

Hirschberg | Strukturdatenanalyse und Wohnraumbedarf

Aktualisierung Grundlagenmodul | Stand: 30.09.2025 | Gregor Voss, Tjark Albrecht

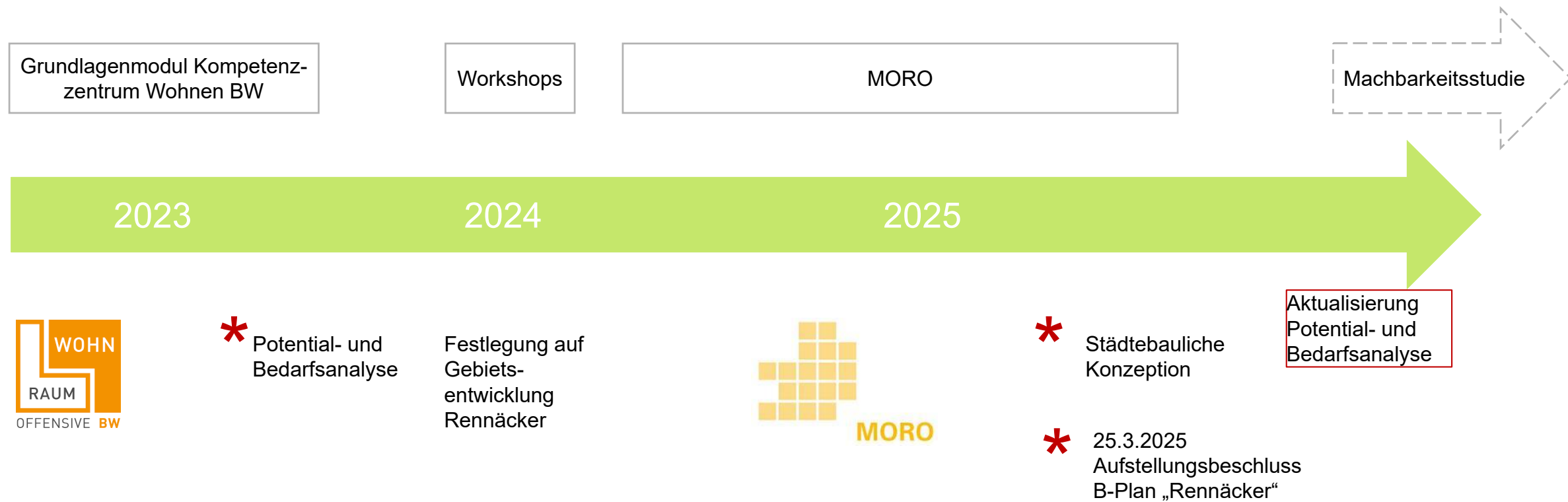


Agenda

Aktualisierung Grundlagenmodul

- Strukturdatenanalyse
- Wohnraumbedarf
- Marktanalyse
- Potenzialanalyse

Planungsprozess



Im Kreis und in Heidelberg fehlen mehr als 4000 Wohnungen

Neubauten sollten in der Region Rhein-Neckar dringend benötigten Wohnraum schaffen. Das fordert eine aktuelle Wohnungsmarkt-Analyse des Pestel-Instituts.

22.08.2024 UPDATE: 22.08.2024 04:00 Uhr ⌚ 2 Minuten, 5 Sekunden 🔊



Rhein-Neckar. (sha/zg) Es muss gebaut werden: Bis 2028 braucht der Rhein-Neckar-Kreis den Neubau von [rund 2400 Wohnungen](#) – und zwar pro Jahr. In Heidelberg sind es 1130. Diese Wohnungsbau-Prognose für die kommenden vier Jahre hat [das Pestel-Institut in einer aktuellen Regional-Analyse](#) zum Wohnungsmarkt ermittelt.

„Der Neubau ist notwendig, um das bestehende Defizit – immerhin fehlen im Rhein-Neckar-Kreis aktuell rund 3450 und in Heidelberg 670 Wohnungen – abzubauen: Aber auch, um abgewohnte Wohnungen in alten Häusern nach und nach zu ersetzen.“



Allgemeine Zufriedenheit mit der Region

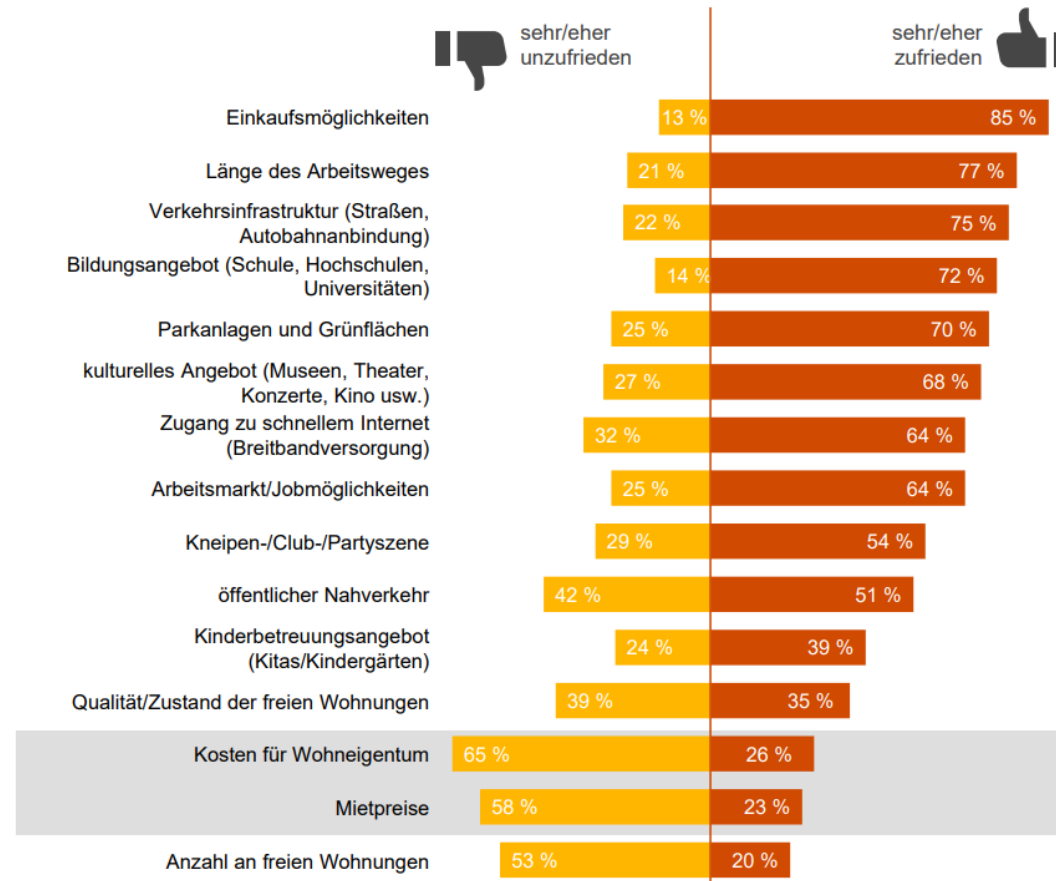


Ergebnisse

Wie zufrieden sind die Einwohner:innen mit ihrer Region?

