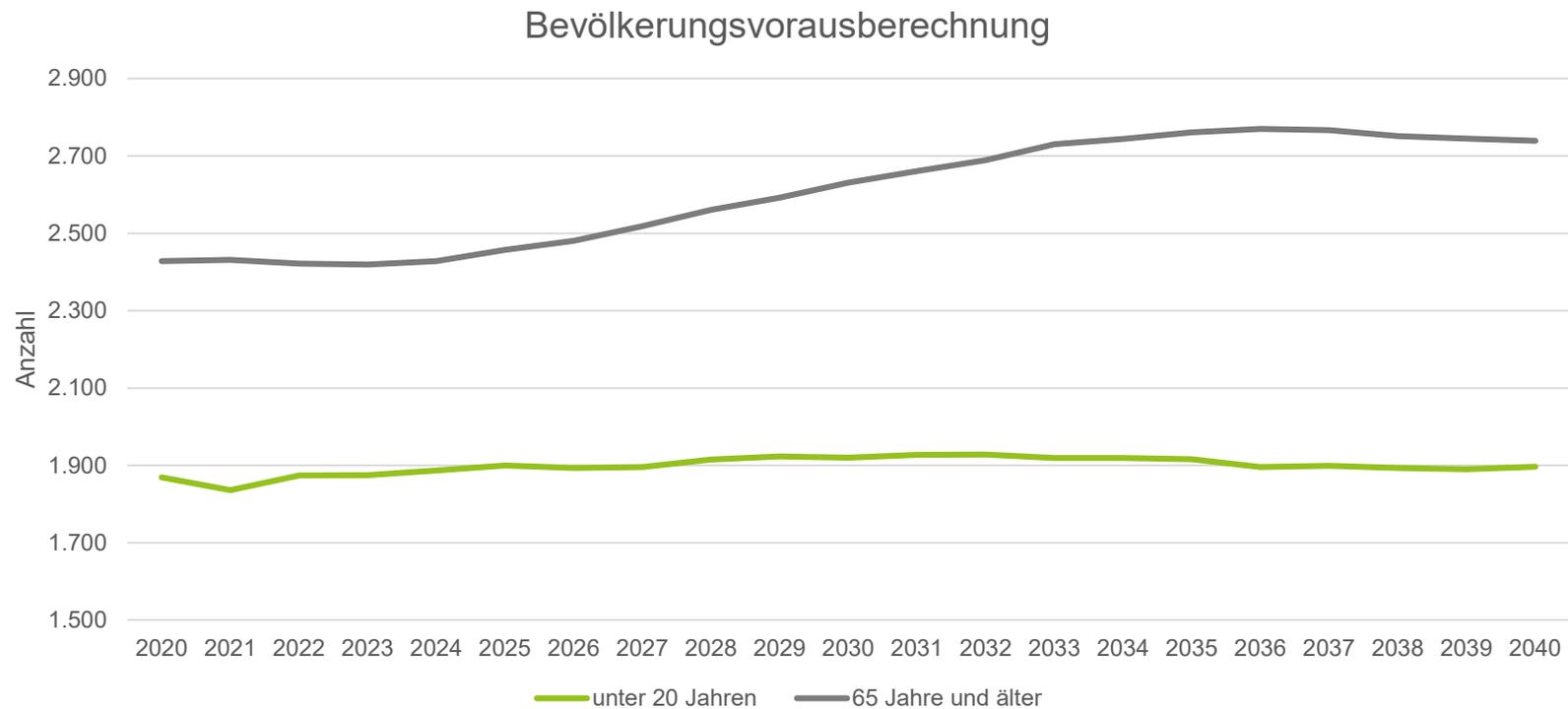
Sog. „Familienphase“ Rückgang und „Arrivierte“ Wachstum → Übergang der „Babyboomer“ in die Altersklasse der Arrivierten

Deutlicher Zuwachs der Hochbetagten
→ Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen



Bevölkerungsstruktur

Bevölkerungsvorausberechnung



Weiterhin leichtes Wachstum Kleinkinder und Kinder- und Jugendliche
→ Familiengründungen und Familienzuzug

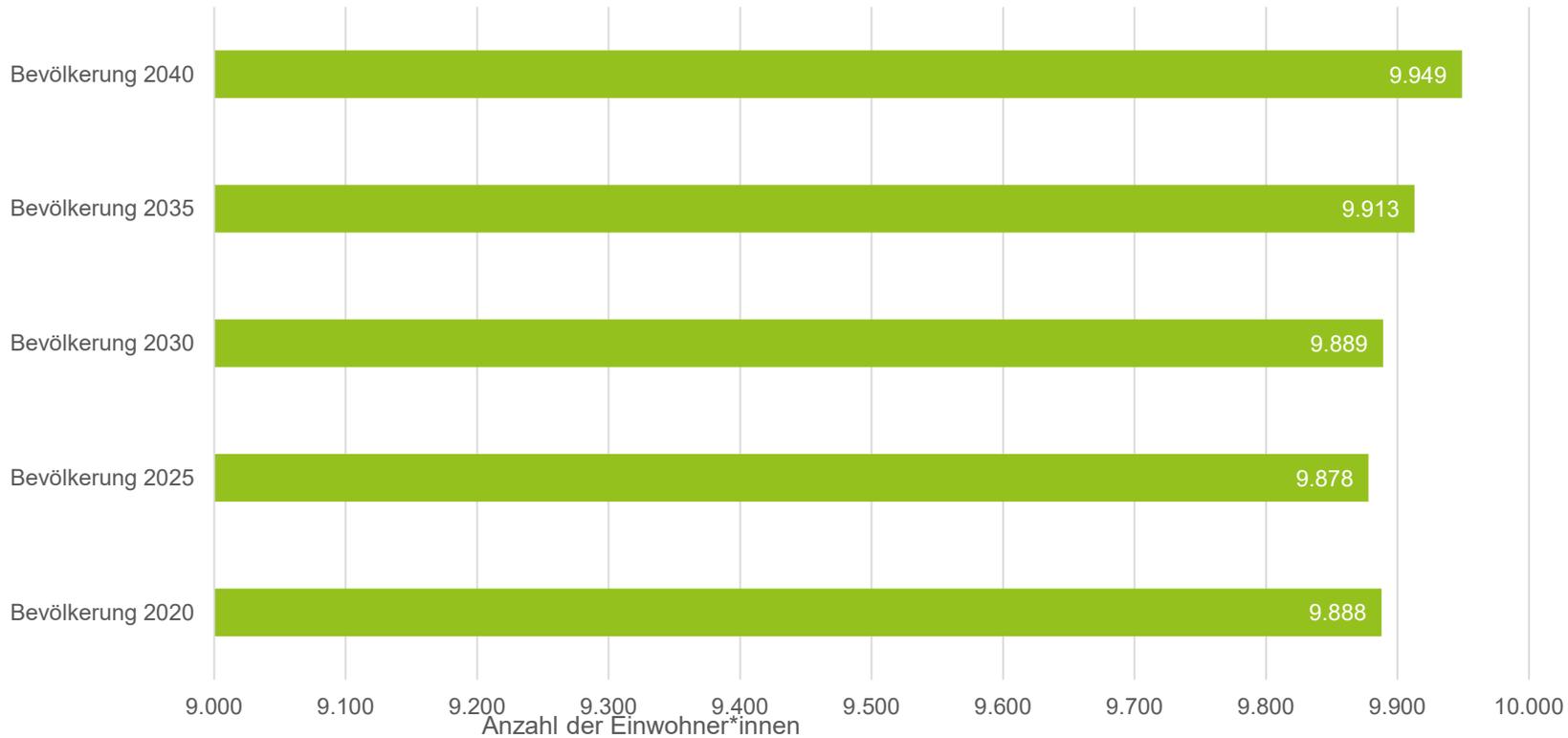
Deutlicher Zuwachs an Senior*innen
→ Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen



Bevölkerungsprognose

2020 – 2040 (Quelle: Statistisches Landesamt)

Bevölkerungsprognose für Hirschberg
Nebenvariante (mit Wanderungen)

