

Hirschberg an der Bergstraße

Aktualisierung der Potenzialanalyse für die kommunale
Wohnraumentwicklung

18.11.2025

NHW. Gemeinsam geht mehr.



ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Vorstellung



- Unternehmensbereich „Stadtentwicklung“ des hessischen Landesunternehmens Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
- Kommunale Beratungsleistungen im Bereich Stadtentwicklung
 - Förderprogramme
 - Nachhaltige Quartiersentwicklung
 - Konzept- und Vergabeverfahren
 - Flächenmobilisierung
 - Energie & Klimaschutz
 - Dialog & Beteiligung
 - Kommunalberatung und Consulting



Die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt baut keine Wohnungen außerhalb der hessischen Landesgrenze. Es besteht kein immobilienwirtschaftliches Interesse an einer Flächenentwicklung in Baden-Württemberg. Es gab keine inhaltliche Zusammenarbeit mit der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH.



Quellen der Untersuchung

- Landesstatistik Baden-Württemberg
- Bundesstatistik
- Bezug: Zensus 2022
- Daten zur Immobilienmarktentwicklung: Immobilienscout 24
- Regionalplanung (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Metropolregion Rhein-Neckar)
- Fortlaufende Aktualisierung gem. aktueller Datenlage



Baden-Württemberg
STATISTISCHES LANDESAMT

DLSTATIS
Statistisches Bundesamt

 zensus 2022

Die ProjektStadt hat keine eigenen Bevölkerungsprognosen erstellt, sondern beruft sich auf Publikationen der statistischen Ämter des Landes und des Bundes. Diese sind nach wissenschaftlichen Standards, die aus der Bevölkerungsgeografie bekannt sind, erstellt.



Ausgangslage

- **Hirschberg ist Teil der dynamisch wachsenden Region Rhein-Neckar**
- **Regionales Wohnungsdefizit liegt bei über 4.000 Wohnungen im Rhein-Neckar-Kreis mit Heidelberg (Pestel-Institut, RNZ vom 22.08.2024)**
- **Die Situation auf dem Immobilienmarkt in der Region führt zunehmend zu Unzufriedenheit in der Bevölkerung (pwc-Studie 2022)**
- **Verantwortung/Rolle Hirschbergs bei der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen um a.) dem Wohnungsdefizit entgegenzuwirken und b.) zukünftige Bedarfe zu decken?**

→ Wird in Hirschberg ein neues Wohnbaugebiet benötigt?



Bevölkerung

Entwicklung 2014-2024

- Im Vergleich zu 2014: positive Bevölkerungsentwicklung (+0,7 %)
- Seit 2017: negative Bevölkerungsentwicklung (-3,2 %)
- Rhein-Neckar-Kreis: konstantes Bevölkerungswachstum, auch seit 2017 (+2,2 %)

Warum endet eine längere Phase des Bevölkerungswachstums im Jahr 2017?

Warum sinkt die Bevölkerungszahl, obwohl Hirschberg in einer Wachstumsregion liegt?

Gibt es ein Potenzial für ein Bevölkerungswachstum trotz aktuell negativem Trend?

Bevölkerungsentwicklung in Hirschberg



Datenquelle: Statistisches Landesamt BW



Bevölkerung

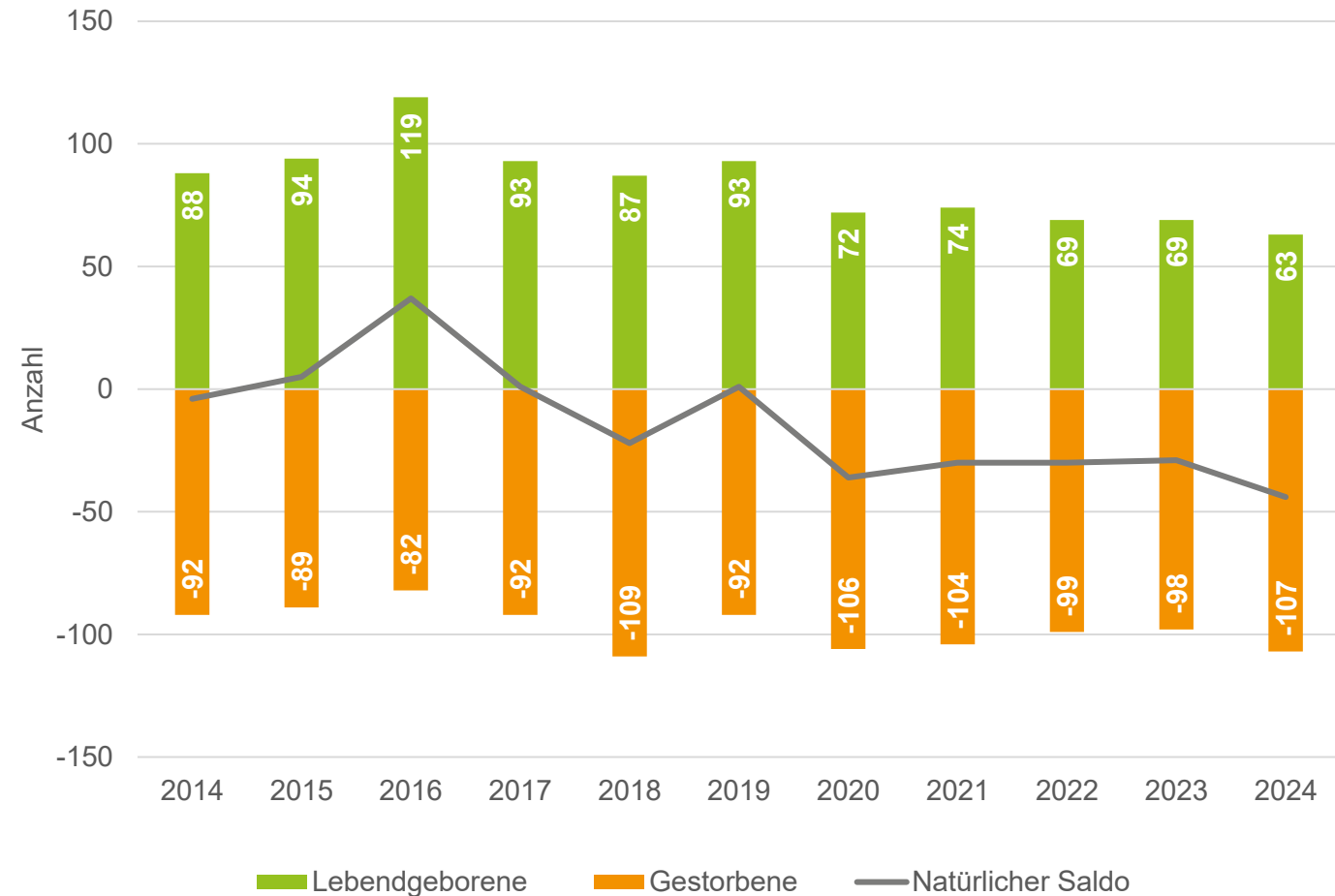
natürliche Bevölkerungsentwicklung 2014-2024

- Etwa gleichbleibende Entwicklung der Sterbefälle bei gleichzeitigem Geburtenrückgang
- Seit 2020: negativer Saldo (im Schnitt -34)

Interpretation:

Auch wenn es in der vergangenen Dekade Jahre mit Geburtenüberschuss gab, bewirkt die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch einen Überschuss an Sterbefällen eine eher negative Tendenz. Ohne Zuzug aus anderen Gemeinden würde die Bevölkerungszahl vermutlich sinken.