Knapp zwei Drittel der Berufstätigen aus dem Rhein-Neckar-Gebiet sind mit den Kosten für Wohneigentum und knapp sechs von zehn mit der Höhe der Mietpreise unzufrieden.

Frage 1: Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Aspekten in Ihrer Region?
Basis: alle Befragten, N = 200 (skalierte Abfrage, hier ausgewiesen Top-2: sehr + eher zufrieden sowie Bottom-2: sehr + eher unzufrieden)
fehlende Differenz zu 100 % = betrifft mich nicht/kann ich nicht sagen



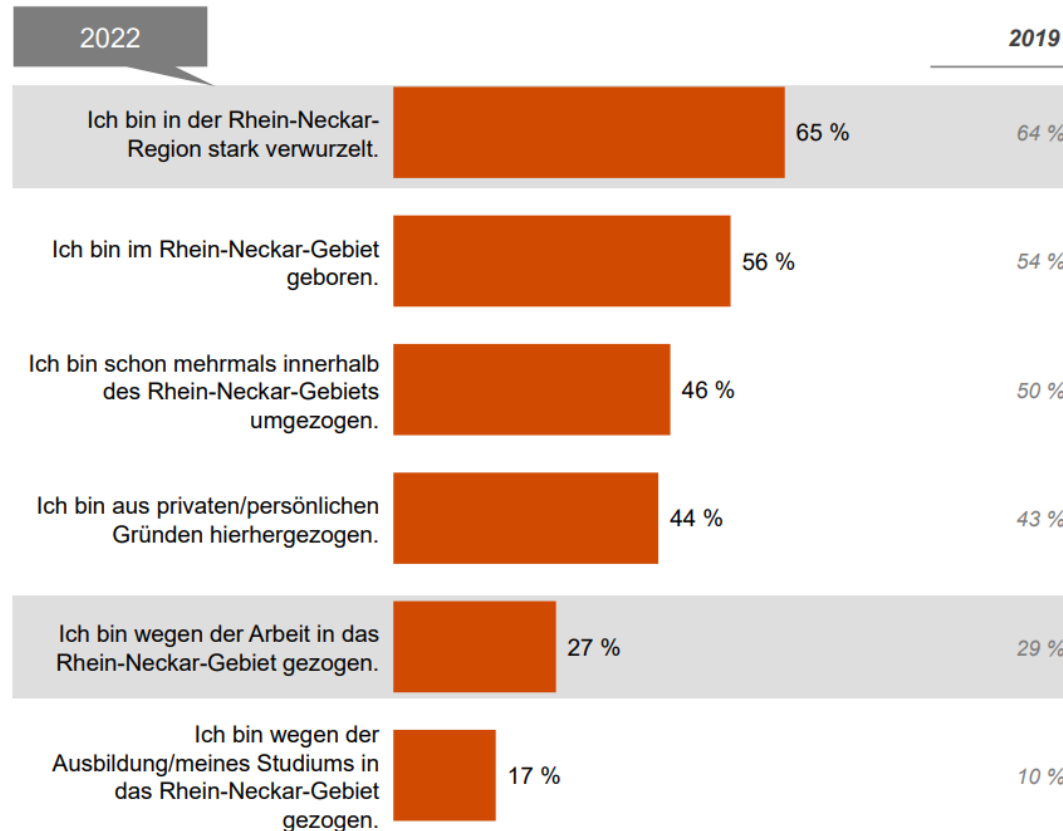


Aus welchen Gründen leben die Menschen im Rhein-Neckar-Gebiet?

Knapp drei von zehn Berufstätigen sind aus beruflichen Gründen in das Rhein-Neckar-Gebiet gezogen. Zwei Drittel der Berufstätigen fühlen sich in der Rhein-Neckar-Region stark verwurzelt.

Frage 3: Warum leben Sie im Rhein-Neckar-Gebiet? Welche Aussagen treffen auf Sie persönlich zu?

Basis: alle Befragten, N = 200; 2019: N = 200
(skalierte Abfrage: trifft zu/trifft nicht zu; hier ausgewiesen: trifft zu)



Aktualisierung Grundlagenmodul

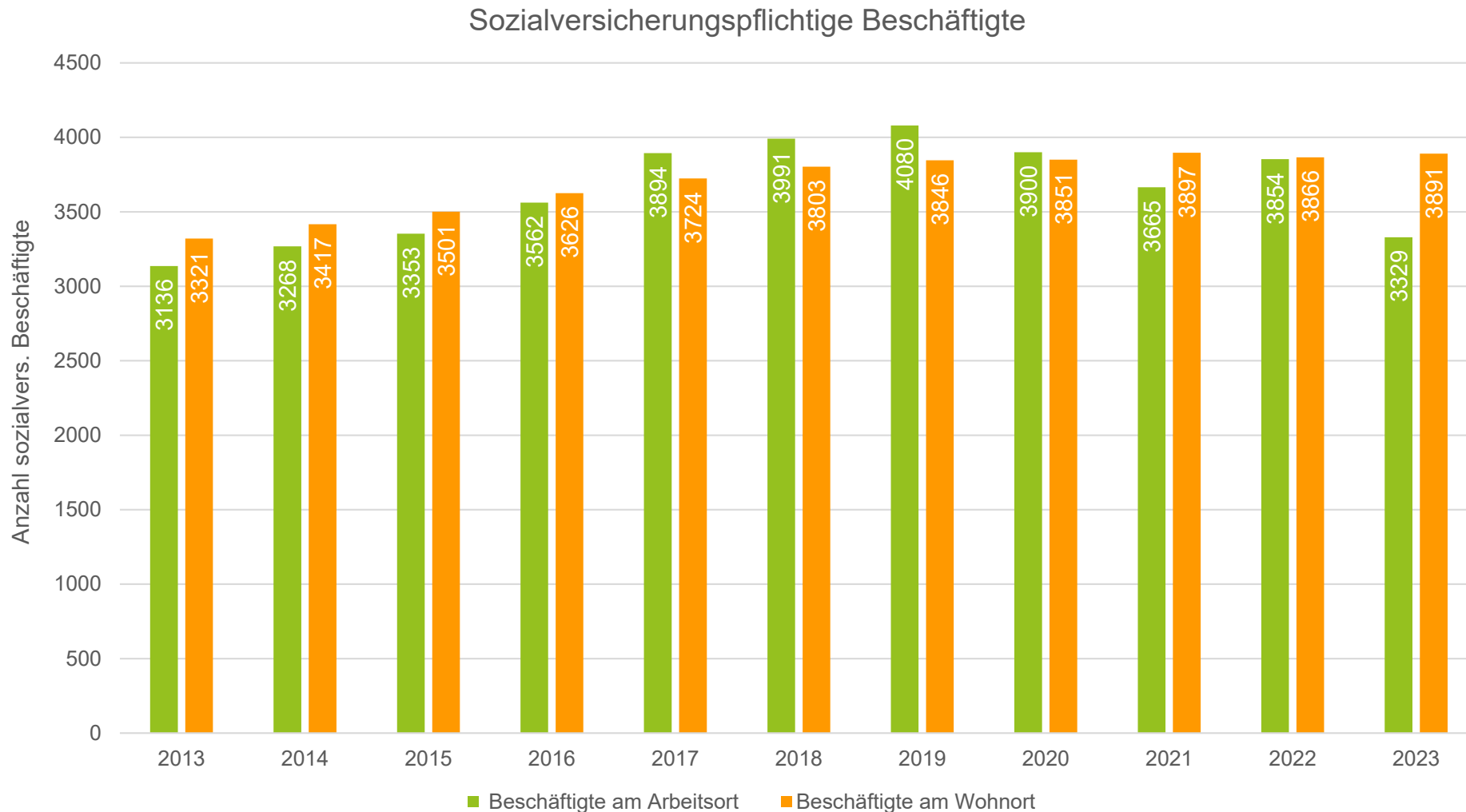
Regionale Einbettung

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

2013 - 2023



Zunahme der Beschäftigten am Wohnort (+17 %) – positive (regionale) Arbeitsmarktentwicklung