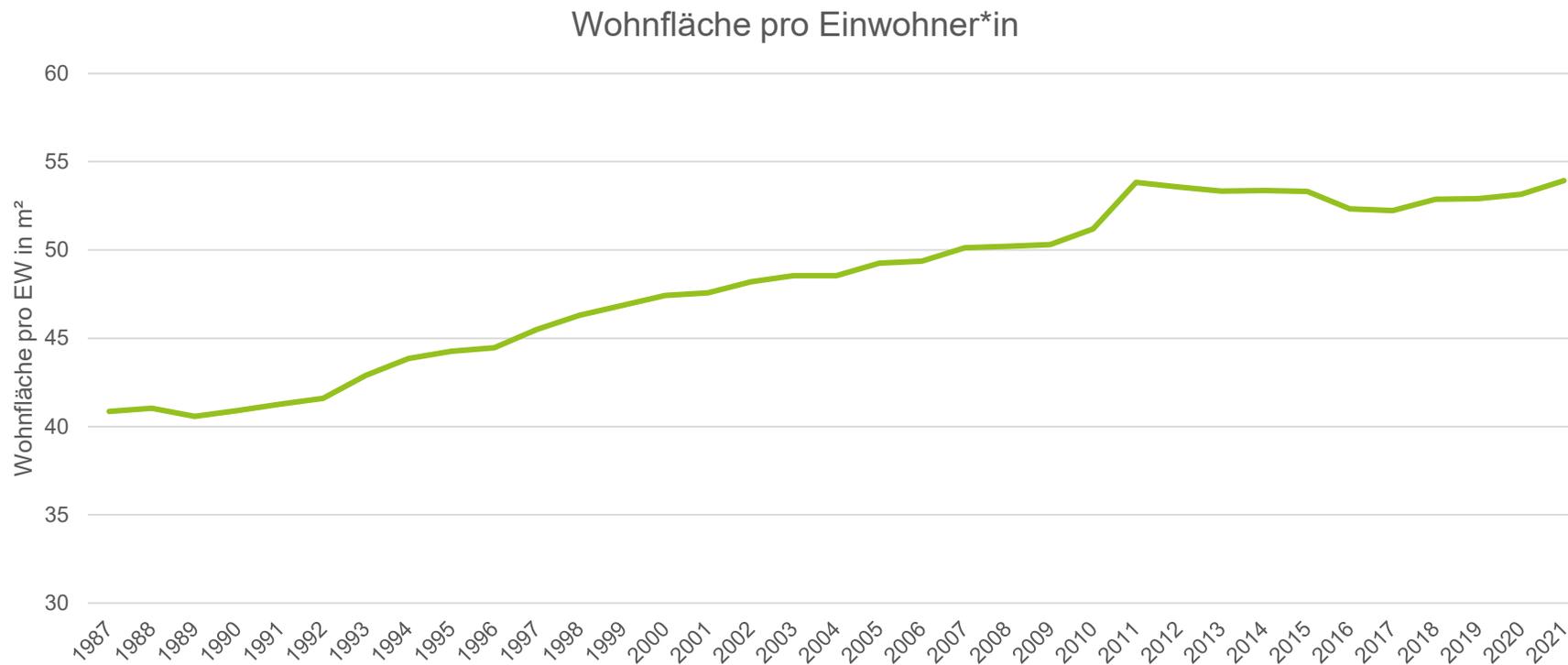


Laut dieser Prognose wird die Bevölkerungszahl bis 2040 eher stagnieren und auf dem aktuellen Level bleiben (+0,62 %).



Entwicklung Wohnflächenbestand

2011 - 2021



Im Jahr 2021:
53,9 m² verfügbare
Wohnfläche / Person

In den 1980er Jahren war
der Wohnflächenverbrauch
in Hirschberg noch bei ca.
40 m² pro Person

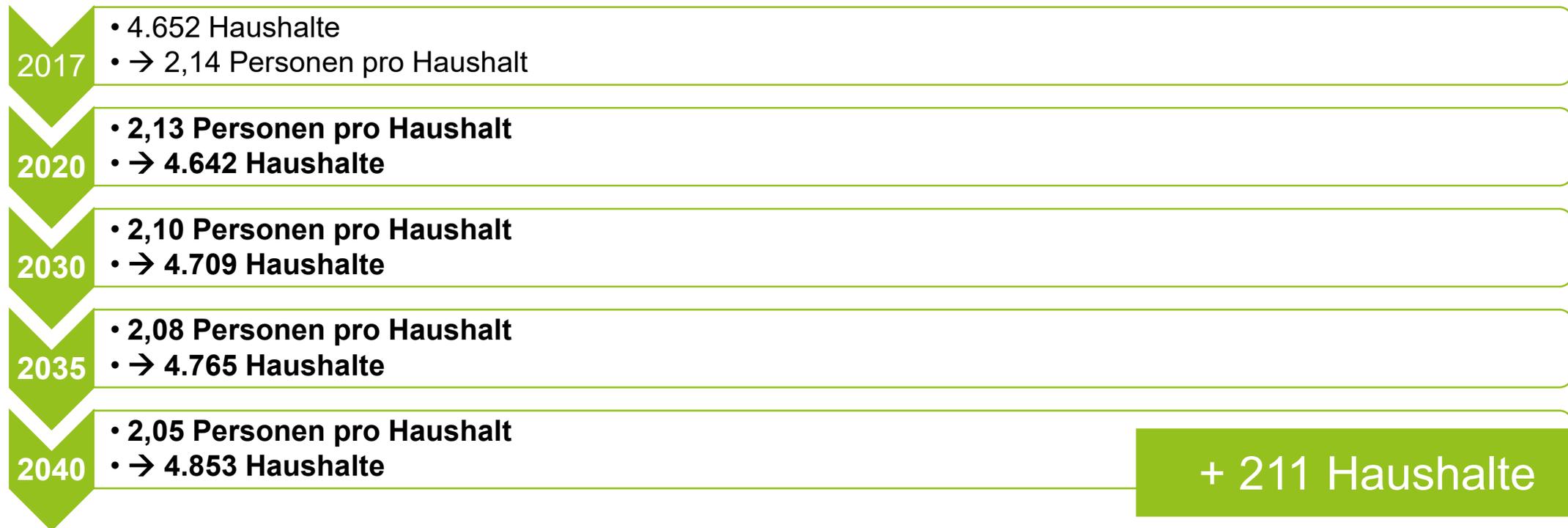
Stagnation in der
Entwicklung seit ca. 2010

Eigene Hochrechnung auf Grundlage von Daten der statistischen Ämter



Schätzung Wohnhaushalte (Basisvariante)

Grundlage: Statistisches Bundesamt



In Orientierung an die Haushaltsvorausberechnung 2020 - Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 (Statistisches Bundesamt)

Durchschnittl. Haushaltsgrößen Baden-Württemberg: 2017: 2,09; 2020: 2,08; 2030: 2,05; 2035: 2,03, 2040: 2,00



Schätzung Wohnraumbedarf bis 2040 (Basisvariante)

Grundlage: Statisches Bundesamt

Neubaubedarf (Zunahme Privathaushalte)

+ 211 Wohnungen

Ersatzbedarf (Pro Jahr ca. 0,22 Wohnungen)

+ 4 Wohnungen

Nachholbedarf (Leerstandsquote ca. 1 %, ca. 3 % der Wohnungen sollten leer stehen, um Fluktuation zu ermöglichen)

+ 50 Wohnungen

+ 265 Wohnungen

In Orientierung an die Haushaltsvorausberechnung 2020 - Entwicklung der Privathaushalte bis 2040 (Statistisches Bundesamt)

Durchschnittl. Haushaltsgrößen Baden-Württemberg: 2017: 2,09; 2020: 2,08; 2030: 2,05; 2035: 2,03; 2040: 2,00



Kommunales Wachstum (Regionalplan)

Grundlage: Regionalplan Rhein-Neckar

- Kategorie: „Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen“
- Zusatzbedarf: 1,8 % aller Wohneinheiten alle 5 Jahre
- Anzahl Wohneinheiten (2020): 4.975 (Quelle: Statistisches Landesamt)
- 2025: 5.065 WE, 2030: 5.156 WE, 2035: 5.249 WE, 2040: 5.343 WE
- Dichtevorgabe bei neuen Wohngebieten in Kleinzentren in Baden-Württemberg: 25 – 30 WE/ha