Natürliche Bevölkerungsbewegung
Hirschberg



Datenquelle: Statistisches Landesamt BW



Bevölkerung

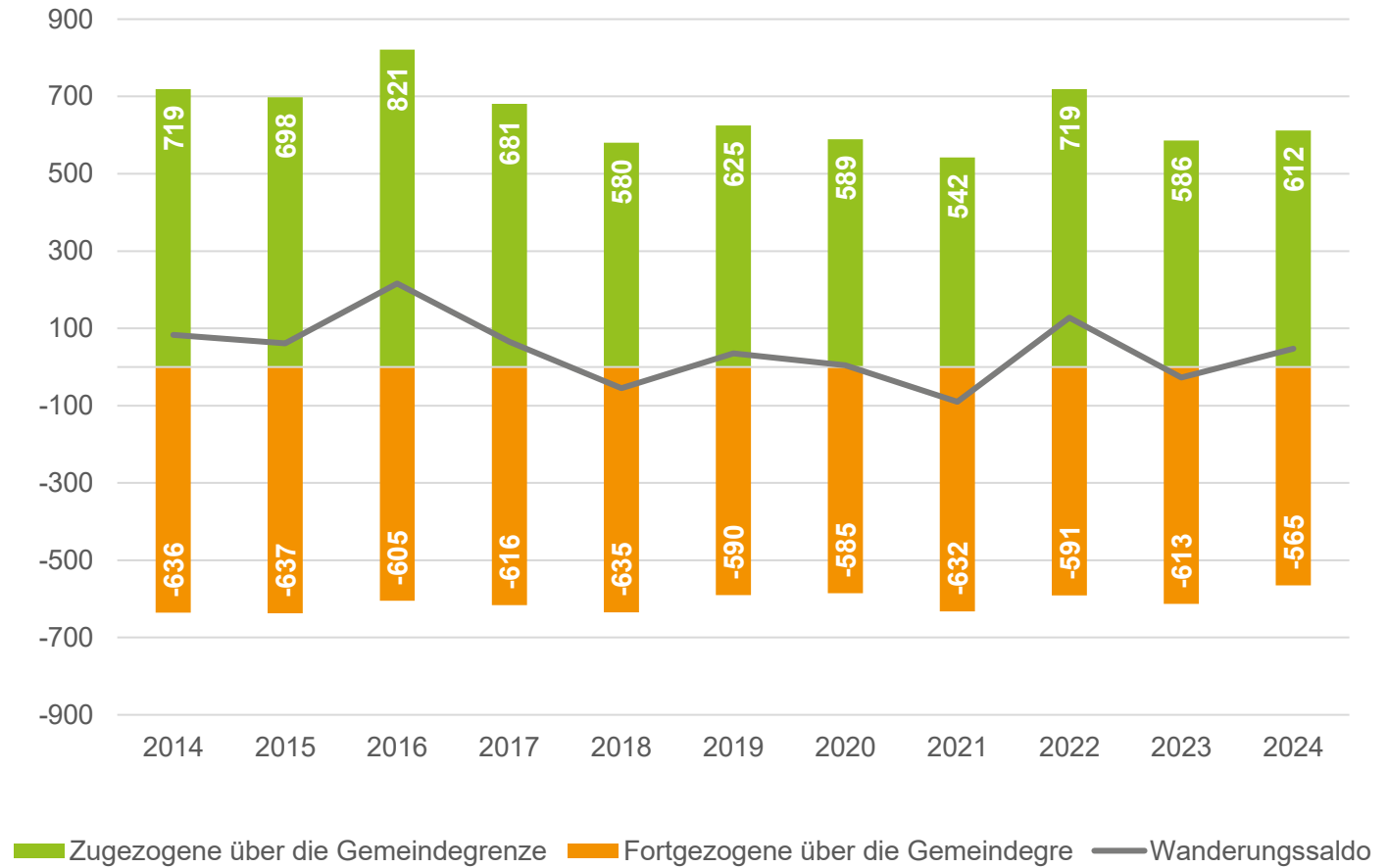
Wanderungsbewegung 2014-2024

- Etwa gleichbleibende Entwicklung der Fortzüge bei gleichzeitigem tendenziellem Rückgang der Zuzüge
- Saldo in Wachstumsjahren (bis 2017) im positiven Bereich, danach schwankend

Interpretation:

Hinsichtlich der absoluten Zahlen ist der Einfluss der Wanderungsbewegungen auf die Bevölkerungsentwicklung größer als bei der nat. Bevölkerungsentwicklung. Der aktuelle Rückgang der Bevölkerungszahl ist auf ausbleibenden Zuzug zurückzuführen. Eine Ausnahme bildet das Jahr 2022.

Wanderungsbewegung



Datenquelle: Statistisches Landesamt BW



Bevölkerung

Ergebnis Zensus 2022

- statistische Erhebung über die in Deutschland lebenden Privathaushalte auf Gemeindeebene
- Erhebung alle 10 Jahre
- Zahlen des Zensus 2022 stellen den Bevölkerungsstand am **12.5.2022** dar

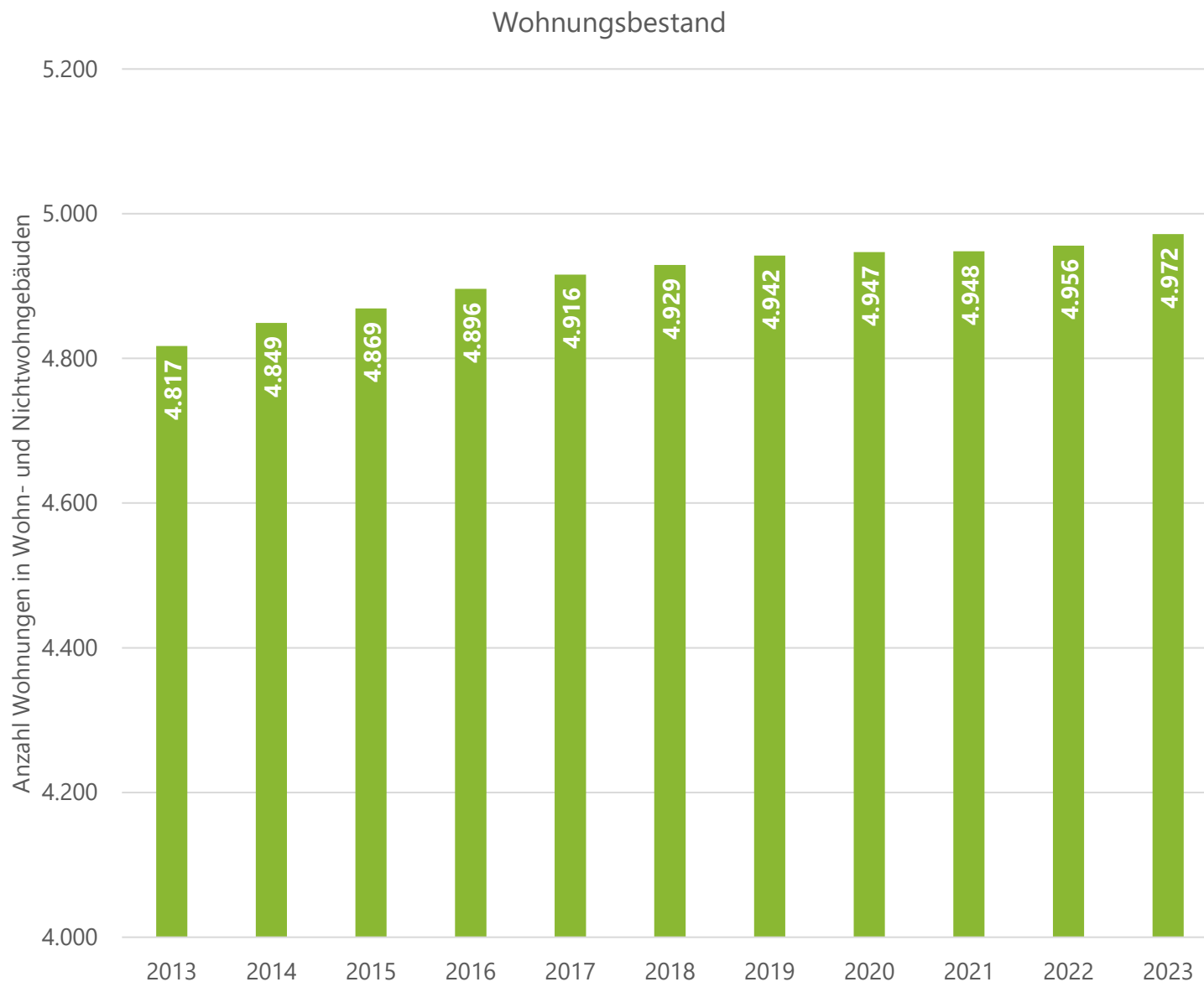
Ergebnis für Hirschberg:
Die Bevölkerungszahl für Hirschberg wurde im Rahmen des Zensus 2022 um 184 Einwohnerinnen und Einwohner nach unten korrigiert. Ein erheblicher Anteil des Bevölkerungsrückgangs ist auf die statistische Korrektur zurückzuführen.