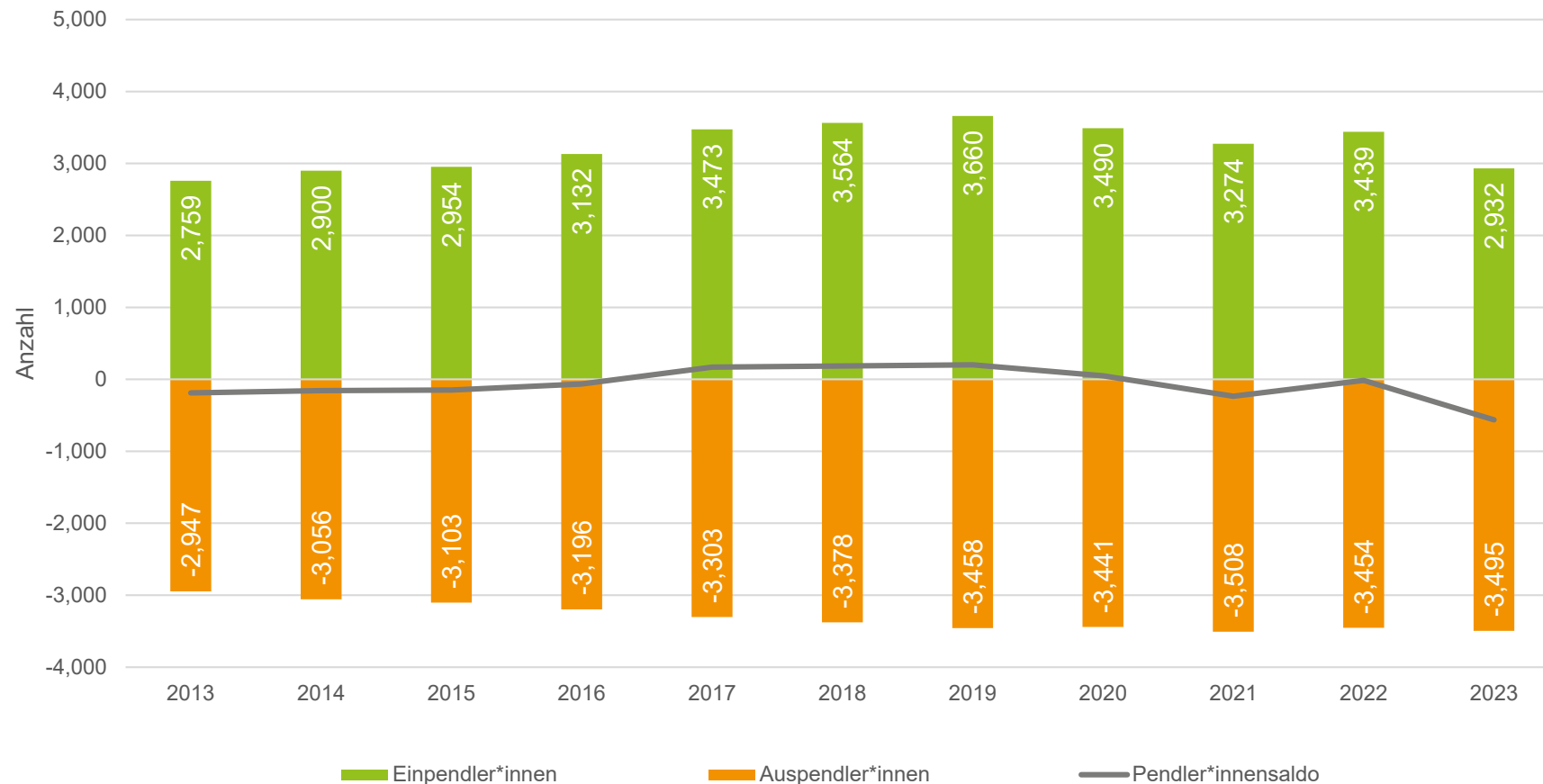
Rückgang der Beschäftigten am Arbeitsplatz seit 2019

Ausbau der Arbeitsplätze vor Ort durch Gewerbegebietsentwicklung

Entwicklung Pendler*innenbewegung

2013 - 2023

Berufspendler*innen über die Gemeindegrenze



Relativ ausgeglichener Saldo.

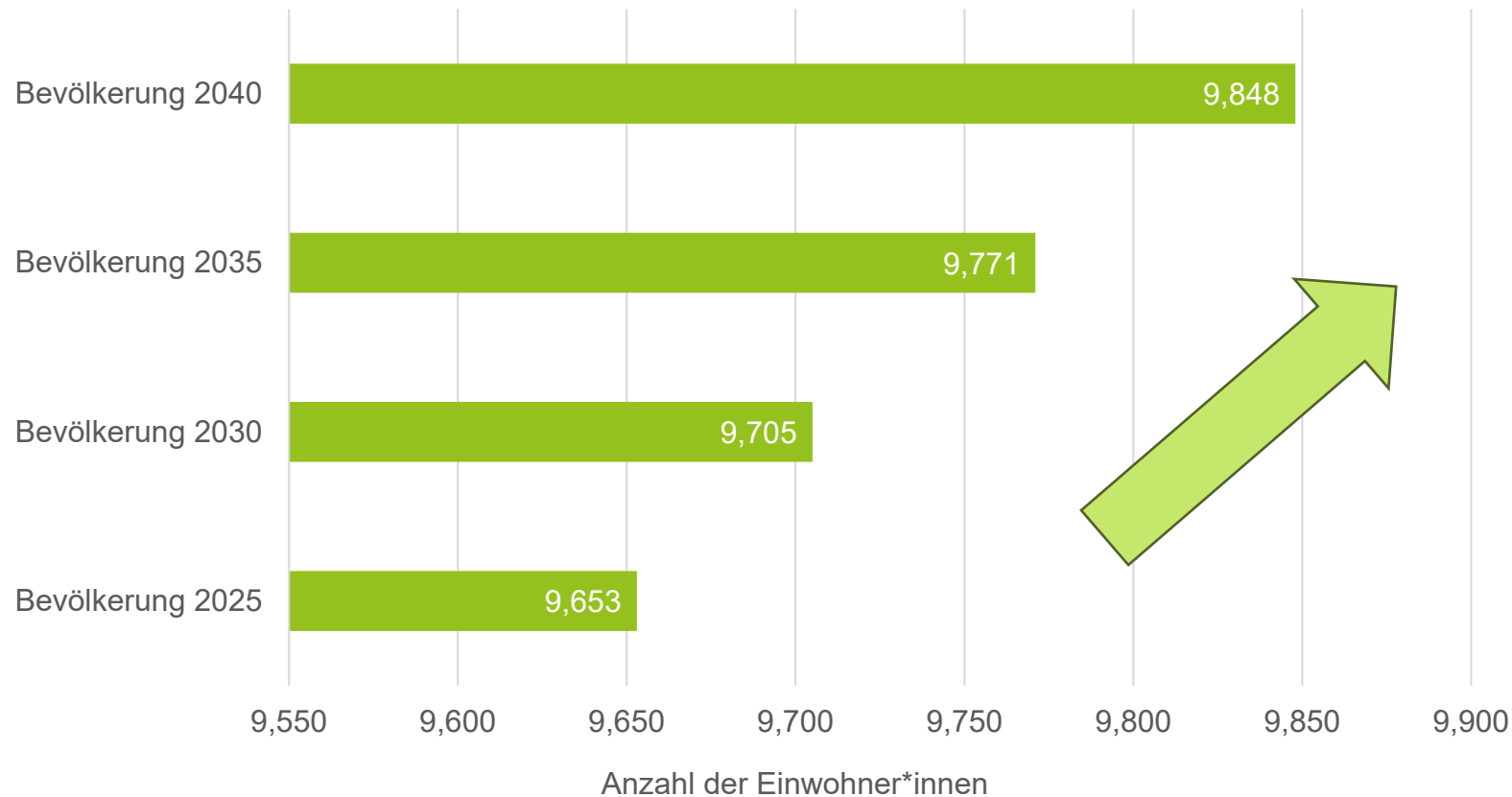
90 % der Beschäftigten am Wohnort pendeln aus.