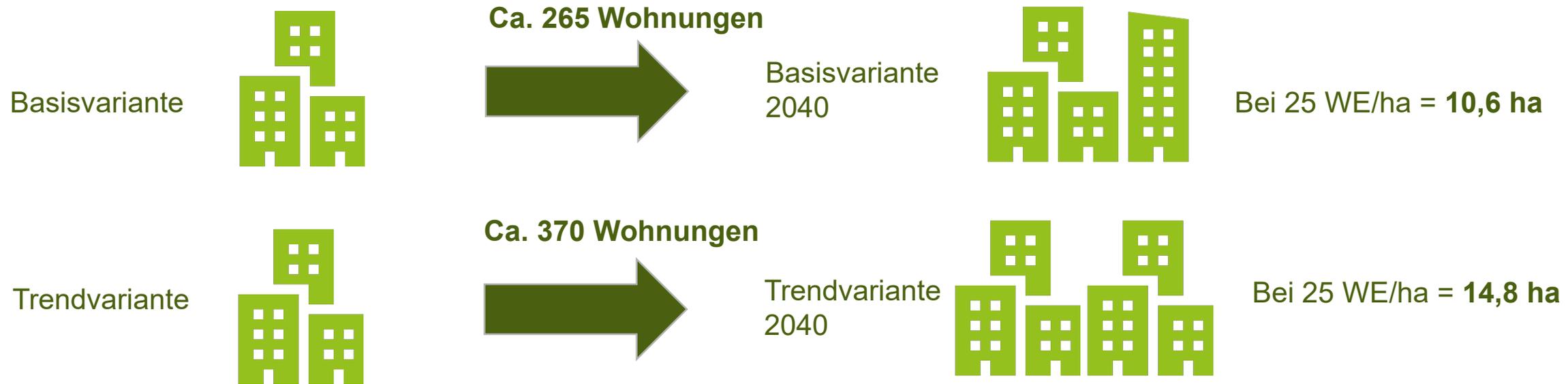


+ 368 Wohnungen



Darstellung des Wohnungsbedarfs

Prognose



Baulandausweisungen bis 2040 im Korridor von 10,6 – 14,8 ha



Darstellung des Wohnungsbedarfs

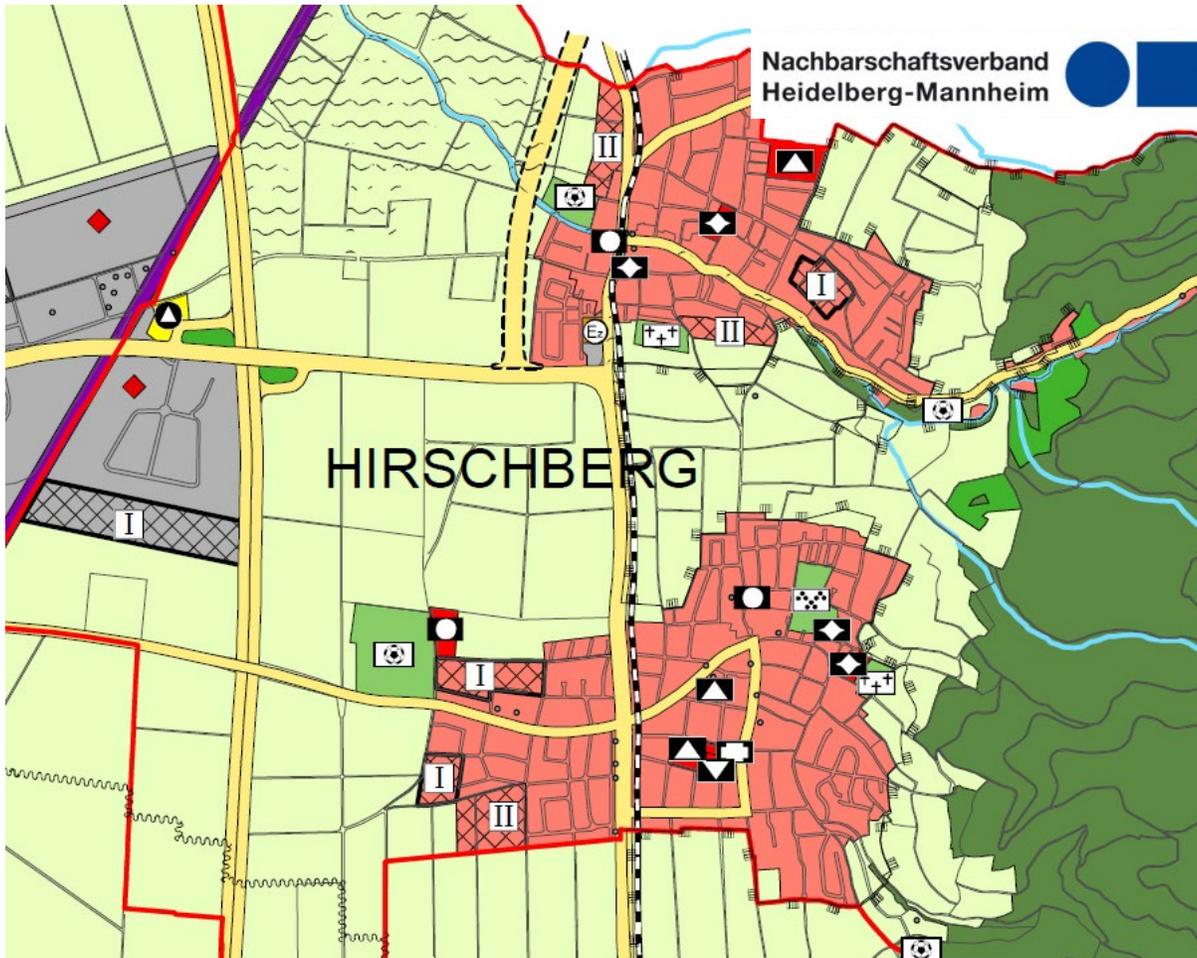
Prognose mit dem Ziel „Flächensparendes Bauen“

265 – 370 Wohneinheiten



Entwicklungspotenziale

Interkommunaler Flächennutzungsplan & Kommunales Leerstands- und Baulückenkataster