Ergebnis Zensus 2022	Fortschreibung Zensus 2012	Differenz absolut	Differenz prozentual
9.642	9.826	- 184	-1,873

Datenquelle: Zensus 2022





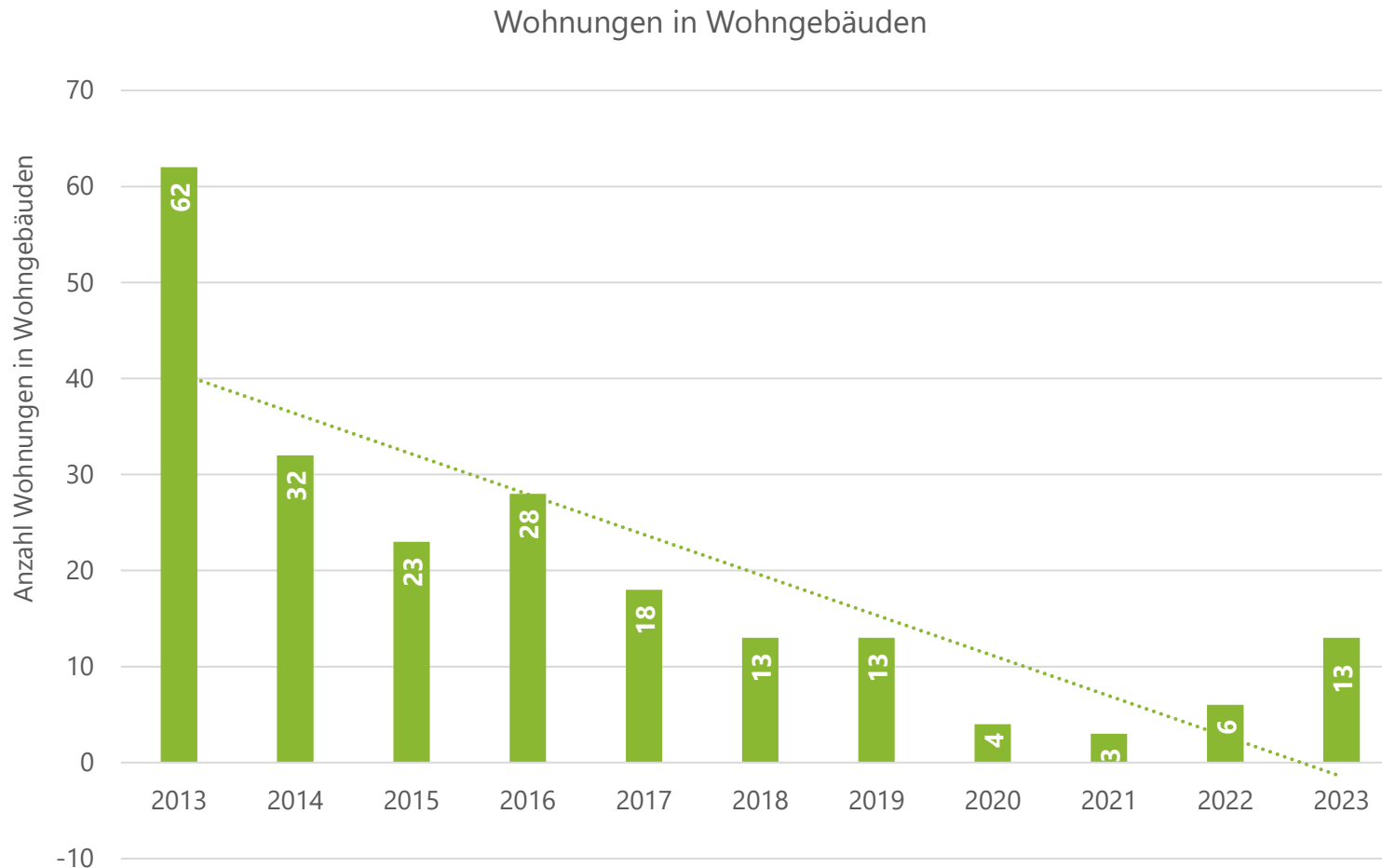
Datenquelle: Statistisches Landesamt BW

Wohnraum- entwicklung

Wohneinheiten

- 2013 bis 2017: erkennbares Wachstum (+2,1 %)
- 2018 bis 2022 eher stagnierende Entwicklung (+0,5 %)
- 2023 wieder leichte Wachstumstendenz zu erkennen
- Keine Daten für 2024 veröffentlicht





Datenquelle: Statistisches Landesamt BW

Wohnraum- entwicklung

Baufertigstellungen

- Deutlicher Rückgang der Baufertigstellungen
- Kaum Baufertigstellungen in den Jahren 2020-2022

Der Rückgang der Bevölkerungszahl korreliert mit einer geringen Bautätigkeit im Wohnungssektor in Hirschberg.

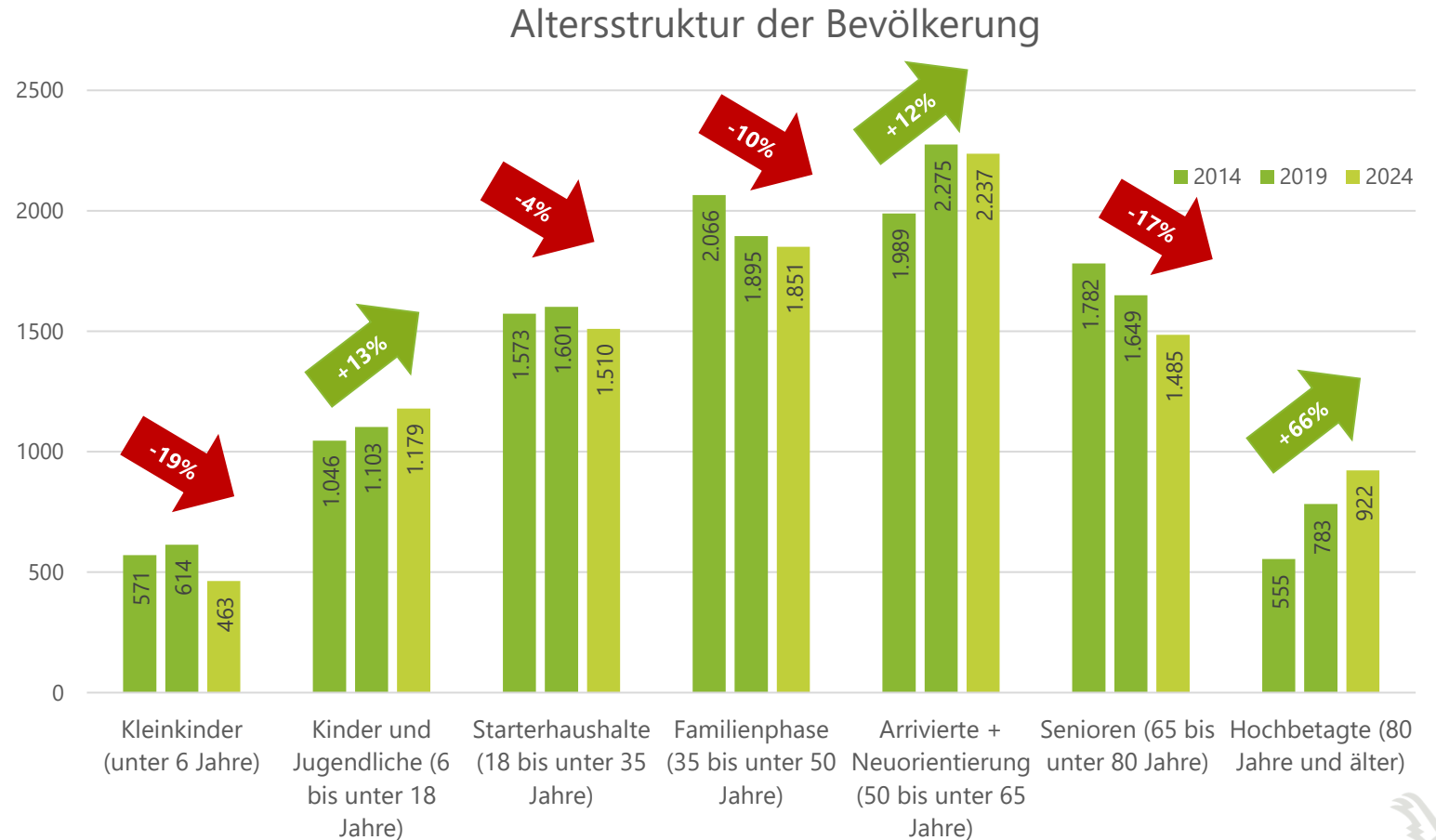
These: Aufgrund geringer Bautätigkeit in den Jahren nach 2017 ist das Wohnraumangebot begrenzt und dadurch ist der Zuzug neuer Bevölkerung geringer ausgefallen.

Bevölkerung

Bevölkerungsstruktur

- Deutliches Wachstum der „Arrivierten“ und Rückgang der Familienphase - Übergang der „Babyboomer“ in die Altersklasse der Arrivierten
- Starke Zunahme der Hochbetagten – Alterung der Gesellschaft
- Rückgang der Kleinkinder – Korreliert zu Geburtenrückgang
- Rückgang der Starterhaushalte – Nicht unbedingt aus demographischer Entwicklung zu erklären – verstärkter Fortzug in dieser Altersklasse

Die Aspekte des *Demographischen Wandels* sind erkennbar (Alterung der Gesellschaft), aber es gibt durchaus auch positive Entwicklungen bei jüngerer Bevölkerung. Der Bevölkerungsrückgang der 18-35 Jährigen ist auffällig.