88 % der Beschäftigten am Arbeitsort pendeln ein.

Bevölkerungsprognose

2025 – 2040 (Quelle: Statistisches Landesamt)

Bevölkerungsprognose für Hirschberg
Nebenvariante (mit Wanderungen)



Laut dieser Prognose wird die Bevölkerungszahl bis 2040 leicht zunehmen. (+2,12 %).

Bevölkerungsentwicklung

2013 - 2023



Die Bevölkerung ist in den letzten 10 Jahren um 1,5 % gestiegen.

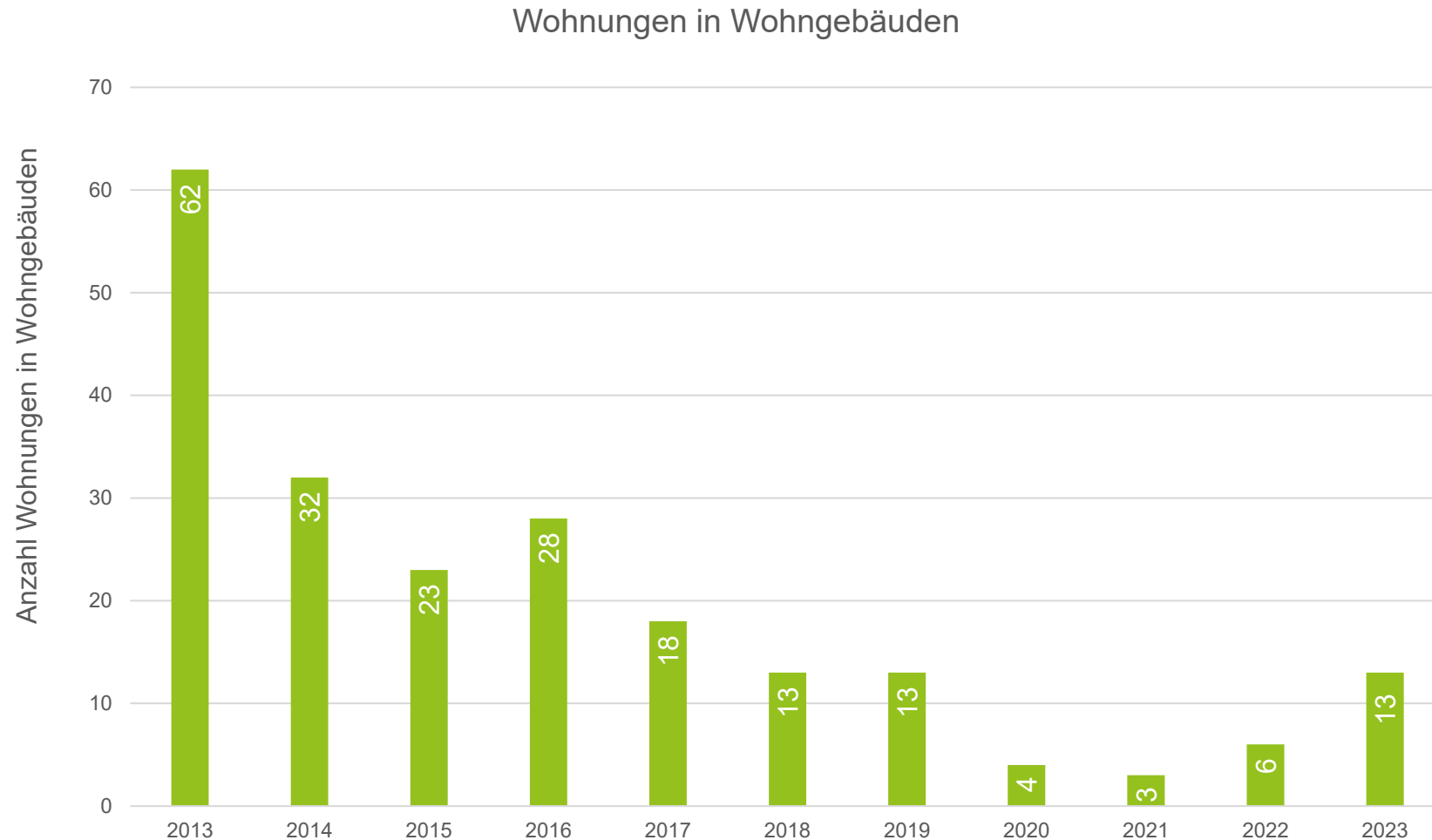
Zwischen 2013 und 2017 verzeichnete Hirschberg ein deutliches Bevölkerungswachstum.

Seit dem Höchststand 2017 sinkt die Bevölkerungszahl – bis 2023 um rund -3,2 %.