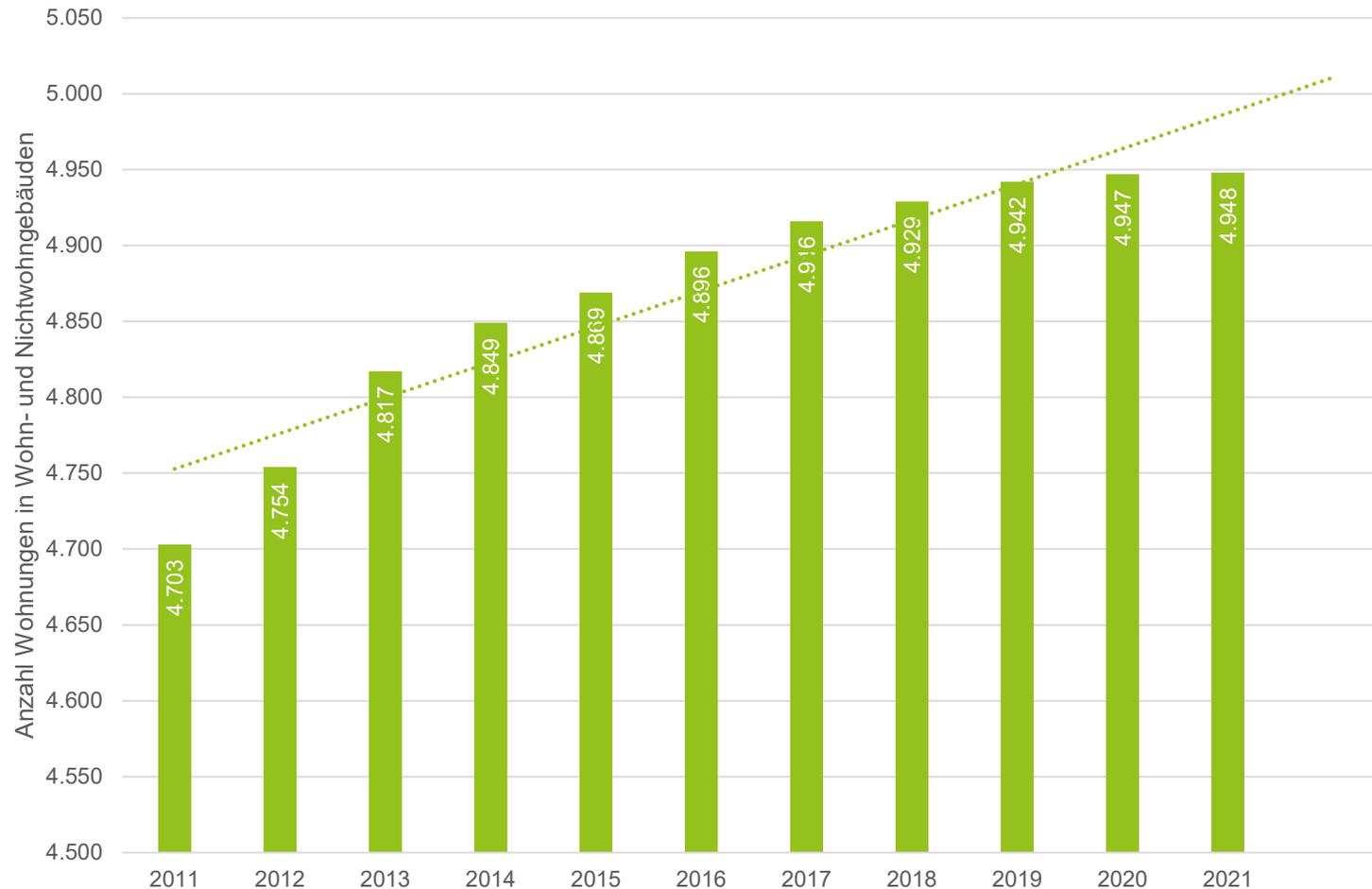


- Hirschberg verfügt im Flächennutzungsplan über 15,8 ha Wohnbauentwicklungsflächen im Außenbereich
- Theoretisches Potenzial im Innenbereich: ca. 15 ha, ca. 6,2 ha im Bereich von Bebauungsplänen
- Aber: Flächen im Innenbereich sind größtenteils nicht im Besitz der Kommune, Einbindung der Eigentümer erfolgt, Nur auf wenigen Flächen besteht ein (kurzfristiges) Entwicklungs- oder Verkaufsinteresse