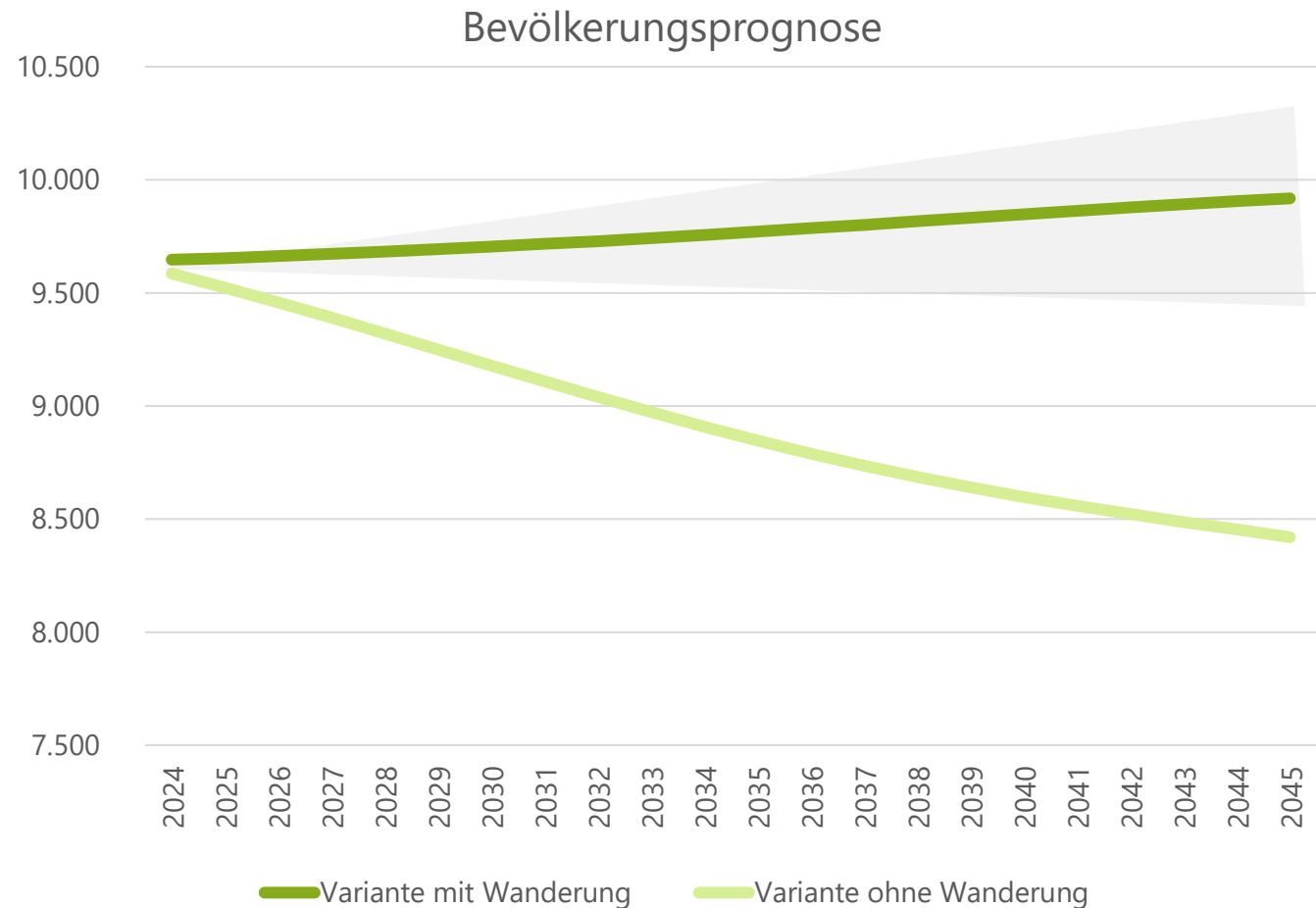
Datenquelle: Statistisches Landesamt BW



Bevölkerung

Bevölkerungsprognose

- Bei der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes handelt es sich um eine Status-Quo-Rechnung. Entwicklungen der letzten Jahre bzgl. Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Wanderung werden für die kommenden Jahre interpoliert (landesweit)
- Die Kommunen werden bestimmten strukturell ähnlichen Typen bzgl. Wanderungs- und Geburtenverhalten zugeordnet.
- Laut Prognose könnte die Bevölkerung Baden-Württembergs bis 2045 um ca. 450.000 Einwohnerinnen und Einwohner steigen. Dieses Wachstum wird auf die einzelnen Kommunen gem. der Typisierung unterschiedlich verteilt.
- Variante ohne Wanderung zeigt ein Szenario, wie sich die Bevölkerung ohne jegliche Wanderungsbewegungen entwickeln würde – dies ist aber kein realistisches Szenario.