Bevölkerungsentwicklung v.a. beeinflusst durch Wanderungsbewegungen (Ausbleibender Zuzug)

Baufertigstellungen von Wohnungen

2013 - 2023

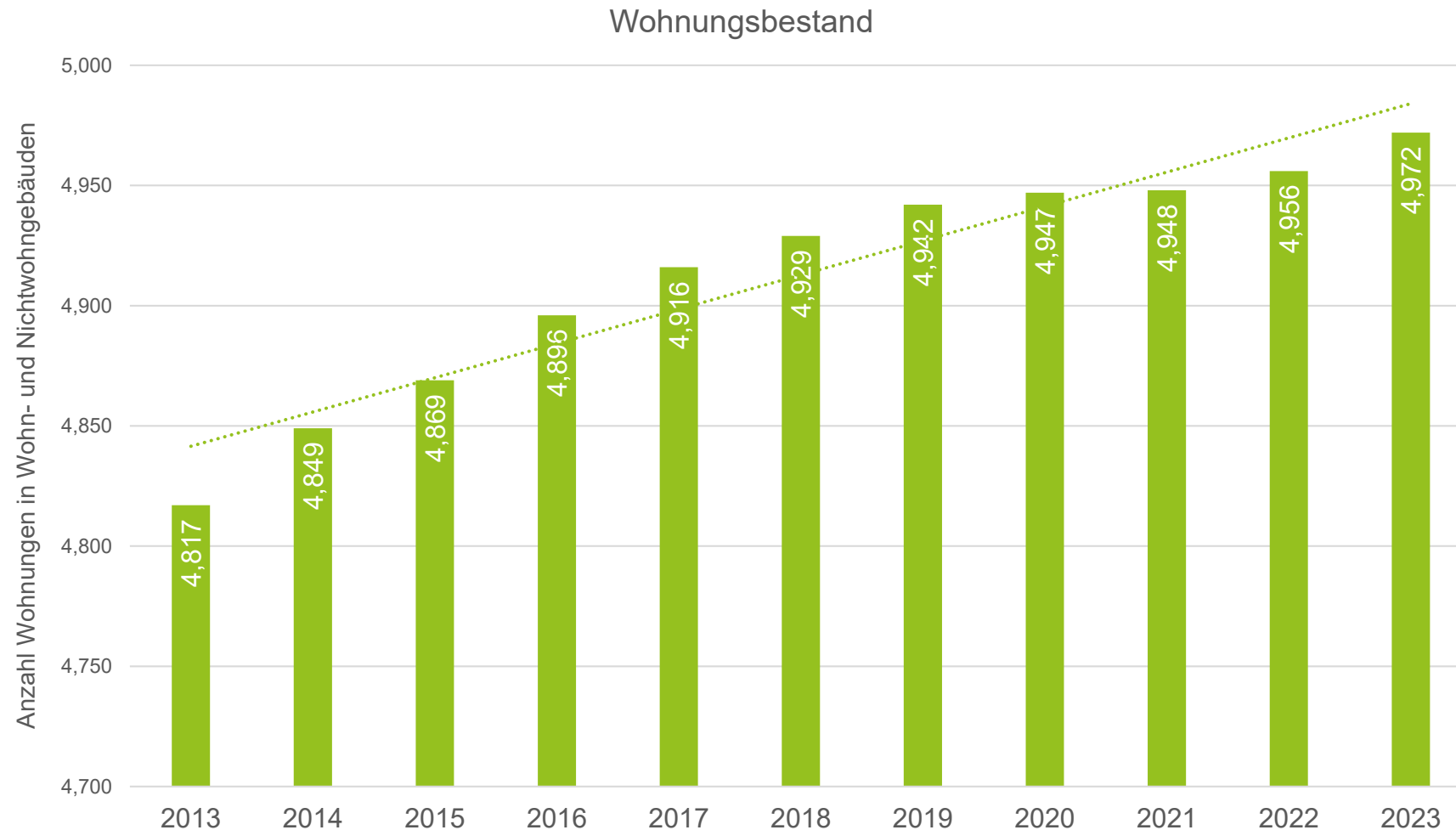


Starker Rückgang der Baufertigstellungen seit 2013.

Nach einem Tiefstand in 2020 und 2021 ist im Jahr 2023 wieder ein leichter Anstieg erkennbar.

Entwicklung Wohnungsbestand

2013 - 2023



Konstantes Wachstum seit 2013

Ab 2018 nur noch sehr geringer Zuwachs



Entwicklung Wohnflächenbestand

2013 - 2023



Im Jahr 2023:
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



Schätzung Wohnraumbedarf

Basisvariante

(Grundlage: Bevölkerungsprognose)

Neubaubedarf (Zunahme
Privathaushalte)

+ 276 Wohnungen

Ersatzbedarf (Pro Jahr
ca. 0,22 Wohnungen)

+ 4 Wohnungen

2024 – 2040

+ 280 Wohnungen

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

+ 50 Wohnungen

+ 330 Wohnungen

Schätzung Wohnraumbedarf

Trendvariante

Grundlage: Regionalplan)

Ausgangswert: 4.529 Wohneinheiten (WE) im Jahr 2023

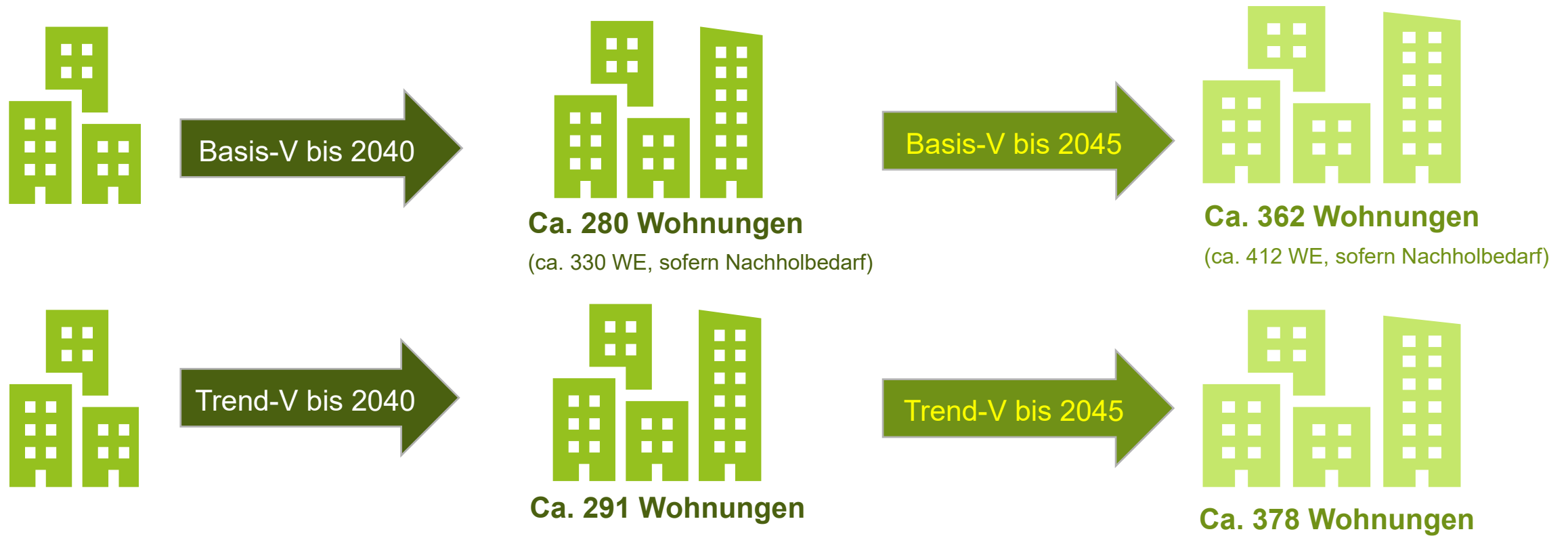
2025	4.560 WE	+ 31 Wohnungen
2030	4.646 WE	+ 86 Wohnungen
2035	4.733 WE	+ 87 Wohnungen
2024 - 2040		+ 291 Wohnungen

Der Regionalplan Rhein-Neckar weist Hirschberg als *Kommune mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen* aus.