Entwicklung Wohnungsbestand

2011 - 2021

Wohnungsbestand



Konstantes Wachstum seit 2011

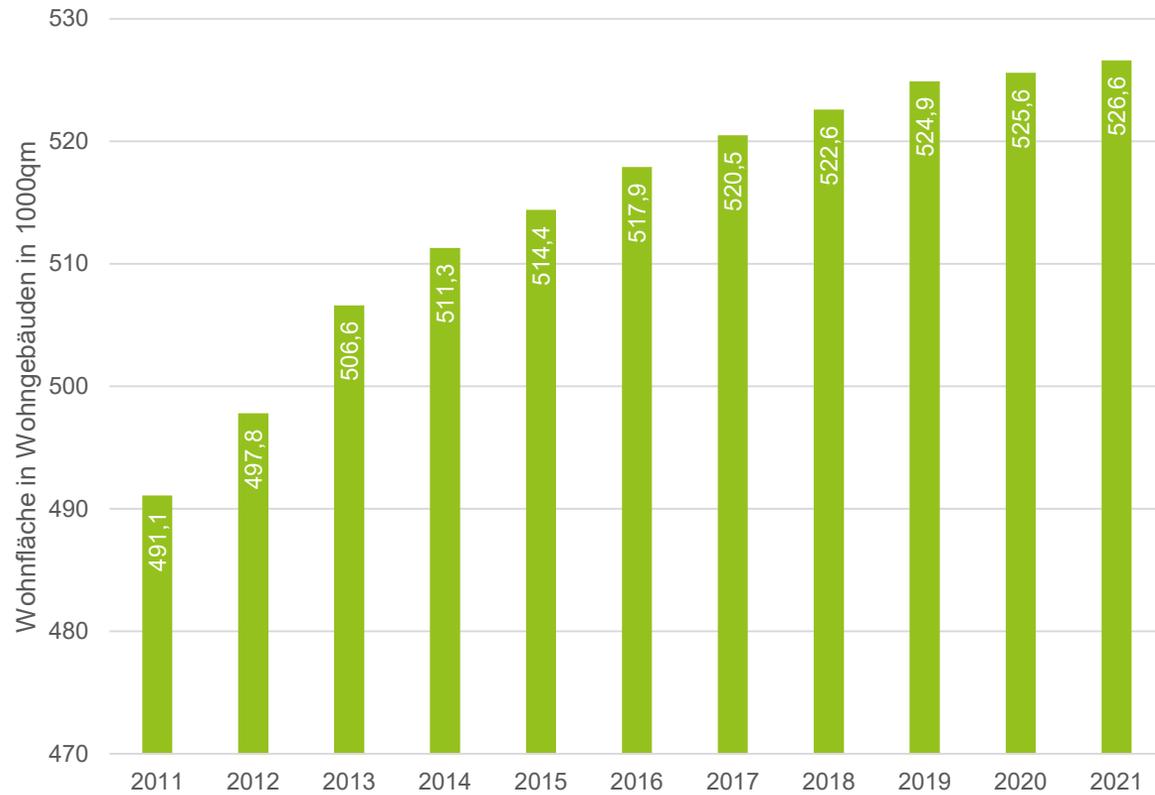
Ab 2017 nur noch sehr geringer Zuwachs



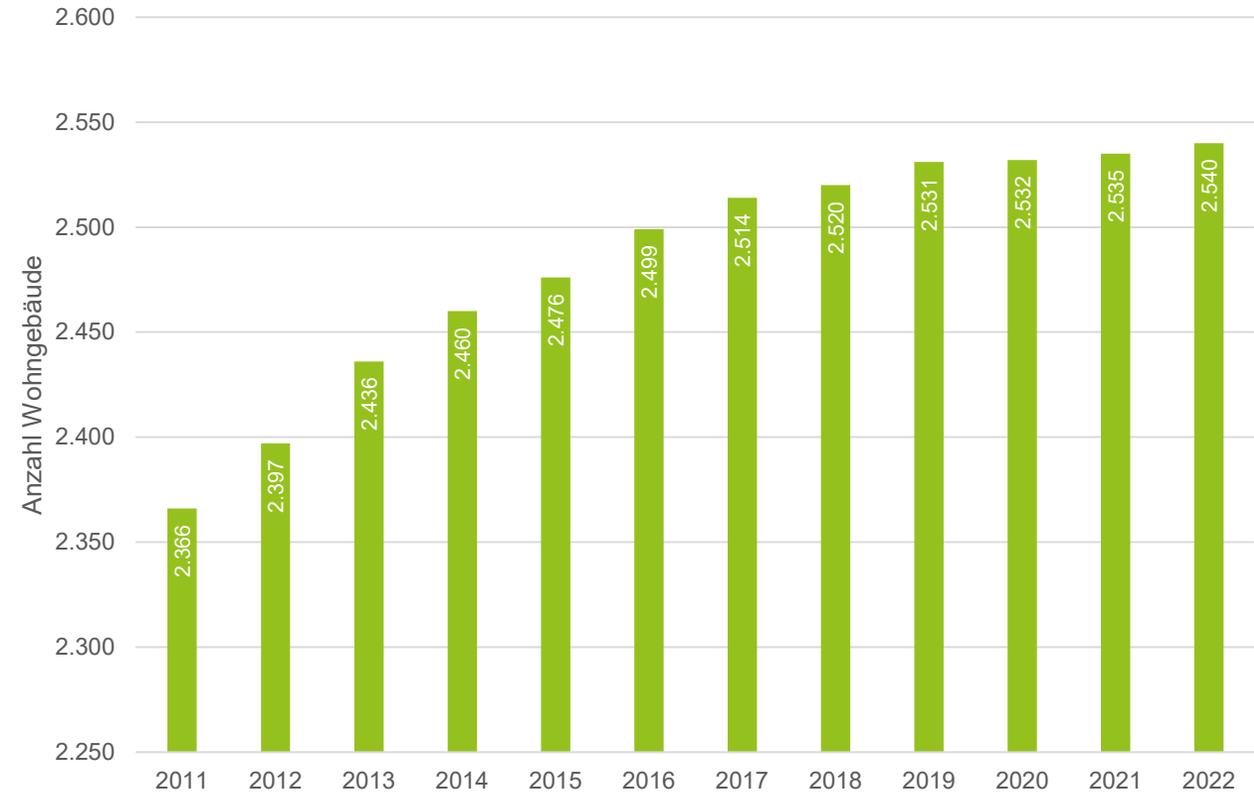
Entwicklung Wohnungsbestand

2011 - 2021

Wohnfläche



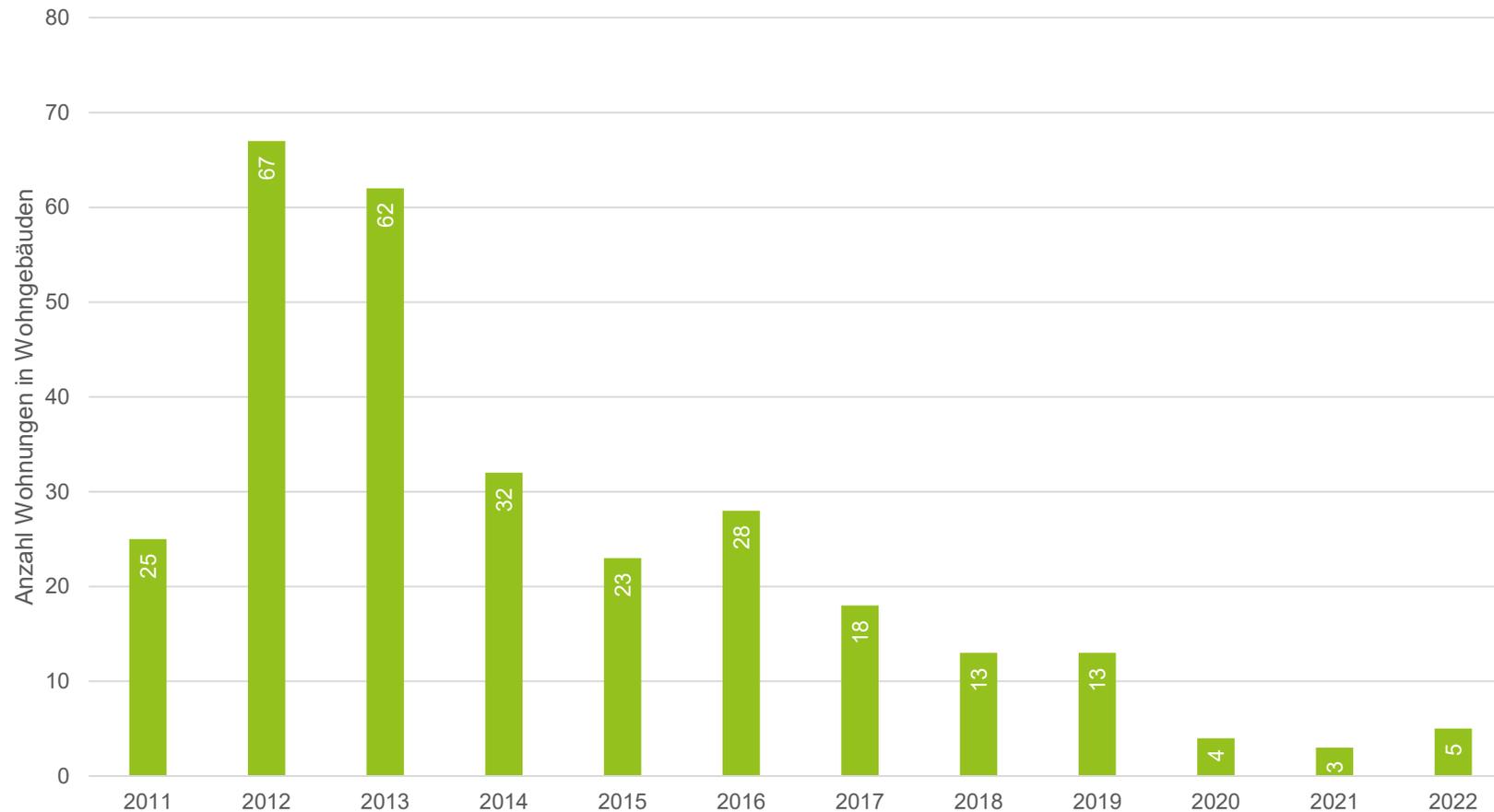
Wohngebäude



Baufertigstellungen von Wohnungen

2011 - 2022

Baufertigstellungen von Wohnungen



Starker Rückgang der Baufertigstellungen seit 2014.



Zwischenfazit

Strukturdatenanalyse

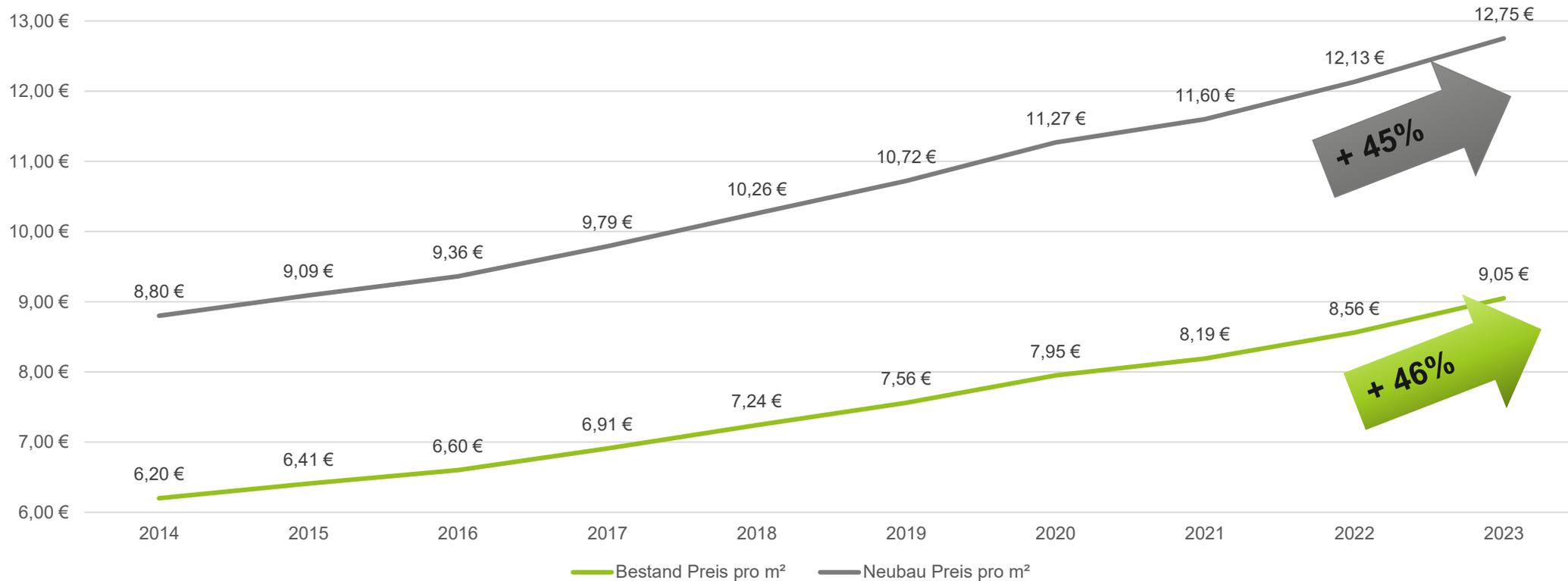
- Hirschberg liegt in einer dynamischen wachsenden Region. Dies zeigt sich an der Bevölkerungsentwicklung sowie an der wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Dekade. Durch die gute Anbindung und die Vernetzung in der Metropolregion Rhein-Neckar wird Hirschberg vermutlich auch in den kommenden Jahren ein attraktiver Wohnstandort für die in der Region arbeitende Bevölkerung bleiben.
- Jedoch ist seit ca. 2017 eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Zeitgleich wurde der Wohnraum in Hirschberg kaum ausgebaut, was eine Erklärung für die Stagnation trotz der regionalen Entwicklungstendenzen geben kann.
- Kommunales Bevölkerungswachstum setzt den Ausbau des Wohnraumangebots voraus. Potenziale sind sowohl in Innen- als auch in Außenentwicklung vorhanden.
- Um das Wohnraumangebot auszugleichen, sollten bis 2040 ca. 265 – 368 neue Wohneinheiten entstehen. Dies entspräche bei den Dichtevorgaben der Regionalplanung die Ausweisung von ca. 10,6 – 14,8 ha Bruttowohnbauland.



Preisentwicklung (Mietwohnungen)

2014 – 2023

Preisentwicklung (Wohnungen zur Miete)



Datenquelle: Immobilienscout 2. Als Datengrundlage für die Ermittlung von Miet- und Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert. Dargestellt sind die Preise im ersten Quartal der Jahre 2014 – 2023.



Überblick über das Angebot (Mietwohnungen)

Stichtag 28.06.2022

| Baujahr | Zimmer | Wohnfläche | Quadratmeterpreis | Preis | Detailtyp |
|---------------------------|----------|-------------------------|------------------------------|--------------|---------------|
| 1988 | 4 | 114 m ² | 10 €/m ² | 1.140 € | Maisonette |
| | 2 | 62 m ² | 10,48 €/m ² | 650 € | Hochparterre |
| 2012 | 3 | 110 m ² | 11,82 €/m ² | 1.300 € | Penthouse |
| 1990 | 4 | 100 m ² | 10 €/m ² | 1.000 € | Wohnung |
| | 4 | 99 m ² | 11,11 €/m ² | 1.100 € | Erdgeschoss |
| 1991 | 2 | 56 m ² | 8,64 €/m ² | 485 € | Wohnung |
| 1970 | 3 | 95 m ² | 12,11 €/m ² | 1.150 € | Etagenwohnung |
| 1911 | 2 | 55 m ² | 11,82 €/m ² | 650 € | Etagenwohnung |
| 1998 | 3 | 100 m ² | 10,30 €/m ² | 1.030 € | Dachgeschoss |
| 2001 | 3 | 84 m ² | 10,71 €/m ² | 900 € | Wohnung |
| 1972 | 3 | 83 m ² | 11,16 €/m ² | 890 € | Wohnung |
| Durchschnittswerte | 3 | 87 m² | 10,74 €/m² | 935 € | |

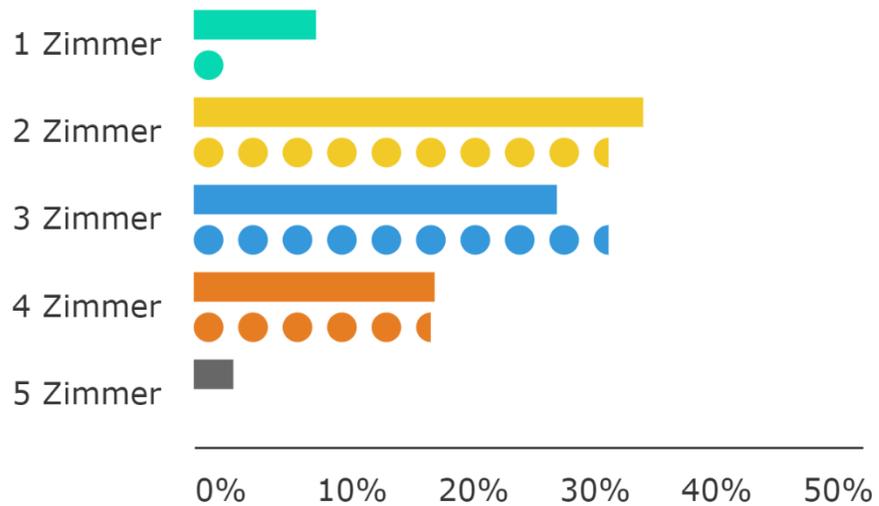


Überblick über das Angebot (Mietwohnungen)

Gegenüberstellung Angebot und Suchanfragen (über 18 Monate)

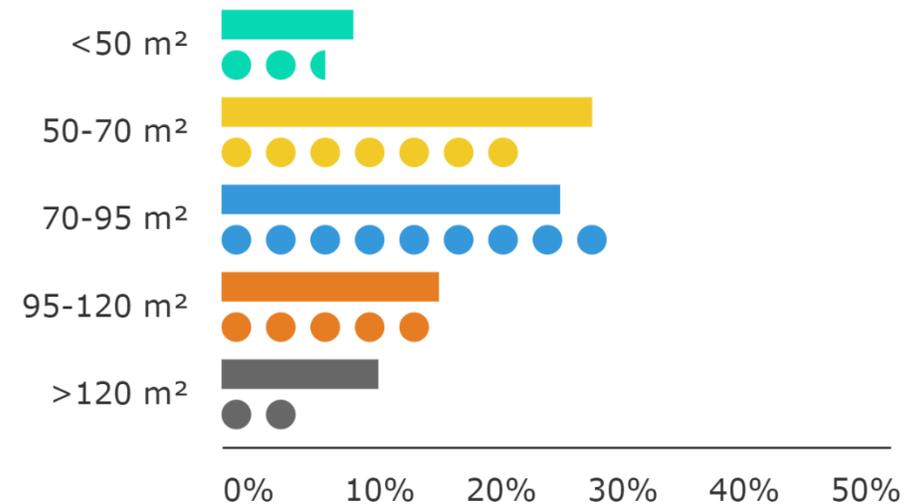
Nach Anzahl der Zimmer

■ Angebote (338) ●●● Suchen (24.200)



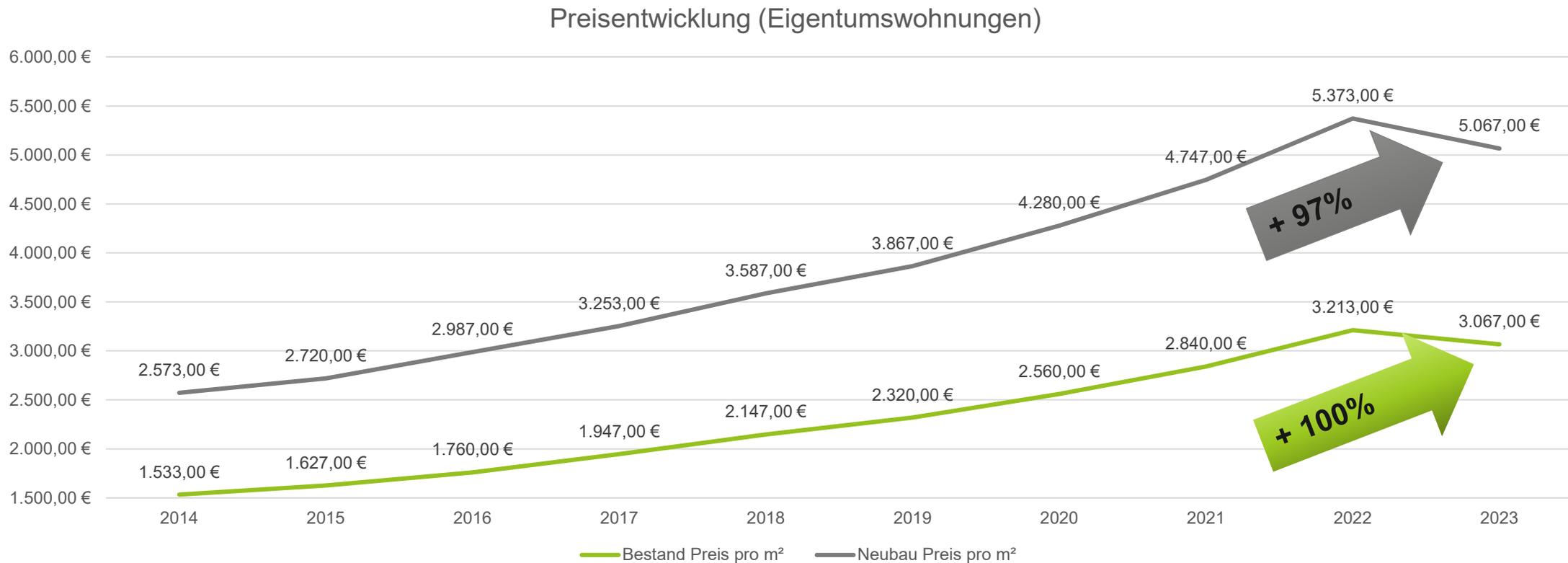
Nach Wohnfläche

■ Angebote (341) ●●● Suchen (25.809)



Preisentwicklung (Eigentumswohnungen)

2014 - 2023



Datenquelle: Immobilienscout 2. Als Datengrundlage für die Ermittlung von Miet- und Kaufpreisentwicklungen in Deutschland werden über 6 Milliarden Immobilienanzeigen herangezogen. Die Rohdaten werden mithilfe von künstlicher Intelligenz in Kooperation mit externen Partnern angereichert und verfeinert. Dargestellt sind die Preise im ersten Quartal der Jahre 2014 – 2023.

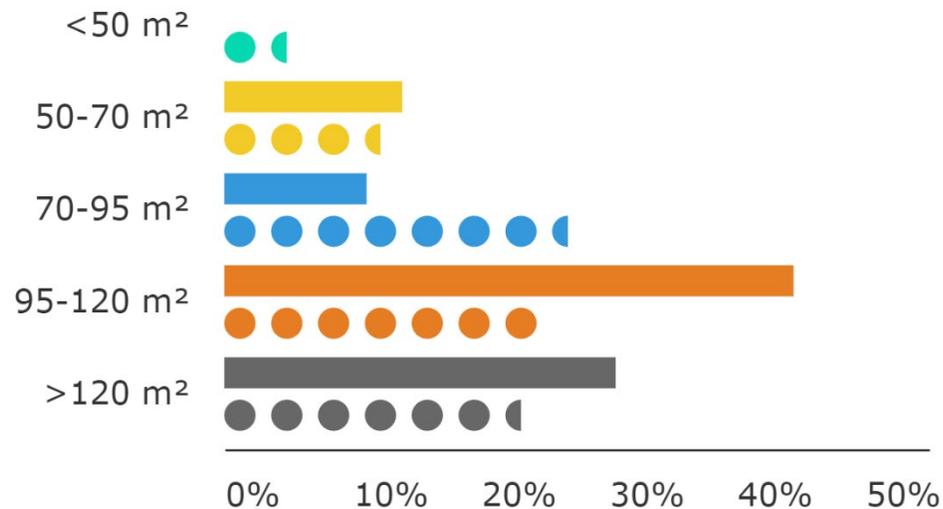


Überblick über das Angebot (Eigentumswohnungen)

Gegenüberstellung Angebot und Suchanfragen (über 18 Monate)

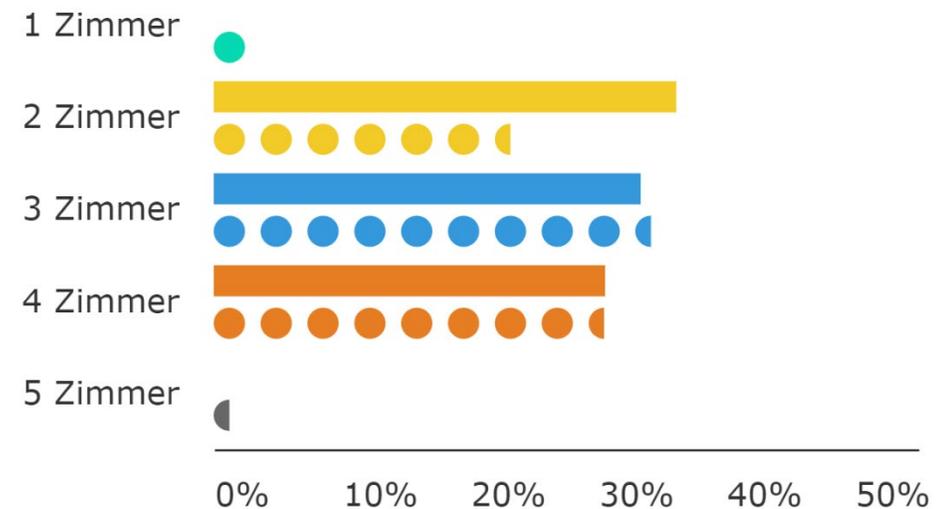
Nach Wohnfläche

■ Angebote (36) ●●● Suchen (1.824)



Nach Anzahl der Zimmer

■ Angebote (36) ●●● Suchen (1.703)

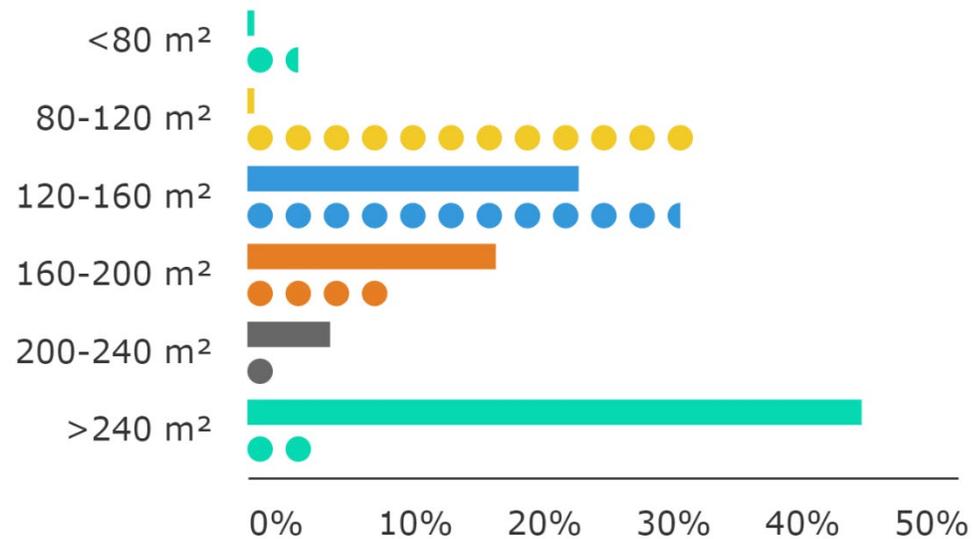


Überblick über das Angebot (Eigenheime)

Gegenüberstellung Angebot und Suchanfragen (über 18 Monate)

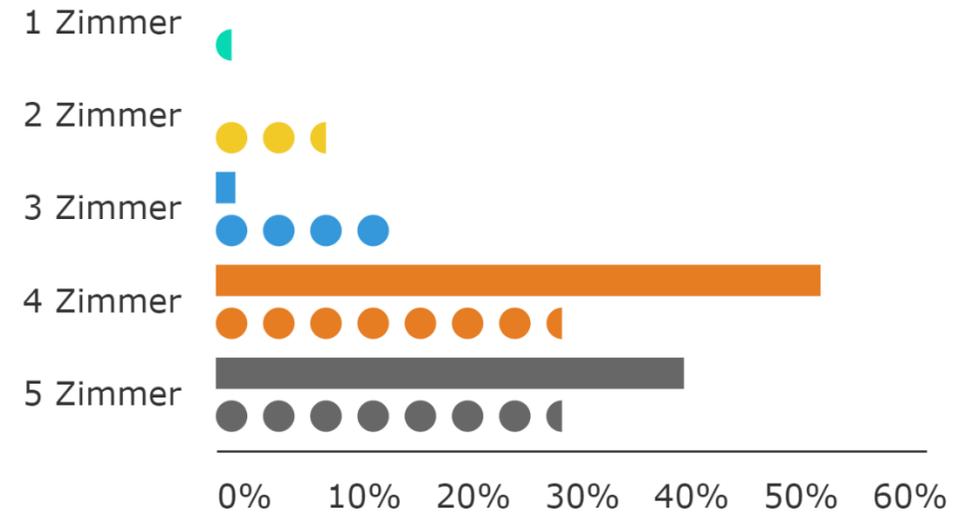
Nach Wohnfläche

■ Angebote (187) ●●● Suchen (3.173)



Nach Anzahl der Zimmer

■ Angebote (56) ●●● Suchen (3.711)



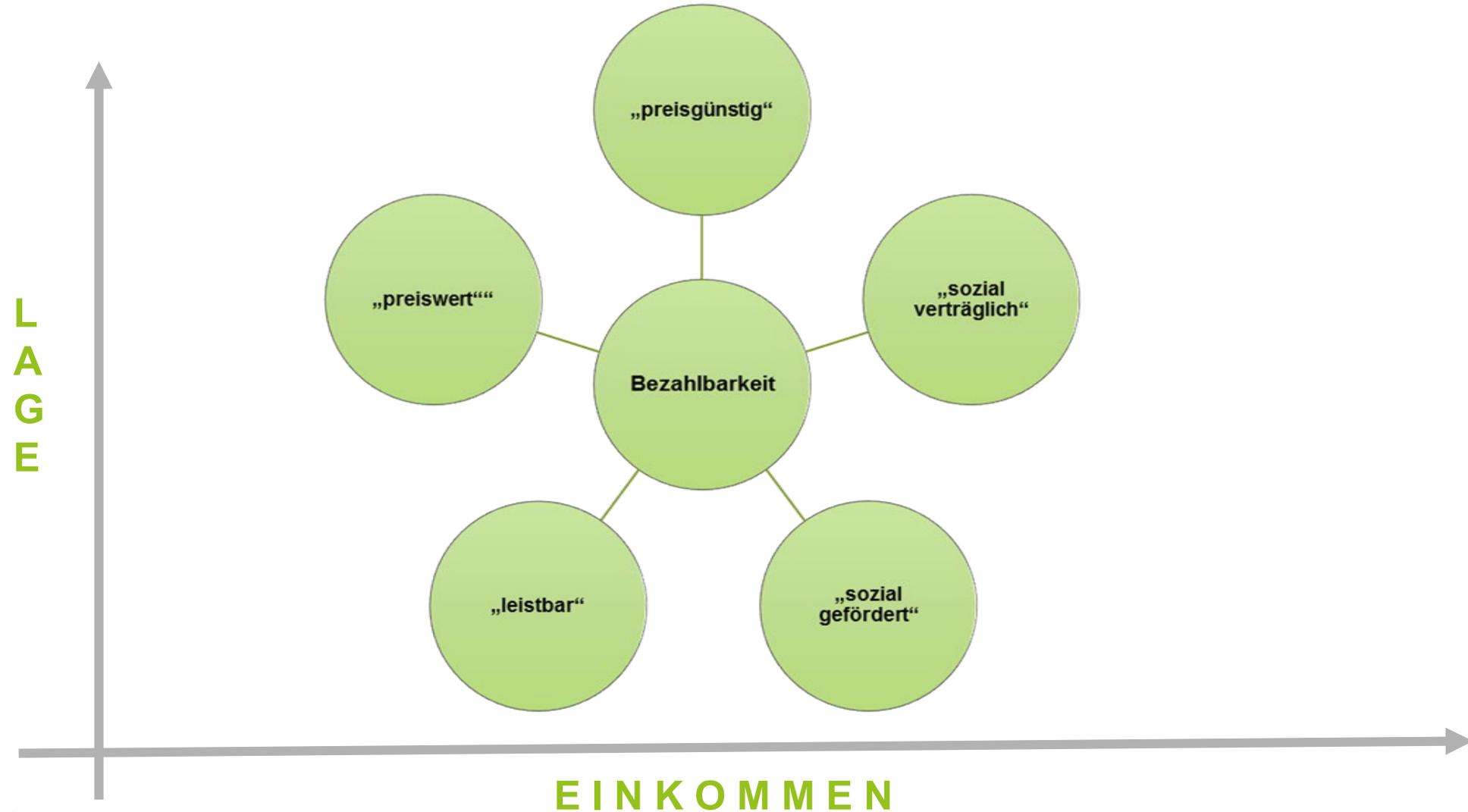
Zwischenfazit

Marktanalyse

- Die Rhein-Neckar-Region zeichnet sich durch einen angespannten Wohnungsmarkt aus, was sich im besonderen in den Zentren Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen niederschlägt.
- In der Konsequenz zeigt sich auch der kommunale Wohnungsmarkt zunehmend angespannt, was sich vor allem in der Preisentwicklung für Miet- und Eigentumswohnungen zeigt. Auch die Kosten für Eigenheime legen in Folge der Preisentwicklung in den letzten Jahren deutlich zu. Man kann von einer Verknappung von Wohnraum im preiswerten Segment ausgehen. Am Stichtag im Juni wurde auf Online-Plattformen kein einziges aktives Angebot unter 10 €/m² gefunden.
- Auf dem Vermietungsmarkt werden vorrangig 2-3 Zimmerwohnungen unter 100 m² nachgefragt.
- Der Trend der Suchanfragen bei Eigenheimen geht eher zu kleineren Wohneinheiten unter 120 m² Wohnfläche. Das Angebot ist allerdings auf deutlich größere Wohneinheiten ausgelegt.



Begriffsdefinition Bezahlbarer Wohnraum



Aktuelle Entwicklung

Bezahlbarer Wohnraum – Regionale Perspektive

- Mangel an „bezahlbaren Wohnraum“ wird bundes- sowie landesweit medial diskutiert – Förderinitiativen zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen (Wohnraumoffensive BW, Baulandoffensive Hessen, Baulandinitiative RLP)
 - Region Rhein-Neckar insgesamt angespannter Wohnungsmarkt – Hohe Nachfrage und steigende Mietpreise
 - Rückgang Bestand des Bestands an geförderten Wohnungen durch auslaufende Bindungen
- Einkommensschwächere Haushalte „drängen“ zusätzlich auf den freien Wohnungsmarkt, Nachfrage nach „bezahlbaren“ Wohnungen steigt deutlich



Aktuelle Entwicklung

Bezahlbarer Wohnraum – Kommunale Perspektive

- Geförderte Wohneinheiten existieren derzeit in Hirschberg nur in Form von geförderten Eigenheimen
- Sämtliche Bindungen geförderter Mietwohnungen sind inzwischen ausgelaufen
- In den Jahren 2017-2022 wurden im Schnitt 7 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Im laufenden Jahr liegt diese Zahl in den ersten beiden Quartalen bereits bei 9.
- Soziale Wohnraumförderung bietet durch Subventionierung der Mietwohnungen nach Aktualisierung der Verwaltungsvorschrift eine attraktive Möglichkeit für Bauherren.



Fazit aus der Potenzialanalyse

Wohnraumentwicklung in der Gemeinde Hirschberg

- Im letzten Jahrzehnt stieg die Bevölkerungszahl in der Kommune. Da das Wohnraumangebot in den letzten Jahren nicht mehr spürbar ausgebaut wurde, stagniert seitdem die Bevölkerungsentwicklung.
- Bevölkerungsprognosen lassen jedoch ein weiteres Wachstum der Gemeinde vermuten. Es werden bis 2040 ca. 265 – 370 neue Wohneinheiten benötigt, um dieser Entwicklung gerecht zu werden. Dies entspricht Baulandausweisungen im Korridor von 10,6 – 14,8 ha.
- Innenentwicklungspotenziale sind zwar vorhanden und die Kommune hat Bestrebungen angestoßen, diese auch zu nutzen. Jedoch besteht bei den wenigsten Privateigentümern der Potenzialflächen ein Entwicklungsinteresse innerhalb der nächsten Jahre.
- Es besteht ein Handlungsdruck, auch Flächen im Außenbereich in den Blick zu nehmen und zu entwickeln.
- Die Marktanalyse hat ergeben, dass die Miet- und Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt erheblich gestiegen ist und dass kaum noch preisgünstige Wohnungen angeboten werden. Es werden kleinere Wohneinheiten nachgefragt.
- Im Rahmen der Erweiterung des Wohnraumangebots sollte ein Angebot an bezahlbaren und geförderten Wohneinheiten geschaffen werden, da hier ein besonderer Mangel besteht.



Noch Fragen?



Vielen Dank für Ihr Interesse
und einen schönen Abend!