Datenquelle: Statistisches Landesamt BW

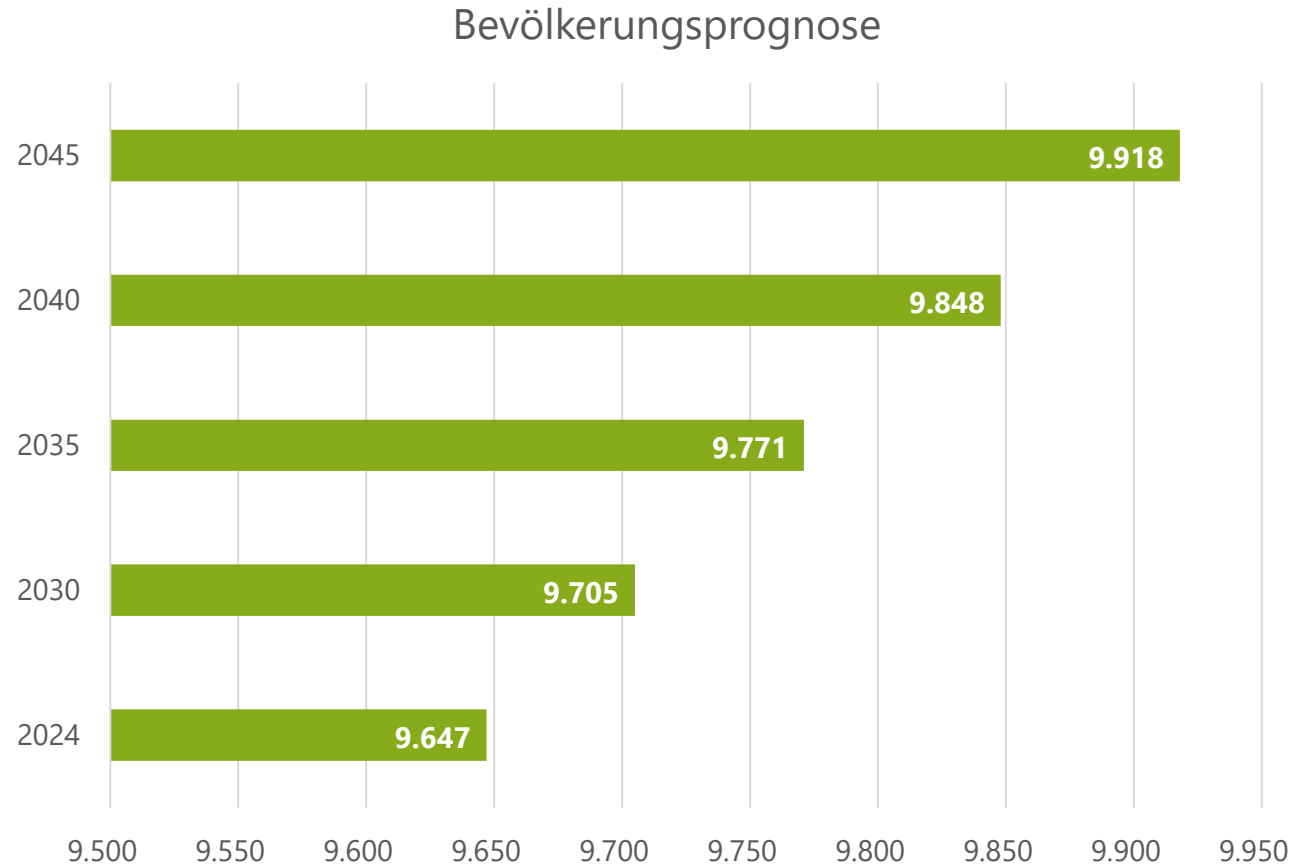


Bevölkerung

Bevölkerungsprognose

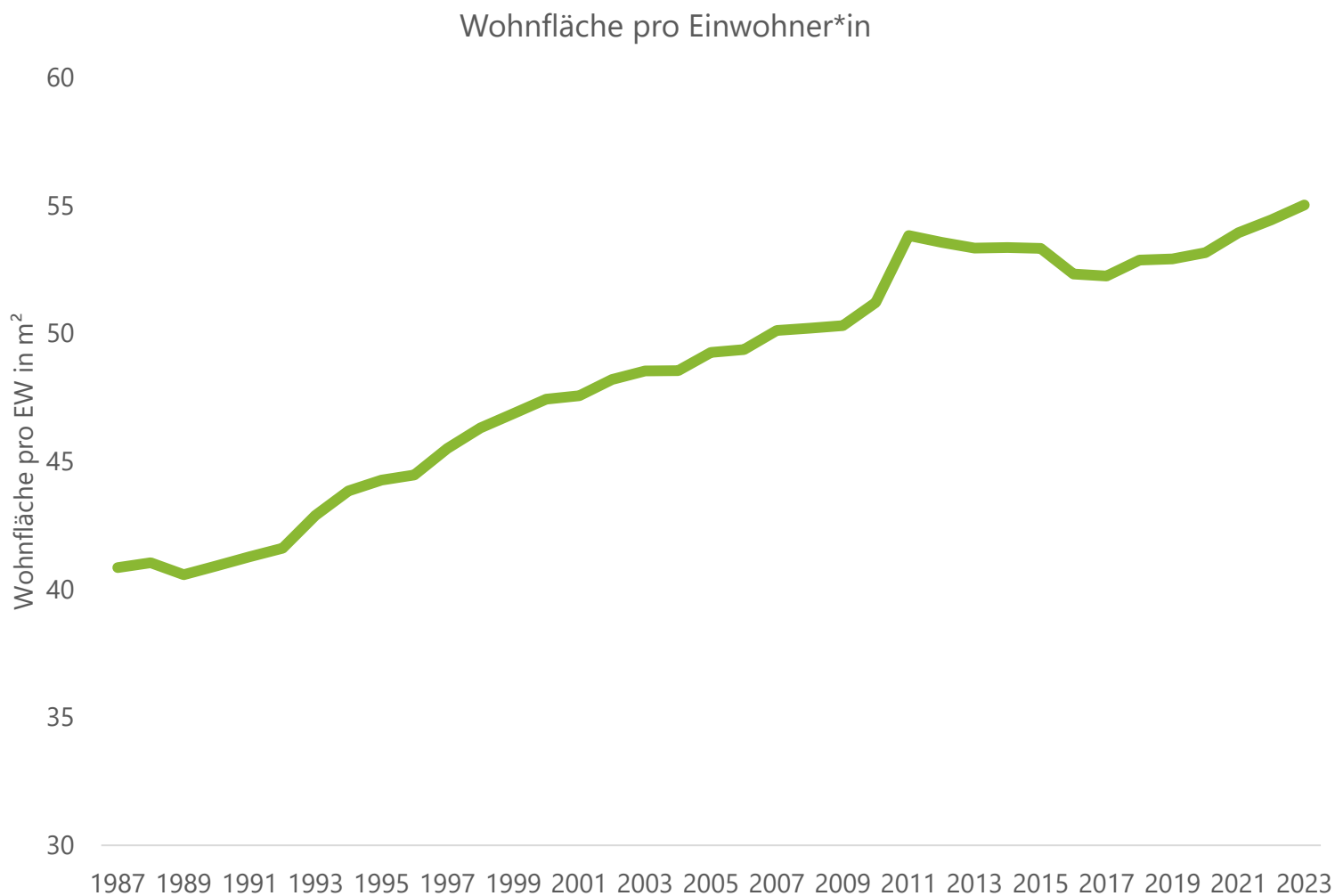
- 2024-2030: 0,6 % Wachstum
- 2030-2035: 0,7 % Wachstum
- 2035-2040: 0,8 % Wachstum
- 2040-2045: 0,7 % Wachstum
- **2024-2040: 2,1 % Wachstum**
- **2024-2045: 2,8 % Wachstum**

Da Hirschberg in einer Wachstumsregion liegt, wird ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Jedoch fällt die Prognose bis 2045 zurückhaltender aus als in allen Nachbarkommen (im Schnitt 3-4 % bis 2045) im Landesdurchschnitt (3,9 %). Der Zensus 2022 wurde berücksichtigt.



Datenquelle: Statistisches Landesamt BW





Datenquelle: Statistisches Landesamt BW

Wohnraum- entwicklung

Wohnfläche

- 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

Langfristig steigt der Wohnflächenverbrauch pro Person. Damit einher geht, dass die Wohnhaushalte sich verkleinern.

Ohne Ausbau der Wohnfläche kommt es zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung.



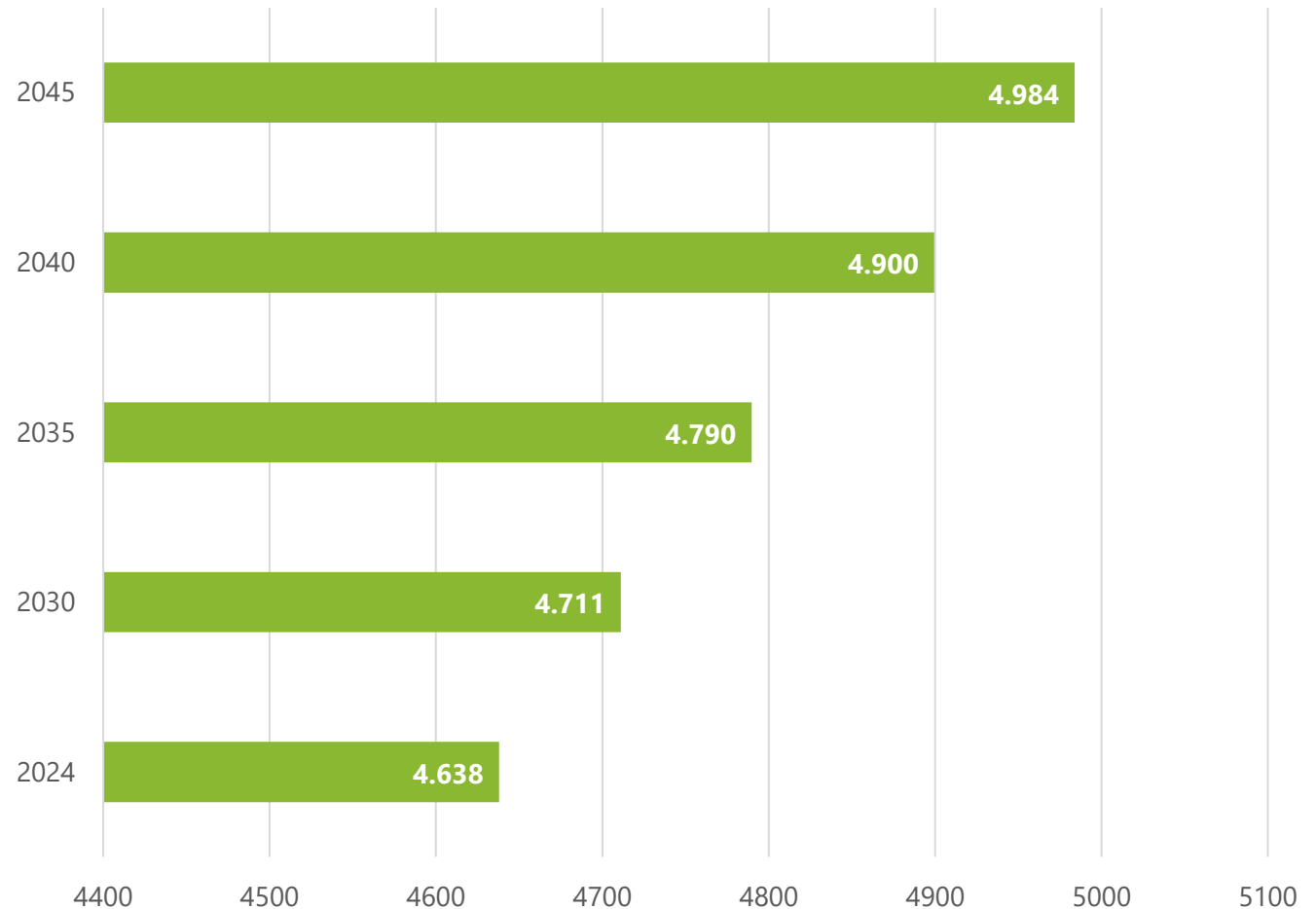
Bevölkerung

Prognose Entwicklung Privathaushalte

- **4.609** Privathaushalte in Hirschberg am Stichtag des Zensus 2022
- Durchschnittliche Haushaltsgröße **2,09 Personen/Haushalt** im Jahr 2022
- Annahme für das Jahr 2024: 4.638 Privathaushalte
- Prognostizierte Entwicklung der Haushaltsgröße:
 - 2024: 2,08 Personen/Haushalt
 - 2030: 2,06 Personen/Haushalt
 - 2035: 2,04 Personen/Haushalt
 - 2040: 2,01 Personen/Haushalt
 - 2045: 1,99 Personen/Haushalt

Aufgrund der Verkleinerung der Privathaushalte, steigt die Zahl der Privathaushalte deutlich stärker als die Einwohnerzahl. Würden die Prognosen so eintreffen, kämen bis 2045 346 Privathaushalte hinzu.