Max. Wohnungszuwachs:
1,8 % der vorhandenen
Wohneinheiten alle fünf Jahre.

Darstellung des Wohnungsbedarfs

Prognose



Datengrundlagen: Statistisches Landesamt BW, Regionalplan Rhein-Neckar

Flächenverbrauch bei unterschiedlichen Dichteziffern

285 Wohneinheiten (Ø-Bedarf bis 2040)

15 WE/ha



19,1 ha

40 WE/ha



7,2 ha

30 WE/ha



9,6 ha

50 WE/ha



5,7 ha

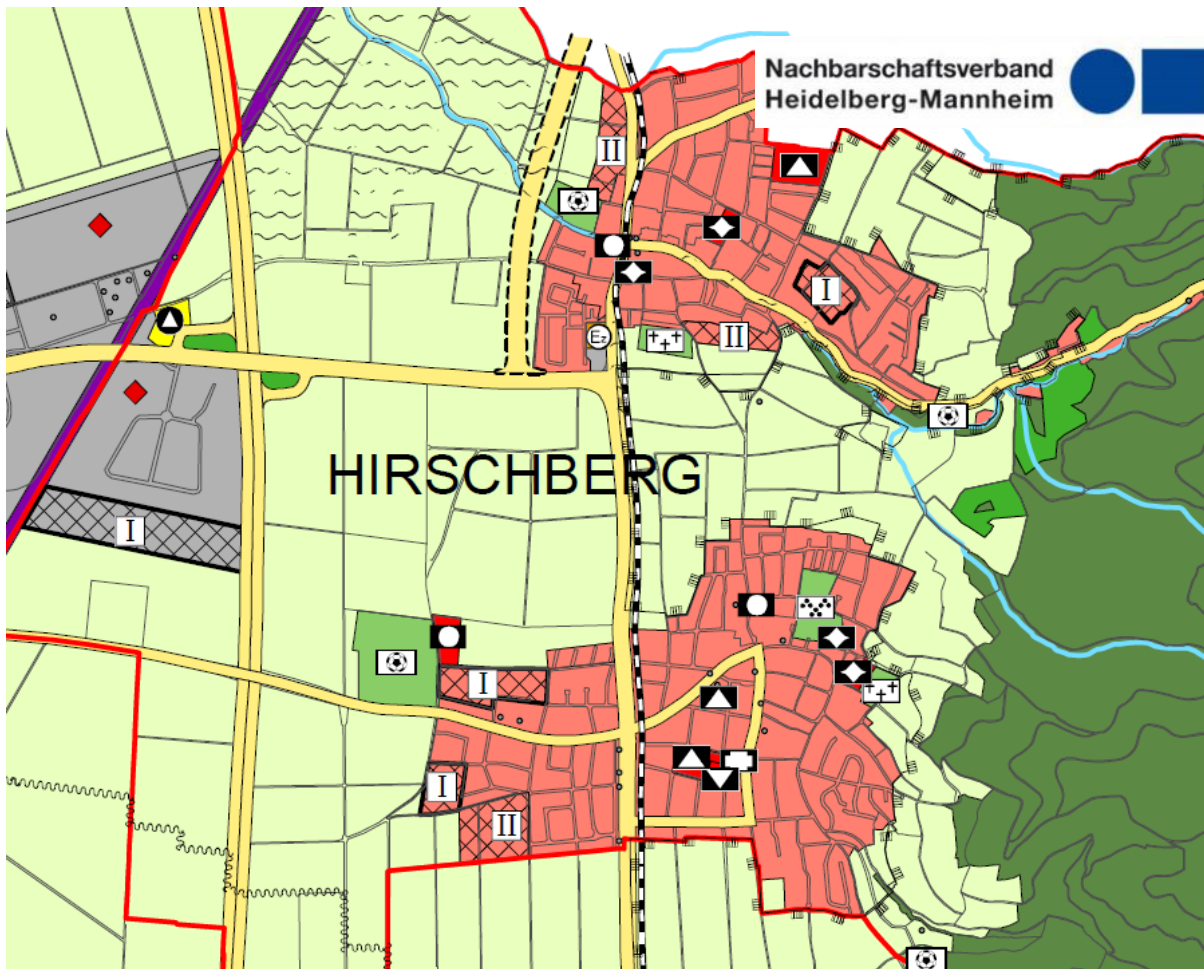
Schätzung Wohnraumbedarf
Hirschberg bis 2040 ca. 285
WE (Ø Basis- und Trend-V).

Mit zunehmender
Bebauungsdichte (WE/ha)
steigt das Potential, den
Flächenverbrauch pro WE zu
senken.

Bei gleichbleibendem
Wohnbedarf kann der
Flächenverbrauch durch
verdichtete Bebauungsformen
um bis zu 70 % reduziert
werden.

Entwicklungspotenziale

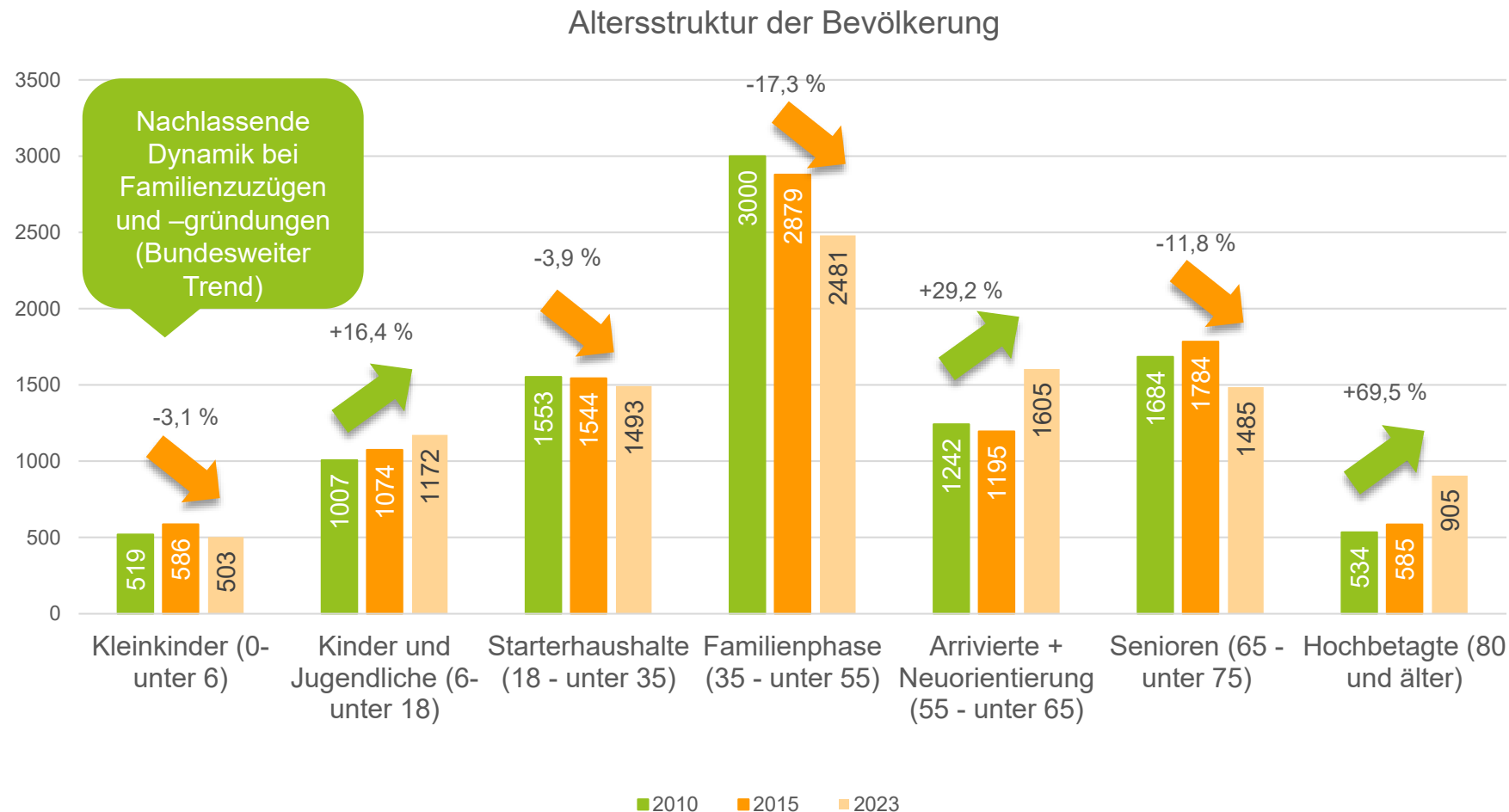
Interkommunaler Flächennutzungsplan & Kommunales Leerstands- und Baulückenkataster