Haushaltsprognose



Datenquelle: Statistisches Bundesamt (destatis), Ergebnisse Zensus 2022



Basisvariante

(Grundlage: Bevölkerungsprognose)

Neubaubedarf (Zunahme
Privathaushalte)

+ 262 Wohnungen

Ersatzbedarf (Pro Jahr
ca. 0,22 Wohnungen)

+ 4 Wohnungen

2025 – 2040

+ 266 Wohnungen

+ (Nachholbedarf)

(wird in dieser Betrachtung
ausgeklammert, da dieser
vermutlich durch Innenent-
wicklung/ Reaktivierung von
Leerstand gedeckt werden
kann)

Wohnraum- bedarf

Potenzielles Wachstum des
Wohnungsbestandes bis 2040

- Perspektive für die nächsten 15 Jahre
- Grundlage sind alle zuvor gezeigten Prognosedaten, die von offiziellen Stellen (Statistische Ämter) herausgegeben wurden.
- Laut Zensus 2022 standen am Stichtag 223 Wohnungen leer (4,4% Leerstandsquote)– Diese bilden ein Potenzial zur Deckung des Nachholbedarfs

Trendvariante

(Grundlage: Regionalplan)

Ausgangswert: 4.972 Wohneinheiten (WE) im Jahr 2023

2025 5.007 WE

+ 36 Wohnungen

2030 5.097 WE

+ 90 Wohnungen

2035 5.189 WE

+ 92 Wohnungen

2040 5.282 WE

+ 93 Wohnungen

2025 - 2040

+ 311 Wohnungen

Datenquelle: Metropolregion Rhein-Neckar

Wohnraum- bedarf

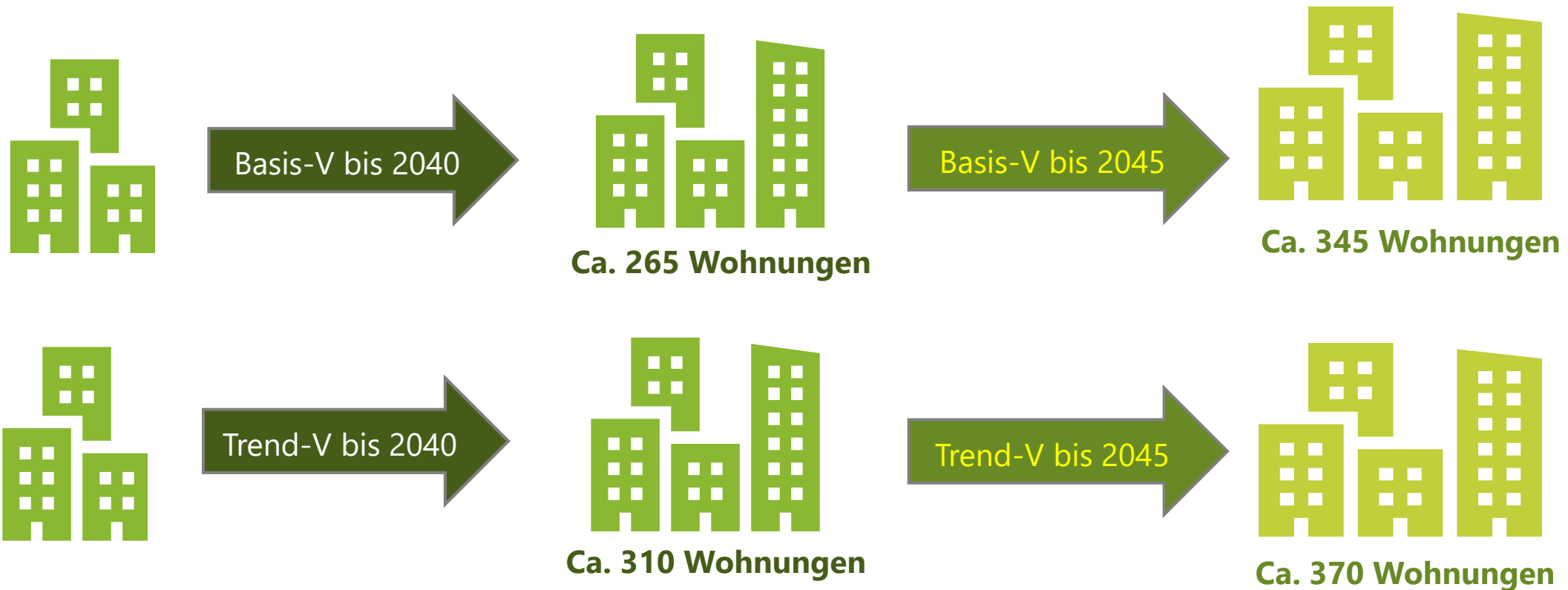
Alternative Betrachtung auf
Grundlage des Regionalplans

- Der Regionalplan Rhein-Neckar weist Hirschberg als Kommune mit eingeschränktem Zusatzbedarf Wohnen aus.
- Verträglicher Wohnungszuwachs: 1,8 % der vorhandenen Wohneinheiten alle fünf Jahre

Das maximale Wachstum des Wohnungsbestandes in der Außenentwicklung sollte bei ca. zusätzlichen 300 Wohneinheiten liegen.



Darstellung des Wohnungsbedarfs



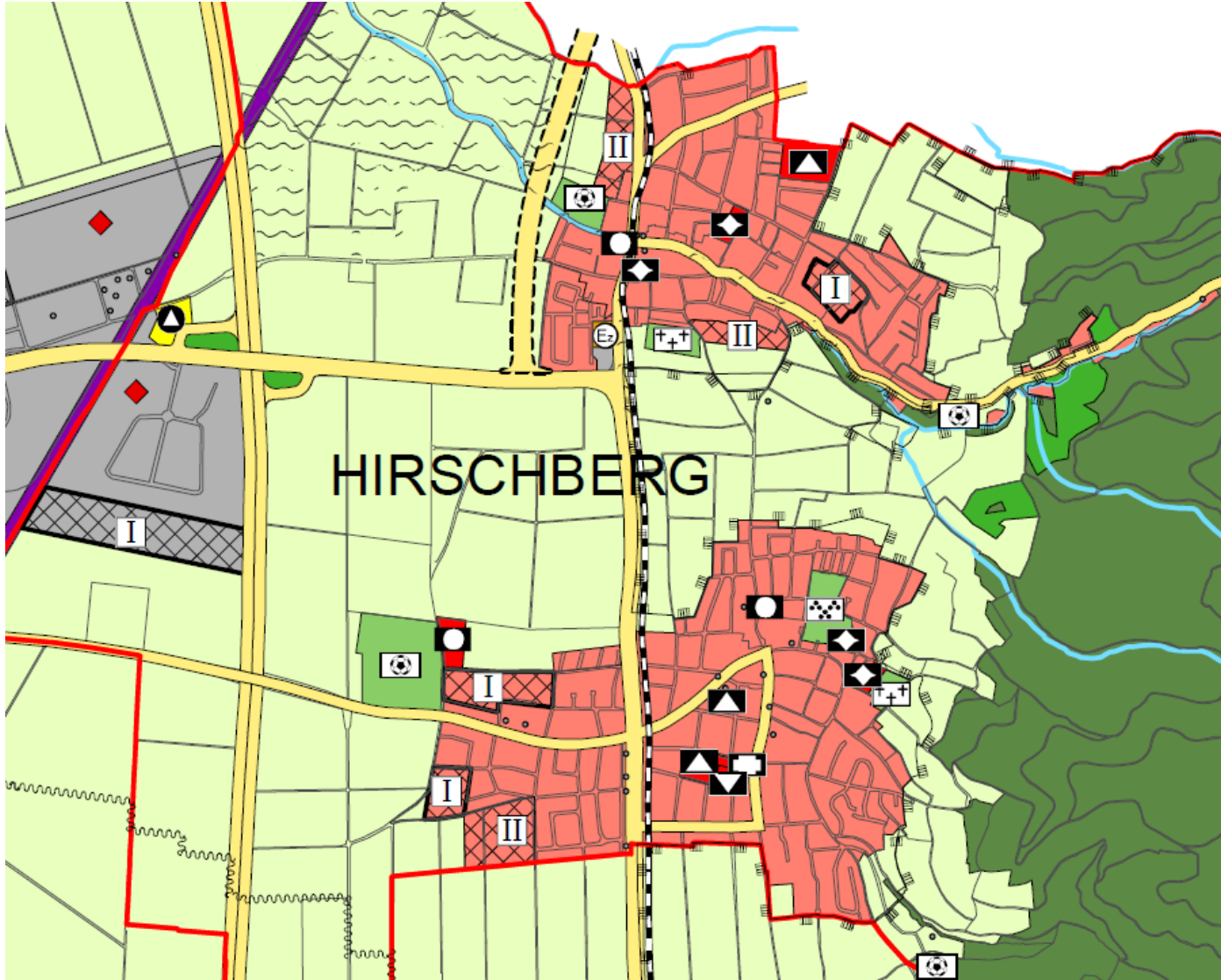
285 Wohneinheiten (Ø-Bedarf bis 2040)