- 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 ist erfolgt
- Nur auf wenigen Flächen besteht ein (kurz- bis mittelfristiges) Entwicklungs- oder Verkaufsinteresse

Übersicht Altersstruktur

2010 – 2015 – 2023



Zuwachs bei Kindern und Jugendlichen

→ Signal für langfristige Nachfrage, aber auch Infrastrukturbedarf

Deutliches Wachstum der „Arrivierten“

→ Übergang der „Babyboomer“ in die Altersklasse der Arrivierten

Deutlicher Zuwachs der Hochbetagten

→ Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen



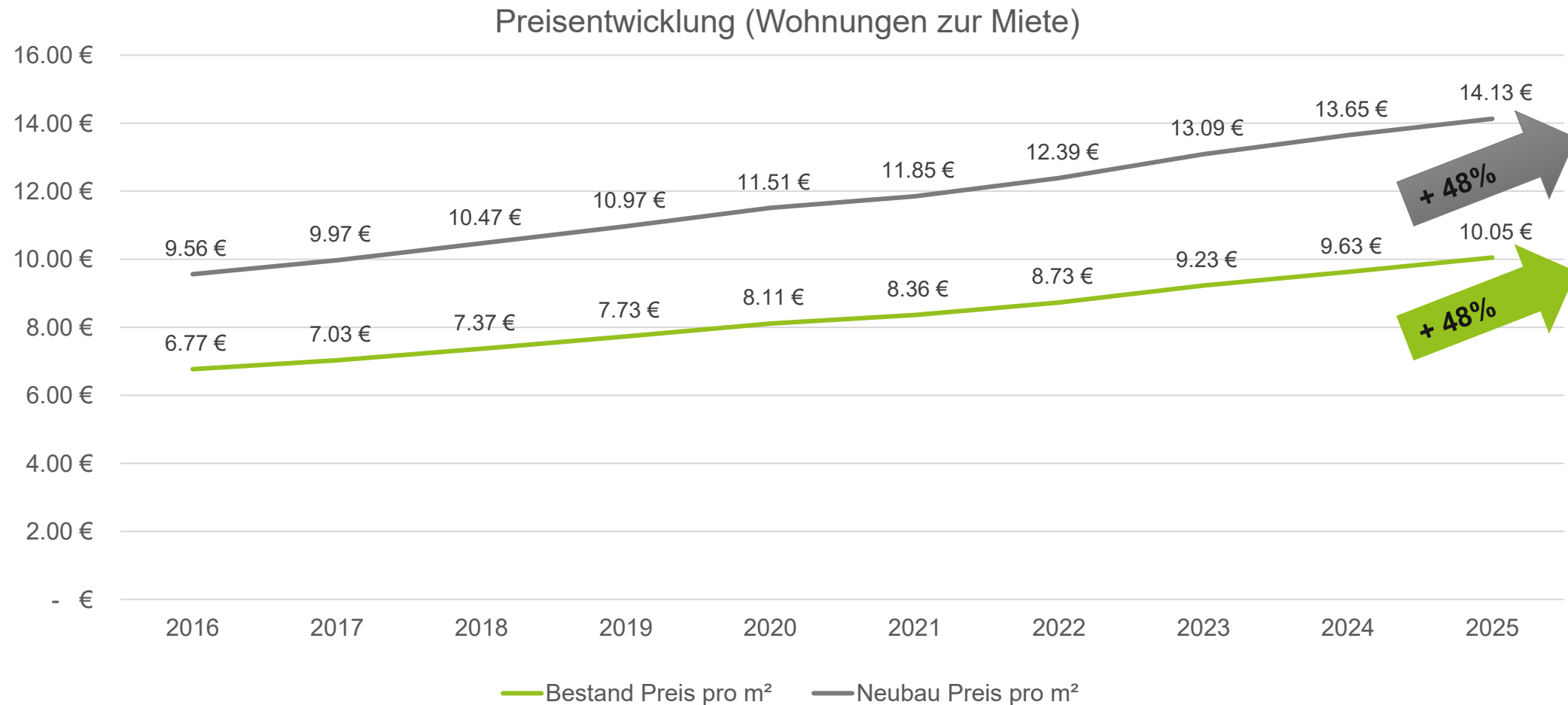
Zwischenfazit

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.
- Trotz des regionalen Wachstums stagniert derzeit die Bevölkerungsentwicklung in Hirschberg. Die Einwohnerzahl ist seit 2017 sogar um rund 3,2 % gesunken (von 9.964 auf 9.644). Dies fällt mit einem nahezu ausbleibenden Wohnraumausbau seit 2014 zusammen – die Zahl der Baufertigstellungen ist drastisch zurückgegangen und verharrt auf niedrigem Niveau. Zwischen 2020 und 2021 wurden nur 3 bzw. 4 Wohnungen fertiggestellt, 2023 waren es 13.
- Kommunales Bevölkerungswachstum setzt einen substanziellen Ausbau des Wohnraumangebots voraus. Innenentwicklungspotenziale sind vorhanden, jedoch vielfach nicht kurz- bis mittelfristig aktivierbar
→ Die Entwicklung im Außenbereich gewinnt daher an Bedeutung – nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ

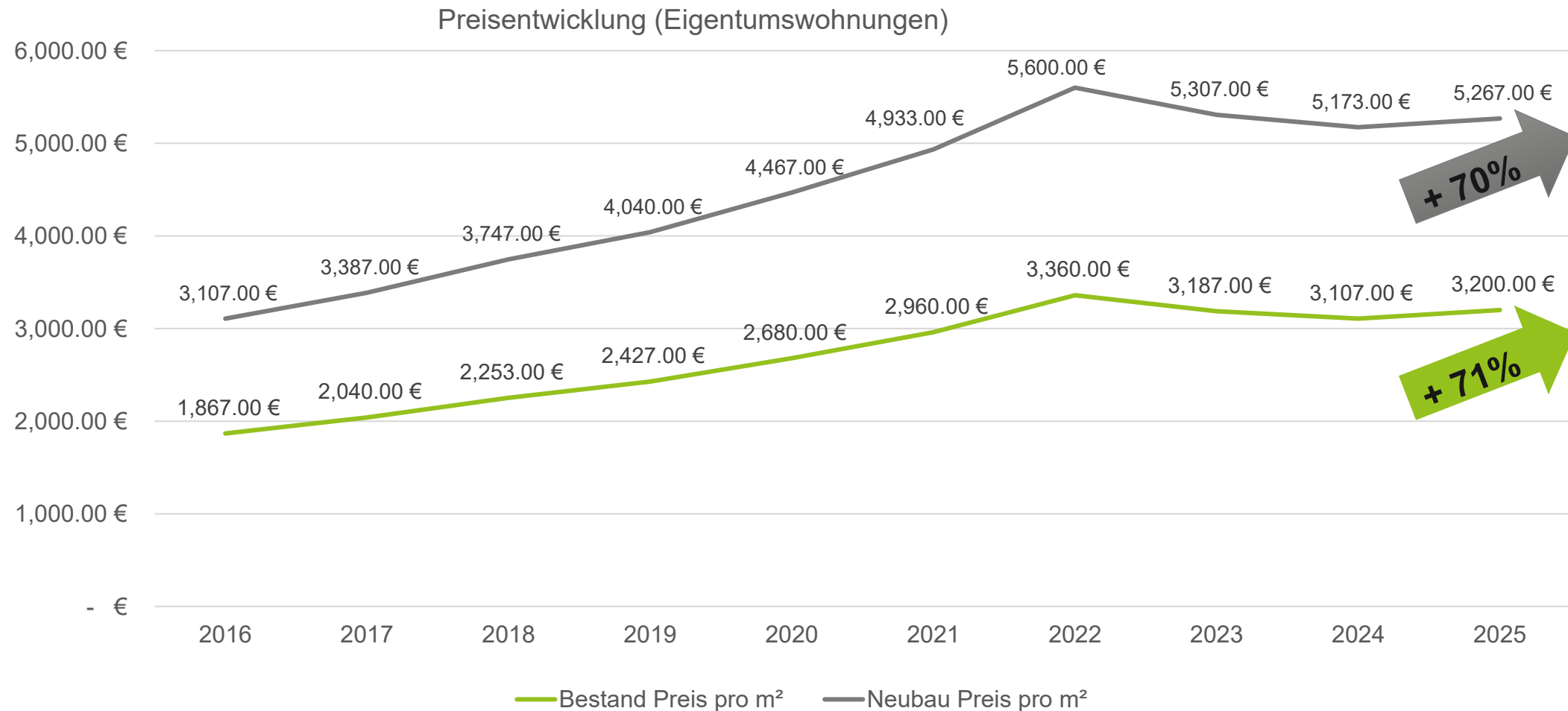
Preisentwicklung (Mietwohnungen)

2016 – 2025



Preisentwicklung (Eigentumswohnungen)

2016 – 2025



Zwischenfazit

Marktanalyse

Attraktive Lage, schon immer
auch Hirschberg betreffend

- Die Rhein-Neckar-Region ist durch einen angespannten Wohnungsmarkt geprägt, insbesondere in den urbanen Zentren Heidelberg, Mannheim und Ludwigshafen. Diese Dynamik überträgt sich zunehmend auf Hirschberg.
- In Hirschberg zeigt sich die Anspannung des Marktes vor allem in der stetigen Preisentwicklung. Die Mieten wie auch Kaufpreise sind seit 2016 deutlich gestiegen. Am Stichtag im Juni 2025 lag kein Mietangebot unter 10 EUR/m².
Besonders das untere Preissegment ist deutlich unterversorgt.
- Auch im Bereich der Eigenheime/Eigentumswohnungen zeigt sich ein starker Preisanstieg, der Haushalte mit mittleren Einkommen zunehmend ausschließt. Die Knappheit kleinerer Einheiten verstärkt diesen Effekt.
- Aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen seit 2017 hat sich das strukturelle Defizit im Markt weiter verschärft.
Der vorhandene Bestand wird hinsichtlich der hohen Nachfrage nicht mehr ausreichend ergänzt.

Fazit Potentialanalyse

- Im letzten Jahrzehnt ist die Bevölkerungszahl in der Kommune zunächst gestiegen. Seit 2017 ist jedoch ein Rückgang um rund 3,2 % zu verzeichnen – von 9.964 auf 9.644 Einwohner:innen. Dieser Rückgang fällt mit einem nahezu ausbleibenden Ausbau des Wohnraumangebots zusammen. Die Bevölkerungsentwicklung stagniert seither bzw. zeigt rückläufige Tendenzen.
- Bevölkerungsprognosen bis 2040 lassen dennoch ein moderates Wachstum erwarten (+2,12 %). Um dieses Potenzial zu realisieren, ist ein bedarfsgerechter Ausbau des Wohnungsbestands erforderlich.
- Die höchsten Zuwächse in der Bevölkerungsstruktur werden künftig bei den Hochbetagten über 80 Jahren erwartet. Gleichzeitig stagnieren sogenannte Starterhaushalte (20–30 Jahre) aufgrund fehlender Wohnangebote in der Gemeinde – eine strukturelle Schwächung dieser Altersgruppe.
- Es besteht daher ein zunehmender Handlungsdruck, auch geeignete Außenbereichsflächen planerisch zu erschließen, um mittel- bis langfristig Wohnraum schaffen zu können.
- Die Marktanalyse zeigt einen deutlichen Anstieg der Miet- und Kaufpreise seit 2016. Der durchschnittliche Mietpreis für Bestandswohnungen liegt 2025 bei 10,05 €/m² (+48 % seit 2016), der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen bei 3.200 €/m² (+71 %).
- Um der Nachfrageentwicklung gerecht zu werden, ist mittelfristig ein gezielter Ausbau an kompakten, bezahlbaren und barrierearmen Wohneinheiten notwendig. Insbesondere sollte das Segment des geförderten Wohnraums gestärkt werden, da hier ein erheblicher Versorgungsengpass besteht.

Untersuchungen 2023 und 2025 im Vergleich

- Trend einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung verstetigt.
- Die Marktanalyse belegt eine Verschärfung der Preisentwicklung und einen verstärkten Mangel an bezahlbaren Wohnungen.
- Die Altersstruktur in Hinblick auf den demographischen Wandel (Ü80 +69 %) zeigt deutlichen Handlungsbedarf in der Nachverdichtung von kleineren, barrierefreien Wohnungen.
- Die Starterhaushalte (20-30 Jahre) ziehen aus Hirschberg weg, da kein entsprechendes Wohnangebot zur Verfügung steht (kleinere, bezahlbare Wohneinheiten zur Miete).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Gregor Voss
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung Süd
Tel +49 (0) 69 678674 – 1272
Gregor.Voss@projektstadt.de



Tjark Albrecht
Projektleiter Stadtentwicklung Süd
Tel +49 (0) 69 678674 – 1272
Tjark.albrecht@projektstadt.de