Wohnraum- bedarf

Flächenbedarf

- Schätzung Wohnraumbedarf Hirschberg bis 2040 ca. 285 WE (Ø Basis- und Trend-V).
- Mit zunehmender Bebauungsdichte (WE/ha) steigt das Potenzial, 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, **kaum Entwicklungsinteressen vorhanden**

Fazit

- 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 9.647 Einwohner. Dieser Rückgang fällt mit einem nahezu ausbleibenden Ausbau des Wohnraumangebots zusammen.
- Bevölkerungsprognosen bis 2045 lassen dennoch ein moderates Wachstum erwarten (+2,8 %). 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 (18-35 Jahre) aufgrund fehlender Wohnangebote in der Gemeinde – eine strukturelle Schwächung dieser Altersgruppe.
- Aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen seit 2017 hat sich das strukturelle Defizit am Immobilienmarkt weiter verschärft, was sich in steigenden Immobilienpreisen zeigt. Der vorhandene Bestand wird hinsichtlich der hohen Nachfrage nicht mehr ausreichend ergänzt
- 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.



Q&A

- **Die ProjektStadt ist eine Marke der Wohnungsgesellschaft Nassauische Heimstätte/Wohnstadt. Verfolgt die Nassauische Heimstätte wirtschaftliche Interessen im Bereich des Wohnungsbaus in Hirschberg?**
 - Die Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (NHW) ist mehrheitlich im Besitz des Landes Hessen, das auch den Vorsitz des Aufsichtsrats stellt. Der Wohnungsbestand der NHW umfasst über 60.000 Wohneinheiten und beschränkt sich ausschließlich auf das Bundesland Hessen. Eine Wohnungsbautätigkeit der NHW außerhalb der hessischen Landesgrenzen ist rechtlich ausgeschlossen, weshalb ein wirtschaftliches Interesse der NHW am Wohnungsbau in Hirschberg nicht besteht.
 - Der Unternehmensbereich Stadtentwicklung der NHW agiert unabhängig von der Wohnungswirtschaft unter der Marke „ProjektStadt“ und bietet kommunale Dienstleistungen auch über die Landesgrenzen Hessens hinaus an. Im Rahmen der Wohnraumoffensive Baden-Württemberg wurde die ProjektStadt als Dienstleister der Gemeinde Hirschberg beauftragt, um das Förderprojekt zu unterstützen. Entgegen anderslautender Darstellungen in der Öffentlichkeit hat die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH nicht an der Erstellung der Prognosen mitgewirkt.



Q&A

▪ Ist die Vorgehensweise bei der Bevölkerungsprognose „wissenschaftlich“?

- Die ProjektStadt hat keine eigene Bevölkerungsprognose erstellt, sondern stützt sich auf die jeweils aktuelle amtliche Prognose des Landes Baden-Württemberg. Die Aussagen, die öffentlich getätigt werden und dieser Prognose die „Wissenschaftlichkeit“ absprechen, sind persönliche Meinungsäußerungen, die wir ausdrücklich nicht teilen.
- Es ist wichtig zu betonen, dass eine Prognose keine exakte Vorhersage darstellt, sondern eine Fortschreibung der aktuellen Entwicklungen, um mögliche Zukunftsszenarien abzuleiten. Die Bevölkerungsprognose des Landes Baden-Württemberg basiert auf wissenschaftlichen Standards und stellt in der veröffentlichten Form einen Mittelwert innerhalb eines Korridors dar.
- Die ProjektStadt agiert als Berater der Kommune und ist kein wissenschaftliches Institut. Ihre Aufgabe besteht darin, amtliche Daten zu recherchieren, diese im Kontext der Wohnraumentwicklung zu analysieren und zu interpretieren. Auf Basis dieser Daten werden Szenarien für den zukünftigen Wohnraumbedarf entwickelt.
- Da die statistischen Ämter regelmäßig neue Daten veröffentlichen, werden die Analysen der ProjektStadt fortlaufend aktualisiert. Dies erklärt die Abweichungen der Zahlen im Vergleich zu früheren Vorträgen, etwa aus dem Juli 2023 oder dem Gemeinderat im September 2025. Die grundlegende Aussage, dass die Entwicklung neuer Wohneinheiten ein Potenzial für Bevölkerungswachstum mit sich bringt, bleibt jedoch unverändert.



Q&A

- **Warum weichen manche Zahlen von der Präsentation in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats ab?**
 - Die Abweichungen der Zahlen gegenüber der Präsentation in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats ergeben sich aus einer Aktualisierung der Datengrundlage. Die ursprüngliche Präsentation basierte auf dem Stand der Studie aus dem Mai 2025. Seitdem wurden neuere Daten, basierend auf dem Stichtag 31.12.2024, veröffentlicht und in die überarbeitete Studie integriert.
 - Darüber hinaus wurde bei der Betrachtung des Wohnraumbedarfs nach Regionalplan die Methodik angepasst. Während zuvor nur ein Teil des Wohnungsbestands berücksichtigt wurde, dient nun der gesamte Wohnungsbestand als Grundlage. Diese Anpassung entspricht den Vorgaben der Methodik des Regionalplans und sorgt für eine präzisere Analyse.
- **Welche Quellen wurden verwendet und warum?**
 - Die verwendeten Daten stammen überwiegend aus den Veröffentlichungen der Statistischen Ämter des Bundes und des Landes. Diese Quellen gelten als besonders verlässlich, da sie auf dem Zensus 2022 basieren, der eine umfassende Erhebung mit einer großen Stichprobe darstellt. Die Zahlen werden zudem kontinuierlich auf Grundlage der Meldungen aus den Meldeämtern aktualisiert.
 - Die zugrunde liegende Bevölkerungsprognose wurde im Mai 2025 veröffentlicht und ist daher sehr aktuell. Im Vergleich zu anderen bekannten Veröffentlichungen, wie beispielsweise dem „Wegweiser Kommune“ der Bertelsmann Stiftung, bietet sie eine aktuellere Datengrundlage.



Q&A

- **Werden im Jahr 2045 wirklich genau 9.918 Personen in Hirschberg leben?**
 - Nein, es ist äußerst unwahrscheinlich, dass im Jahr 2045 exakt 9.918 Personen in Hirschberg leben werden. Prognosen sind grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet, da zahlreiche unvorhersehbare Faktoren die tatsächliche Entwicklung beeinflussen können.
 - Die genannte Zahl stellt lediglich ein Szenario dar, das auf einer Fortschreibung der aktuellen Daten und Trends basiert. Sie zeigt eine mögliche und wahrscheinliche Entwicklung unter der Annahme, dass sich die Rahmenbedingungen nicht grundlegend verändern. Prognosen dienen daher nicht der exakten Vorhersage, sondern der Orientierung und Planung, indem sie ein wahrscheinliches Zukunftsszenario skizzieren.
- **Werden in der Bevölkerungsprognose auch Bauprojekte, die in Planung sind, und Flächenreserven miteinbezogen?**
 - Nein, Bauprojekte, die sich noch in der Planungsphase befinden, sowie Flächenreserven werden in der Bevölkerungsprognose nicht direkt berücksichtigt. Die Methodik der Prognose basiert auf der Analyse vergangener demographischer Prozesse, die in mehreren Szenarien fortgeschrieben werden. Aus diesen Szenarien wird eine Hauptvariante abgeleitet, die als das wahrscheinlichste Zukunftsszenario gilt.
 - Die Ergebnisse der Prognose müssen jedoch im lokalen Kontext interpretiert werden. In Hirschberg sind laut Flächennutzungsplan Flächenreserven vorhanden, die ein theoretisches Potenzial für eine Bevölkerungszunahme bieten. Dieses Potenzial könnte dazu beitragen, dass die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl tatsächlich eintritt.



Q&A

- **Wie erklärt es sich, dass nach dem Zensus 2022 „plötzlich“ 184 Personen in der Statistik fehlen?**
 - Die Differenz von 184 Personen in der Statistik nach dem Zensus 2022 erklärt sich durch die Methodik der Fortschreibung. Vor dem Zensus 2022 wurde die Bevölkerungszahl auf Basis der Zählung des Zensus 2011 fortgeschrieben. Bei dieser Fortschreibung können Fehler entstehen, beispielsweise wenn Todesfälle oder Fortzüge nicht korrekt registriert werden.
 - Solche Ungenauigkeiten führen dazu, dass sogenannte „Karteileichen“ entstehen – Personen, die statistisch noch erfasst sind, obwohl sie tatsächlich nicht mehr in der Gemeinde leben. Aus diesem Grund sind regelmäßige Zählungen, wie der Zensus, etwa alle zehn Jahre notwendig, um die Bevölkerungszahlen zu aktualisieren und die Statistik zu bereinigen.
- **Was passiert, wenn das Wohnraumangebot in Hirschberg nicht weiter ausgebaut werden würde?**
 - Wenn das Wohnraumangebot in Hirschberg nicht weiter ausgebaut wird, ist mit einer zunehmenden Verknappung des Wohnraums zu rechnen. Wie in der Präsentation gezeigt, werden die Privathaushalte im Durchschnitt kleiner, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigt. Ohne zusätzliche Wohnungen könnten insbesondere bestimmte Zielgruppen, wie sogenannte Starterhaushalte und junge Familien, keine passenden Wohnmöglichkeiten mehr finden und müssten sich nach Alternativen außerhalb von Hirschberg umsehen.
 - Diese Entwicklung ist bereits in den vergangenen Jahren zu beobachten gewesen, in denen die Bautätigkeit in Hirschberg sehr gering war. Gerade junge Familien und Starterhaushalte sind jedoch wichtige potenzielle Einkommenssteuerzahler, deren Abwanderung langfristig negative Auswirkungen auf die Gemeinde haben könnte.



Q&A

- **Was sind die Auswirkungen eines Bevölkerungsrückgangs?**

- Ein Bevölkerungsrückgang hat weitreichende Auswirkungen auf die Kommune. Die Infrastruktur, die für die Bürgerinnen und Bürger bereitgestellt wird, muss sowohl genutzt als auch finanziert werden. Sinkt die Bevölkerungszahl, kann dies dazu führen, dass soziale und Bildungseinrichtungen aufgrund mangelnder Nachfrage geschlossen werden müssen.
- Darüber hinaus schwächen ausbleibende Steuereinnahmen den kommunalen Haushalt, aus dem ein Großteil der Infrastruktur finanziert wird. Besonders betroffen von einem Bevölkerungsrückgang wären Starterhaushalte und junge Familien, deren Wegzug die Alterung der Gesellschaft weiter beschleunigen würde. Dies könnte langfristig die wirtschaftliche und soziale Stabilität der Gemeinde gefährden.

- **Hat ein Bevölkerungswachstum auch negative Auswirkungen?**

- Ja, auch ein starkes Bevölkerungswachstum kann negative Auswirkungen haben. Beispiele hierfür sind klimatische Folgen durch eine Zunahme der Flächenversiegelung, ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf für den Ausbau und die Unterhaltung von Infrastrukturen sowie ein höheres Verkehrsaufkommen.
- Um diese negativen Effekte zu minimieren, ist es wichtig, neue Flächenausweisungen sorgfältig zu planen und nicht zu groß zu dimensionieren. Die ermittelten Zahlen bieten hierbei eine wertvolle Orientierung, indem sie helfen, den Rahmen des Regionalplans einzuhalten und eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.



Q&A

- **Gibt es einen methodischen Zusammenhang bei der Basis- und Trendvariante zu Berechnung des Wohnraumbedarfs?**
 - Beide Varianten gehen von demselben Wohnungsbestand (aktuelle Zahl von 2023) aus, zeigen aber unterschiedliche Herangehensweisen auf.
 - Die **Basisvariante** stützt sich auf die kommunale Prognose zur Entwicklung der Privathaushalte. Aus der möglichen Zunahme der Privathaushalte ergibt sich ein Neubaubedarf. Zusätzlich werden der Ersatzbedarf und der Nachholbedarf berücksichtigt, die jedoch nur geringe Auswirkungen auf die Berechnung haben. Der ermittelte Wert wird als mögliches Szenario verstanden und kann je nach Entwicklung höher oder niedriger ausfallen.
 - Die **Trendvariante** verfolgt einen regionalen Ansatz und berücksichtigt die regionale Wachstumsprognose. Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in der Wachstumsregion könnte ein größerer Ausbau des Wohnungsangebots erforderlich sein. Der Regionalplan gibt dabei Werte für ein „verträgliches Wachstum“ des Wohnungsbestandes vor, um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Da Hirschberg in einer Wachstumsregion liegt, wird ein geschaffenes Wohnraumangebot voraussichtlich auch zu einer entsprechenden Nachfrage führen.
 - Es ist jedoch wichtig, Neubauflächen nicht überdimensioniert auszuweisen, da dies neue Probleme für die Kommune mit sich bringen könnte. Die Begrenzung des Wachstums des Wohnungsbestandes orientiert sich daher an den Vorgaben des Regionalplans, der ein „verträgliches Wachstum“ als Grundlage für die Berechnung definiert.



Q&A

▪ **Wie fällt die Bevölkerungsprognose für die Nachbarkommunen Hirschbergs aus?**

- Die Bevölkerungsprognose für die Nachbarkommunen Hirschbergs fällt insgesamt deutlich positiver aus als für Hirschberg selbst. Betrachtet man den Wohnungsmarktbereich zwischen den Städten Heidelberg und Weinheim, der die Kommunen Weinheim, Hirschberg, Heddesheim, Ladenburg, Schriesheim, Dossenheim und Heidelberg umfasst, zeigt sich eine prognostizierte Zunahme der Bevölkerung um etwa 7.300 Personen bis zum Jahr 2040, was einem Wachstum von +2,8 % entspricht. Hirschberg liegt dabei zentral in diesem Wohnungsmarktbereich, weist jedoch im Vergleich eine weniger positive Entwicklung auf.

▪ **In welchem Umfang sind Bauprojekte im Umfeld Hirschbergs geplant?**

- Im zuvor benannten Wohnungsmarktbereich zwischen Heidelberg und Weinheim sind Baugebiete geplant und projektiert. Auf Basis der bestehenden Bebauungspläne und projektierte Neubauprojekte lässt sich abschätzen, dass bis zum Jahr 2040 etwa 900 bis 1.500 neue Wohneinheiten planerisch gesichert sind.
- Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,05 Personen (Bundesdurchschnitt für das Jahr 2040) könnte dadurch zusätzlicher Wohnraum für maximal ca. 3.000 Personen entstehen. Darüber hinaus gibt es weitere Wohnbaupotenziale in der Region, die jedoch noch planerisch gesichert werden müssen. Dies gestaltet sich aktuell schwierig, da die finanzielle Lage der kommunalen Haushalte, insbesondere der Stadt Heidelberg, angespannt ist.
- Zusätzlich sind die Wohnbaupotenziale in der Konversion derzeit eingeschränkt. Viele der Flächen befinden sich noch im Besitz des Bundes (vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA). Laut Presseberichten hält die BImA diese Flächen aktuell für die Bundeswehr zurück, was die Entwicklung dieser Gebiete deutlich verzögert.



Q&A

- **Wie viele geförderte Wohneinheiten für Haushalte mit geringen Einkommen mit Belegungsbindung gibt es derzeit in Hirschberg?**
 - Aktuell gibt es in Hirschberg keine geförderten Mietwohnungen mit Belegungsbindung. Zwar werden regelmäßig Wohnberechtigungsscheine ausgestellt, jedoch fehlt es an entsprechendem Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen. Dies verdeutlicht den bestehenden Handlungsbedarf, um die Versorgung dieser Zielgruppe sicherzustellen.



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47 | 60596 Frankfurt am Main

Wohnstadt Stadtentwicklungs-
und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 | 34117 Kassel



ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt