

STEK VIERNHEIM 2030

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT WOHNEN UND GEWERBE



Bildquelle: www.fotoclub-viernheim.de

VIERNHEIM, 8. NOVEMBER 2016, AUSSCHUSSSITZUNG



GEORG
CONSULTING

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

INHALT

- 1 AUFGABE UND VORGEHEN
- 2 RAHMENBEDINGUNGEN (AUSWAHL)
- 3 GEWERBEFLÄCHENBEDARF
- 4 BEDARF AN WOHNBAULAND
- 5 AUSBLICK

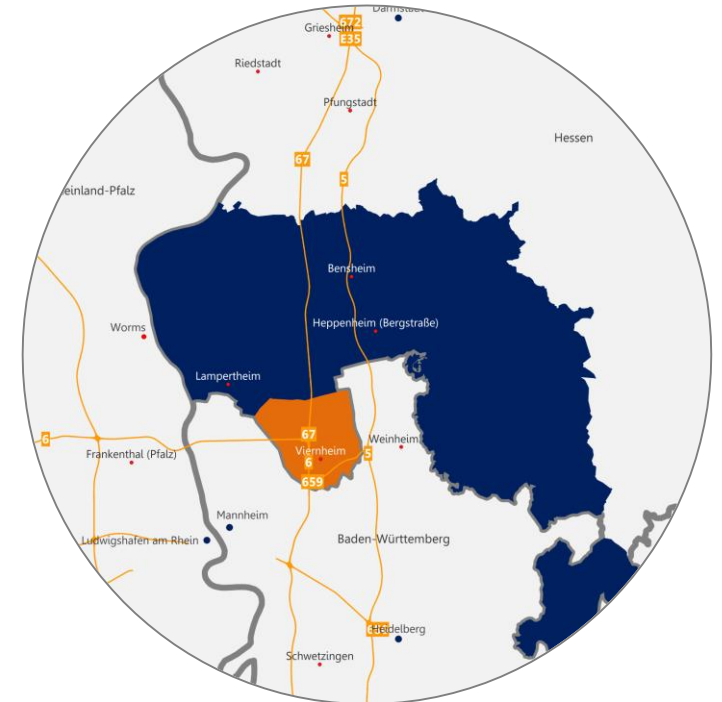
1. AUFGABE UND VORGEHEN

Aufgaben und Vorgehen:

- Erarbeitung von Leitlinien für die strategische Stadtentwicklung
- Themen Wohnen und Gewerbe
- Zielhorizont 2030
- Quantitative Flächenprognose und qualitative Trends
- Blick auch auf die Region und die Wettbewerber
- Szenarien für die Stadtentwicklung und ihre Folgewirkungen

Ausschusssitzung am 8. November 2016:

- Vorstellung und Diskussion von Zwischenergebnissen

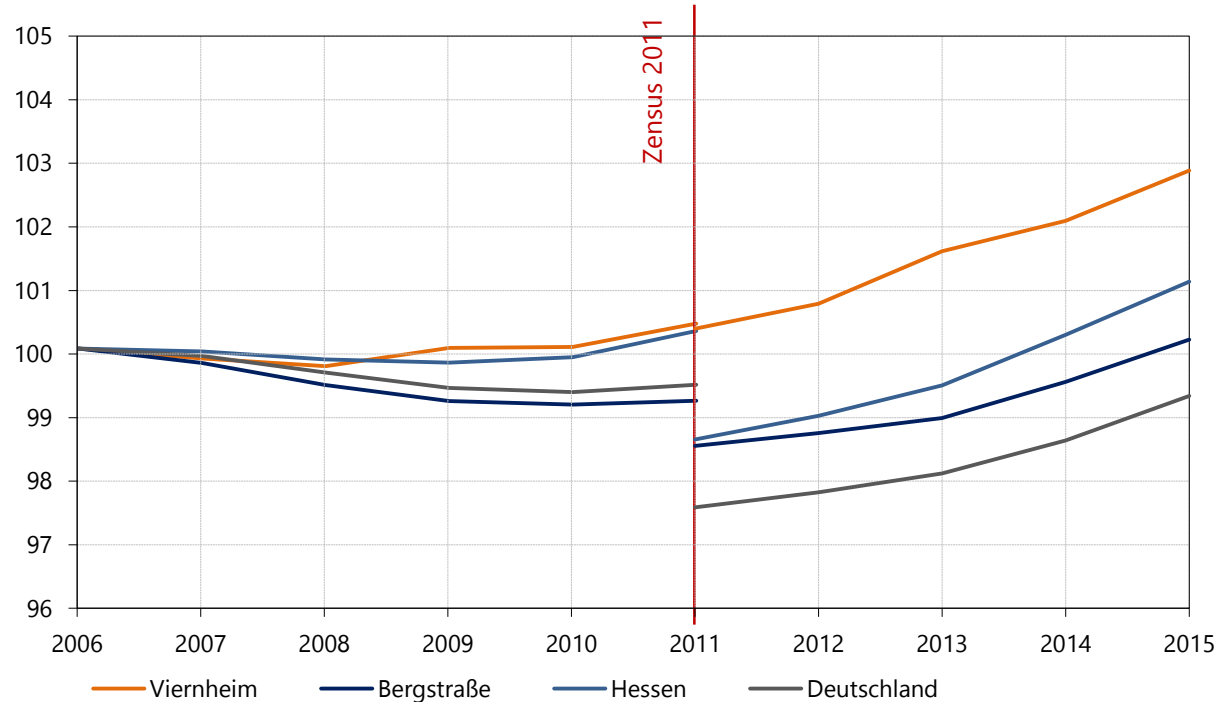


2. RAHMENBEDINGUNGEN

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

INDEXIERTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2008-2015, STICHTAG 31. DEZEMBER

2000 = 100



- Die amtlichen Einwohnerzahlen wurden mit dem Zensus im Jahr 2011 kaum korrigiert. (rd. 33.280 Einwohner).
- Seitdem ist die **Bevölkerung in Viernheim um 2,5 Prozent gestiegen**.
- Die Beschäftigtenentwicklung verlief positiver als im Kreis, in Hessen und in Deutschland.
- **Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Viernheim steigt** und lag 2014 bei 17,0 Prozent.
- Zum Vergleich: Deutschland 9,3 Prozent (2014), Kreis Bergstraße 10,2 Prozent (2014).

© Georg Consulting

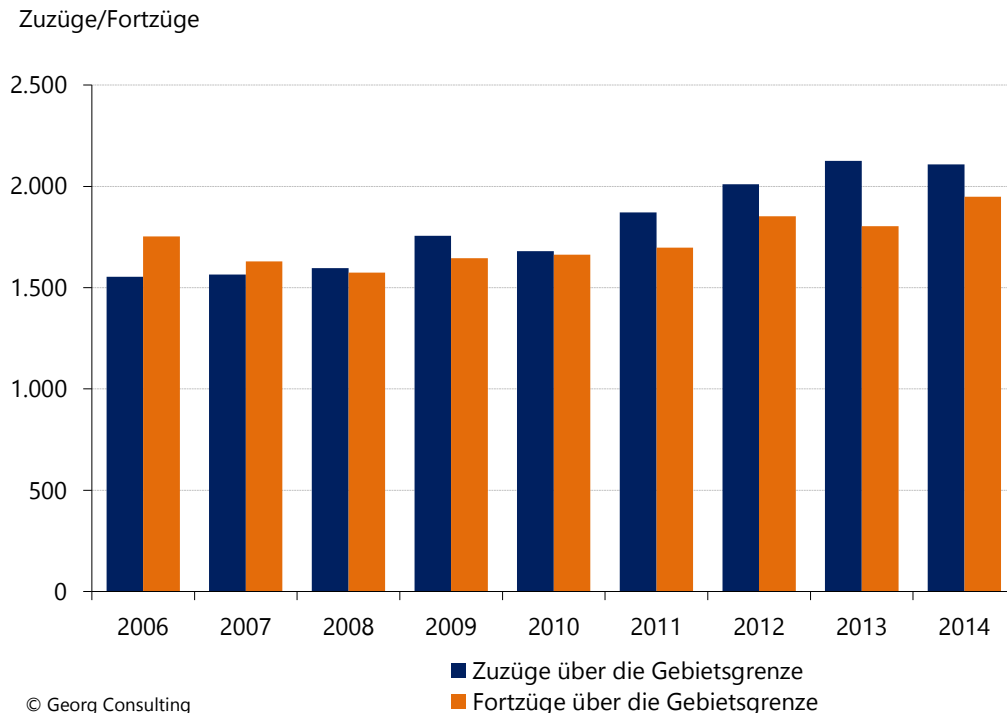
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2. RAHMENBEDINGUNGEN

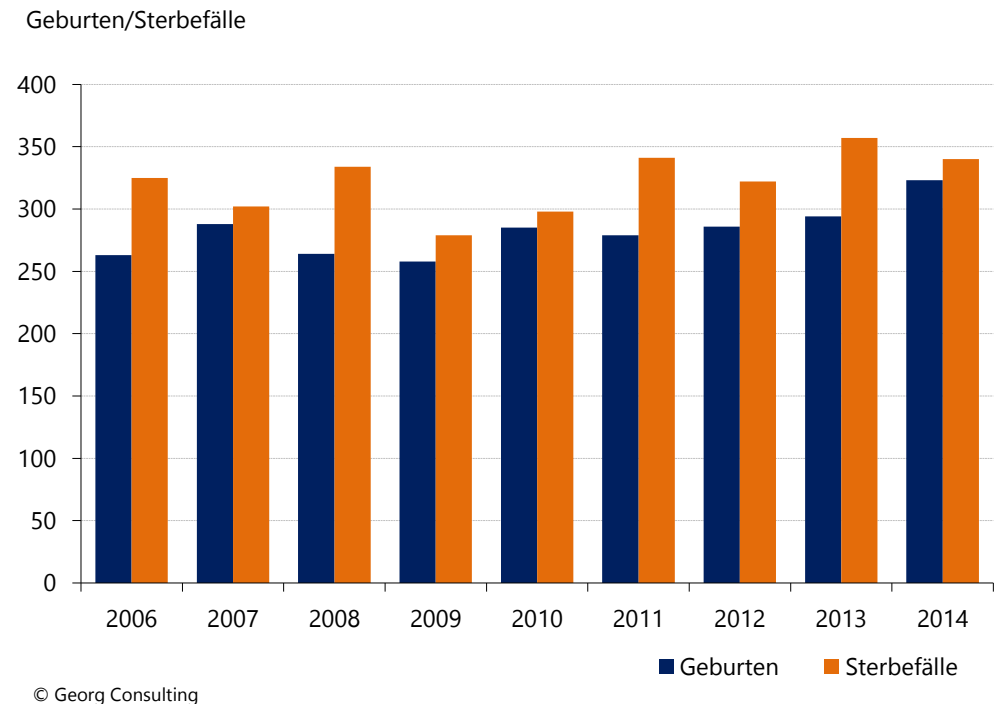
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

- Die natürliche Bevölkerungsbewegung (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) ist seit Jahren negativ.
- Der Bevölkerungszuwachs seit dem Jahr 2011 in Viernheim ist daher auf den positiven Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) zurückzuführen.

WANDERUNGSBEWEGUNGEN STADT VIERNHEIM 2006-2014



NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSBEWEGUNG STADT VIERNHEIM 2006-2014

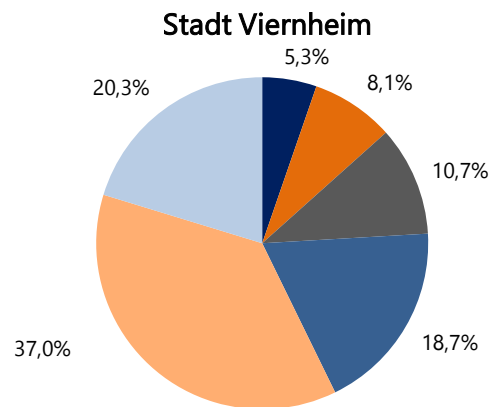


QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

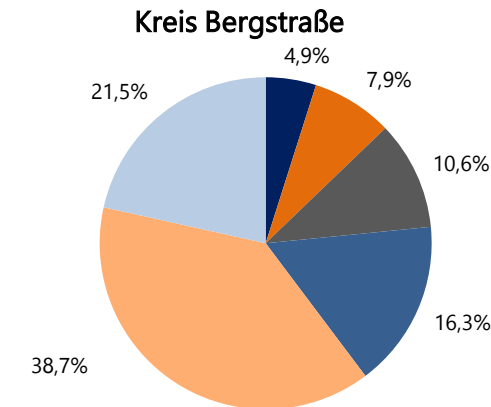
2. RAHMENBEDINGUNGEN

ALTERSSTRUKTUR

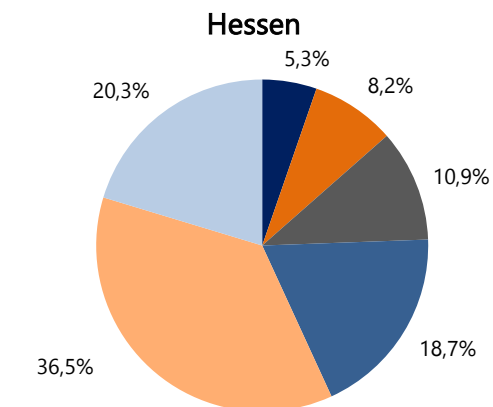
BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN (%) IM VERGLEICH 2014, STICHTAG 31. DEZEMBER



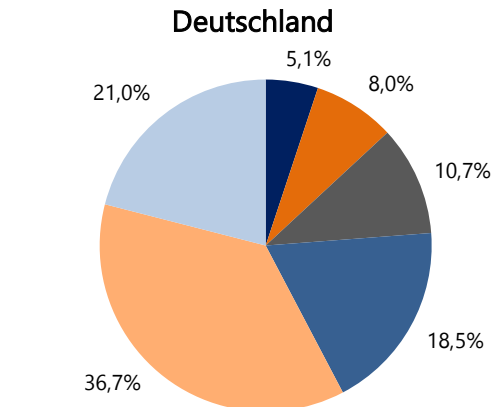
© Georg Consulting



© Georg Consulting



© Georg Consulting



© Georg Consulting

- 0 bis 5 J.
- 6 bis 14 J.
- 15 bis 24 J.
- 25 bis 39 J.
- 40 bis 64 J.
- ab 65

- Der Anteil der Bevölkerung **65 Jahre und älter** lag 2014 in Viernheim **bei 20,3 Prozent**

(zum Vergleich: Kreis 21,5 %, Hessen 20,3 %, Deutschland 21,0 %).

- Der Anteil der **Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre)** lag in Viernheim **bei 66,4 Prozent**

(zum Vergleich: Kreis- 65,6%), Hessen, 66,1 %, Deutschland 65,9 %).

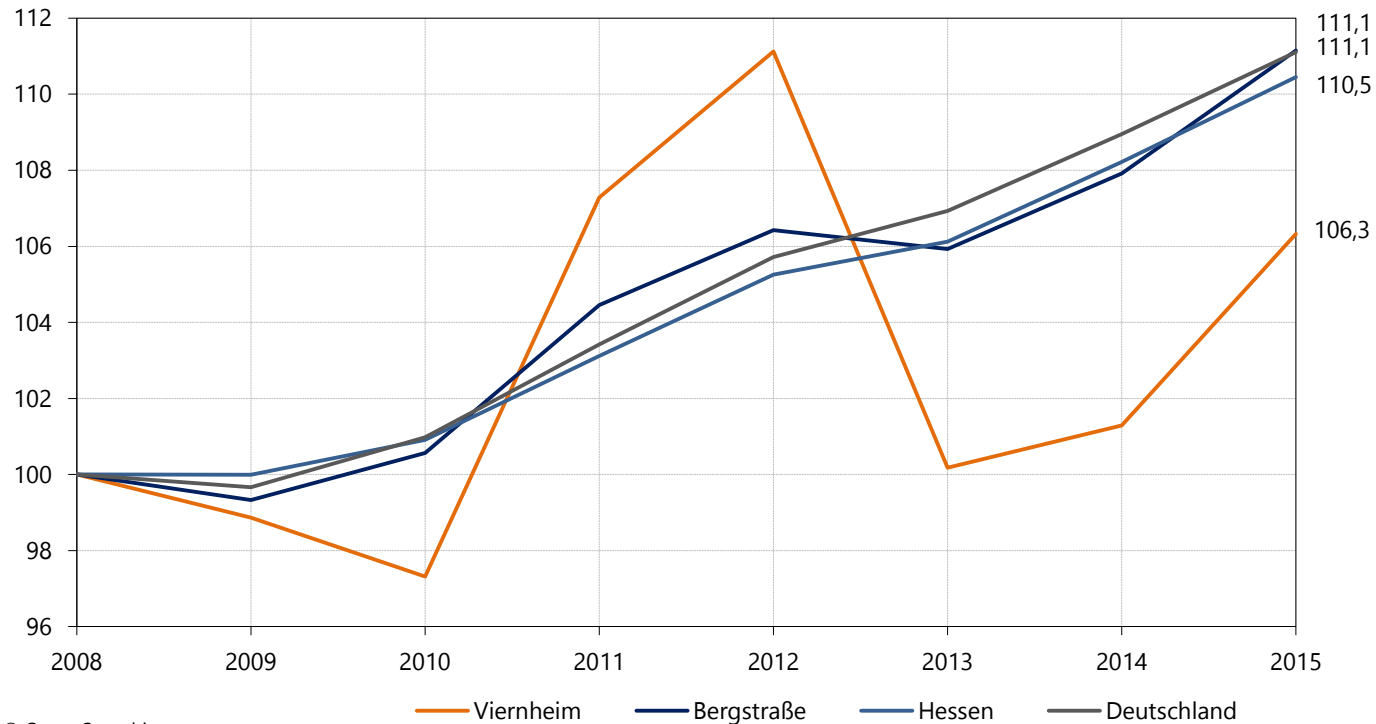
QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2. RAHMENBEDINGUNGEN

BESCHÄFTIGUNG

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE AM ARBEITSORT 2008-2015, STICHTAG 30. JUNI

Index 2008=100



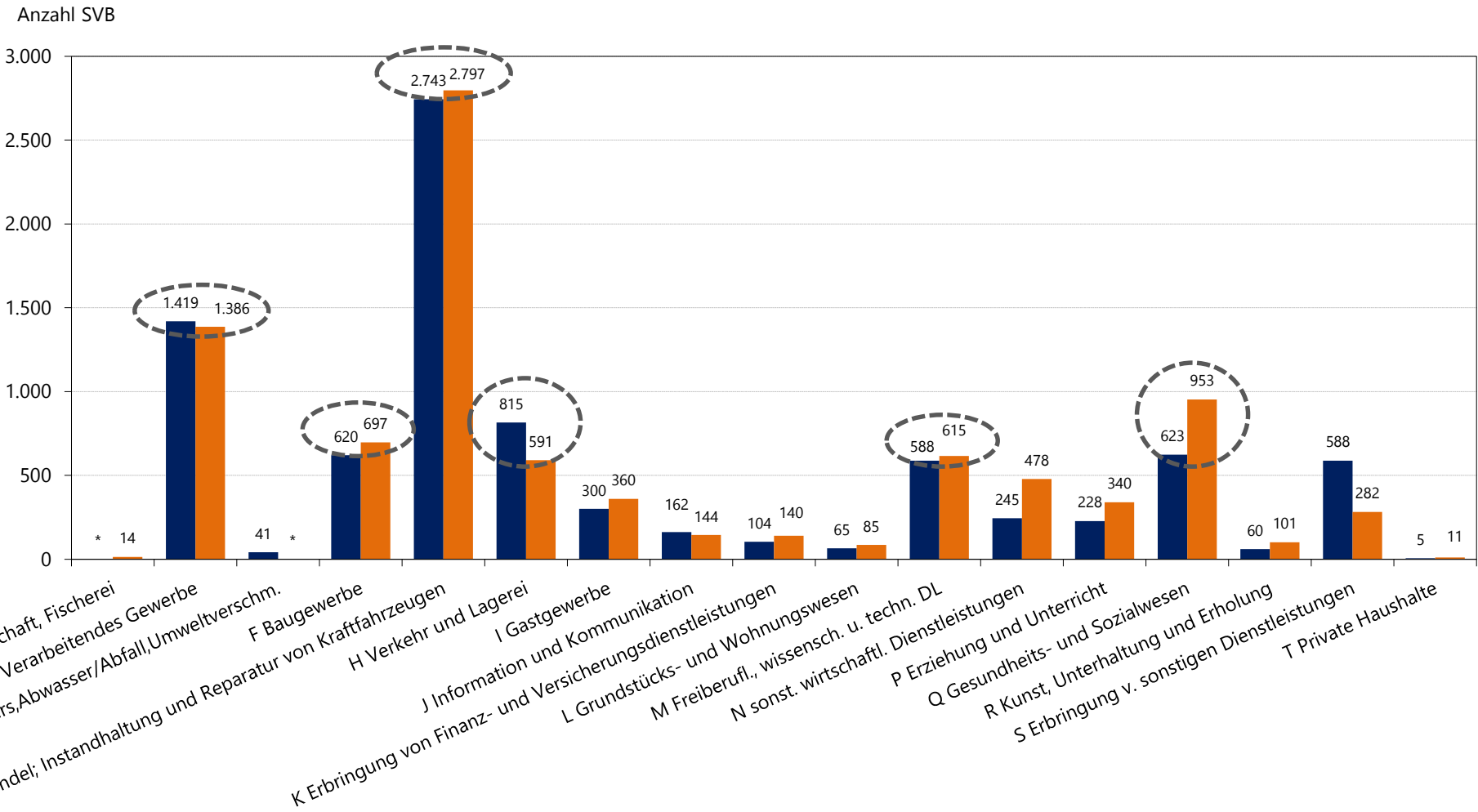
© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Am Arbeitsort Viernheim gibt es **9.317 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**.
- Seit dem Jahr 2008 ist die Beschäftigung in Viernheim (trotz starker Schwankungen) **um 6,3 Prozent gestiegen**.
- Bezüglich der Branchen zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen (vgl. nächste Folie).
- Der Handel, das Baugewerbe und das Gesundheitswesen konnten Beschäftigung aufbauen, während die Industrie und Logistik Beschäftigungsverluste hatten.
- Auch die freiberuflichen Tätigkeiten nehmen zu.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

BESCHÄFTIGTE IN VIERNHEIM NACH BRANCHEN UND VERÄNDERUNG 2008–2015

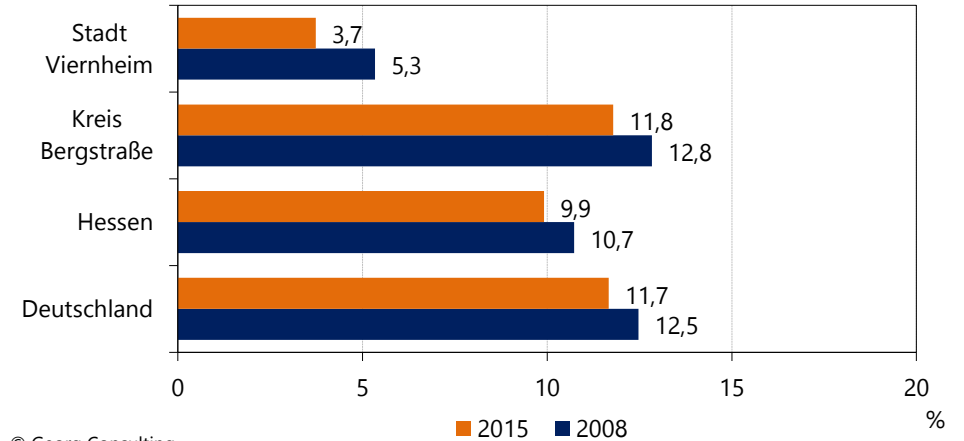


2. RAHMENBEDINGUNGEN

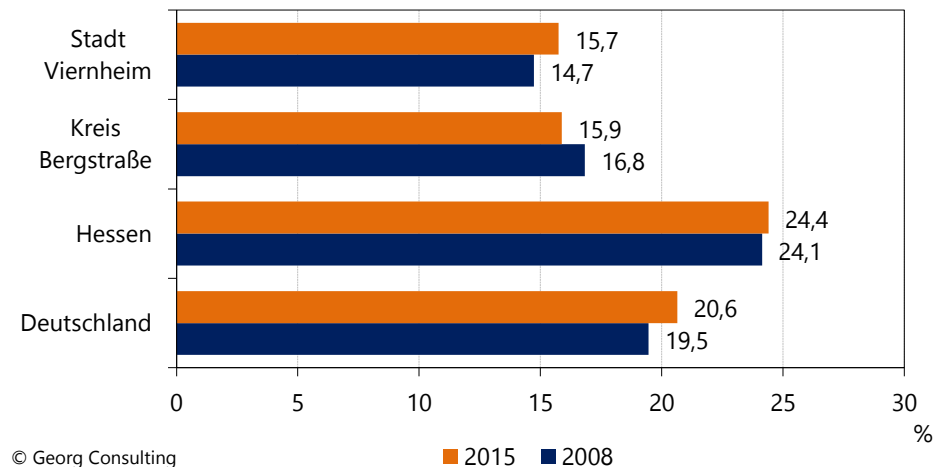
BESCHÄFTIGUNG WISSENSINTENSIVE BEREICHE

- In der Stadt Viernheim ist mit **3,7 Prozent** nur ein sehr geringer Anteil der Beschäftigten in Bereichen der **wissensintensiven Industrie** tätig.
- Der geringe Anteil der Beschäftigten in der wissensintensiven Industrie hat sich zudem **seit dem Jahr 2008 negativ entwickelt**.
- Bei den **wissensintensiven Dienstleistungen** steht Viernheim besser dar: Hier liegt der Anteil von **15,7 Prozent** nur knapp unter dem Wert im Kreis Bergstraße.
- Der entsprechende Anteil hat sich im Zeitverlauf **sogar leicht erhöht**.

ANTEILE WISSENSINTENSIVE INDUSTRIE* AN ALLEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008 UND 2015



ANTEILE WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN* AN ALLEN SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2008 UND 2015



* NIW/ISI/ZEW (2010): LISTEN WISSENS- UND TECHNOLOGIEINTENSIVER WIRTSCHAFTSZWEIGE

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2. RAHMENBEDINGUNGEN

ZWISCHENFAZIT

- **Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne** bei steigendem Anteil von ausländischen Einwohnern.
- Vergleichsweise **leicht günstigere Altersstruktur**.
- **Starker Auspendlerüberschuss** (Funktion als Wohngemeinde).
- Stark **schwankende Beschäftigtenentwicklung** (durch Abwanderung und/oder Stilllegung von Betrieben).
- Hoher Anteil von Beschäftigten im Bereich Handel.
- Geringer und **rückläufiger Anteil von Beschäftigten in der wissensintensiven Industrie**.
- Positive Entwicklung bei den wissensintensiven Dienstleistungen.

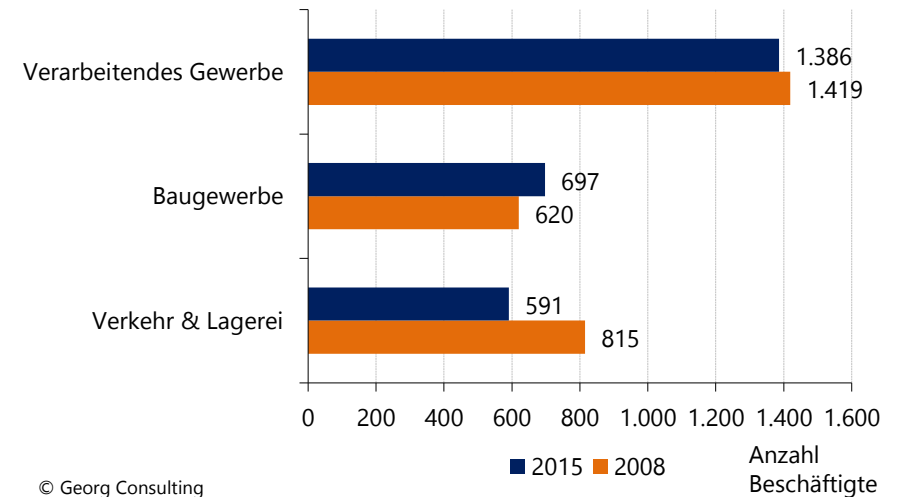
3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

GEWERBEFLÄCHENRELEVANTE WIRTSCHAFTSZWEIGE

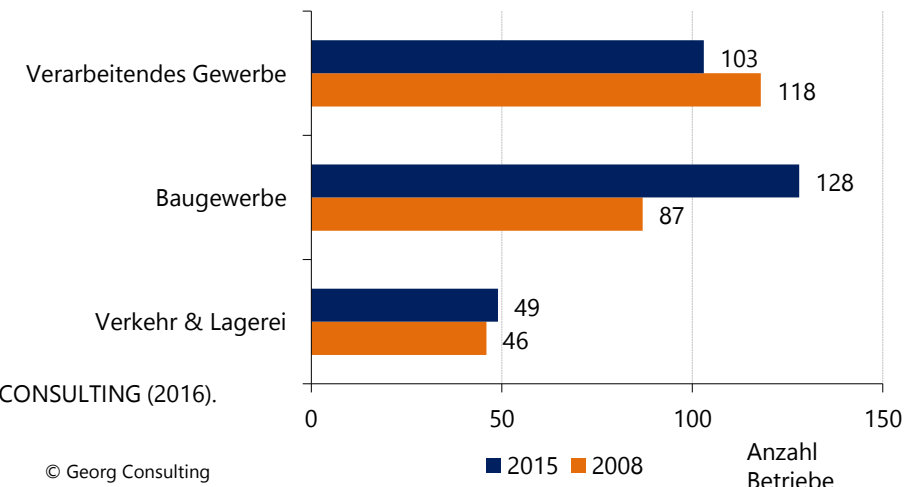
- Deutliche **Abnahme der Beschäftigung** in den **direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen** um -6,3 Prozent (2008 bis 2015).
- **Deutlicher Rückgang der Logistikbeschäftigten und leichter Rückgang der Industriebeschäftigten.** Bauwirtschaft mit Beschäftigungsplus.
- Im Jahr 2015 war **gut jeder vierte Arbeitsplatz gewerbeflächenrelevant.** Im Jahr 2008 war es noch jeder dritte.
- Der Rückgang der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung kann verschiedene Ursachen haben:
 - anhaltender Strukturwandel und Produktivitätsanpassungen
 - Abwanderung – u. a. aufgrund eines mangelnden Gewerbeflächenangebots
 - spezifische Unternehmensentwicklungen

QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

BESCHÄFTIGUNG IN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN



BETRIEBE IN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN

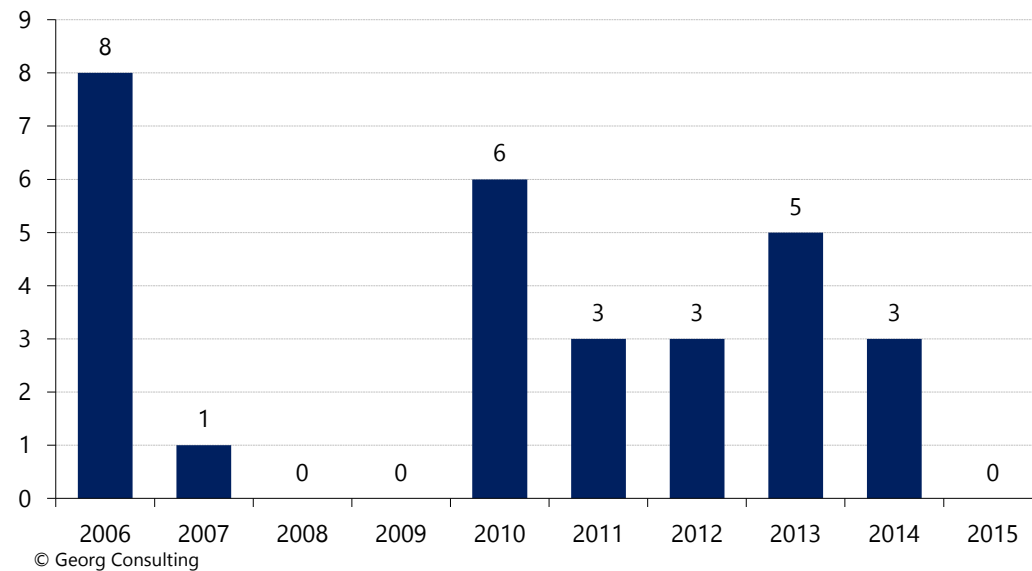


3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

KAUFFÄLLE

KAUFFÄLLE BAUGRUNDSTÜCKE (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Anzahl der
Kauffälle in
Viernheim



STÄDTE/KOMMUNEN*	ANZAHL KAUFFÄLLE
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	65
HEPPENHEIM	22
WEINHEIM	64
LORSCH	51
MANNHEIM	223
HIRSCHBERG	18
VIERNHEIM	29

*Angaben zu Heddesheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

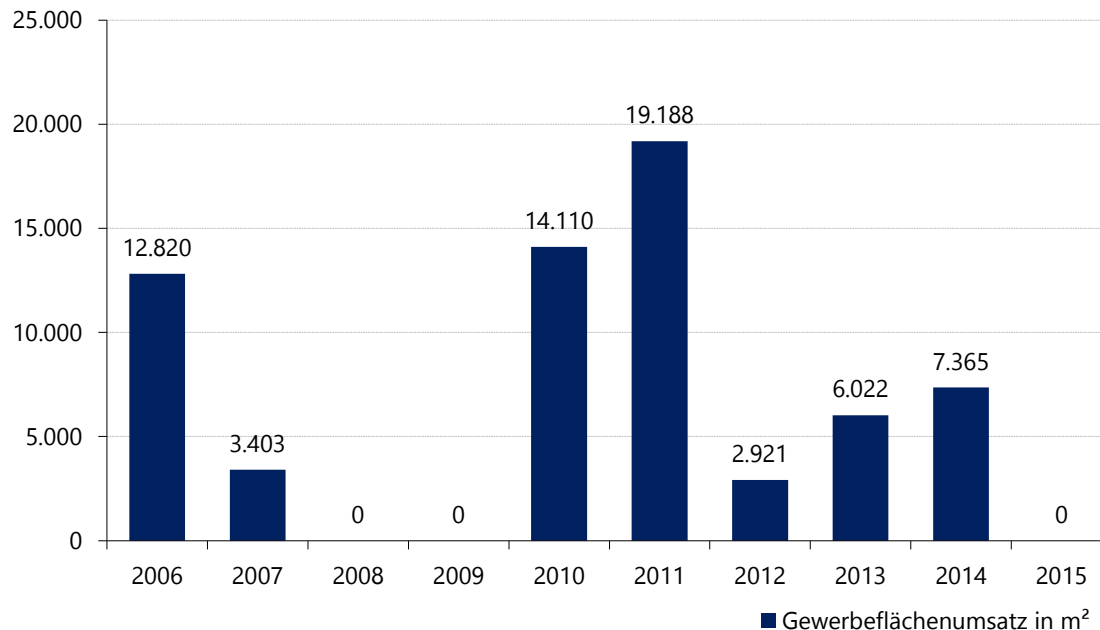
- Die Zahl der Kaufvorgänge schwankt pro Jahr in Viernheim deutlich.
- Im Zeitraum von 2006 bis 2015 konnten in Viernheim 29 Kauffälle registriert werden. Das entspricht knapp **drei Kauffällen pro Jahr**.
- Bensheim (65 Kauffälle), Weinheim (64 Kauffälle) und Lorsch (51 Kauffälle) erreichen deutlich höhere Werte.

3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

FLÄCHENUMSATZ

FLÄCHENUMSATZ (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Gewerbeflächenumsatz in
Viernheim in m²



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Auch die Höhe des Flächenumsatzes schwankt pro Jahr in Viernheim deutlich.
- Im Zeitraum von 2006 bis 2015 wurden in Viernheim rund 6,6 Hektar vermarktet Das entspricht **6.600 Quadratmeter pro Jahr**.
- In Bensheim lag der Flächenumsatz fast fünfmal, in Heppenheim und Weinheim ca. doppelt und in Lorsch viermal so hoch wie in Viernheim.

STÄDTE/KOMMUNEN*	FLÄCHENUMSATZ IN M ²
	2006 BIS 2015
BENSHEIM	312.768
HEPPENHEIM	113.500
WEINHEIM	133.500
LORSCH	284.978
MANNHEIM	767.288
HIRSCHBERG	45.421
VIERNHEIM	65.829

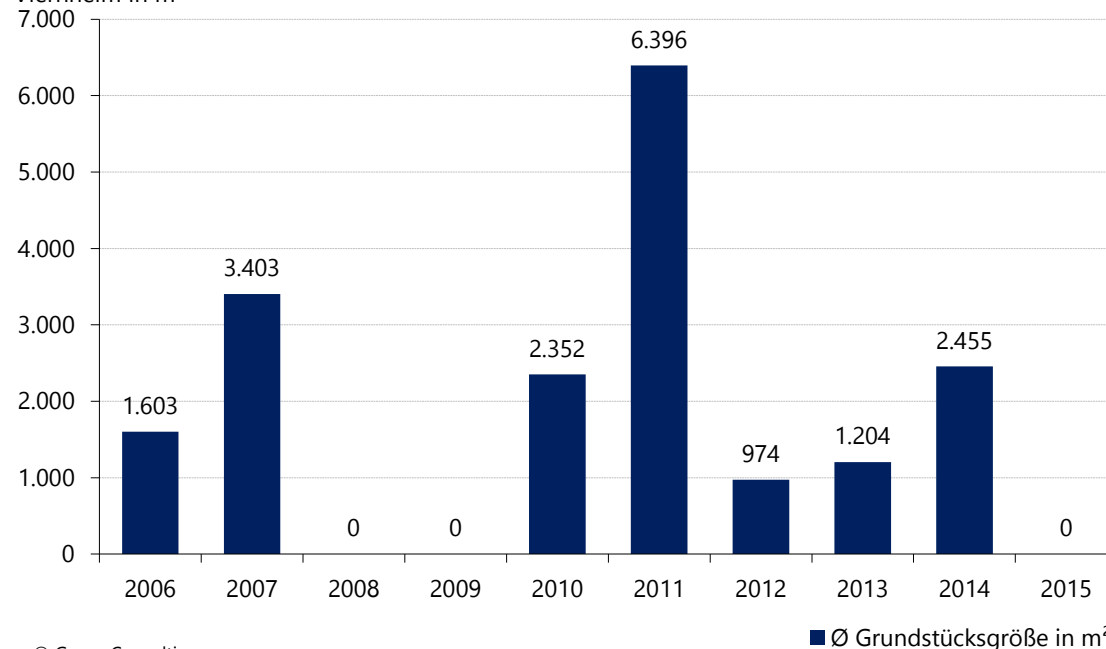
*Angaben zu Heddesheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

GRUNDSTÜCKSGRÖßE (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Durchschnittliche
Grundstücksgröße
Viernheim in m²



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Die **durchschnittliche Grundstücksgröße** schwankt ebenfalls und lag in Viernheim im Mittel des Zeitraums 2006 bis 2015 bei **2.270 Quadratmeter**, was schwerpunktmäßig Handwerk und Kleingewerbe spricht.
- In Bensheim, Heppenheim und Lorsch lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei knapp bzw. über 5.000 Quadratmeter, was schwerpunktmäßig auf mittelständischen Unternehmen und von Logistik schließen lässt.

STÄDTE/KOMMUNEN*	Ø GRUNDSTÜCKSGRÖßE IN M ²
MITTEL IM ZEITRAUM 2006 BIS 2015	
BENSHEIM	4.812
HEPPENHEIM	5.159
WEINHEIM	2.086
LORSCH	5.588
MANNHEIM	3.440
HIRSCHBERG	2.523
VIERNHEIM	2.270

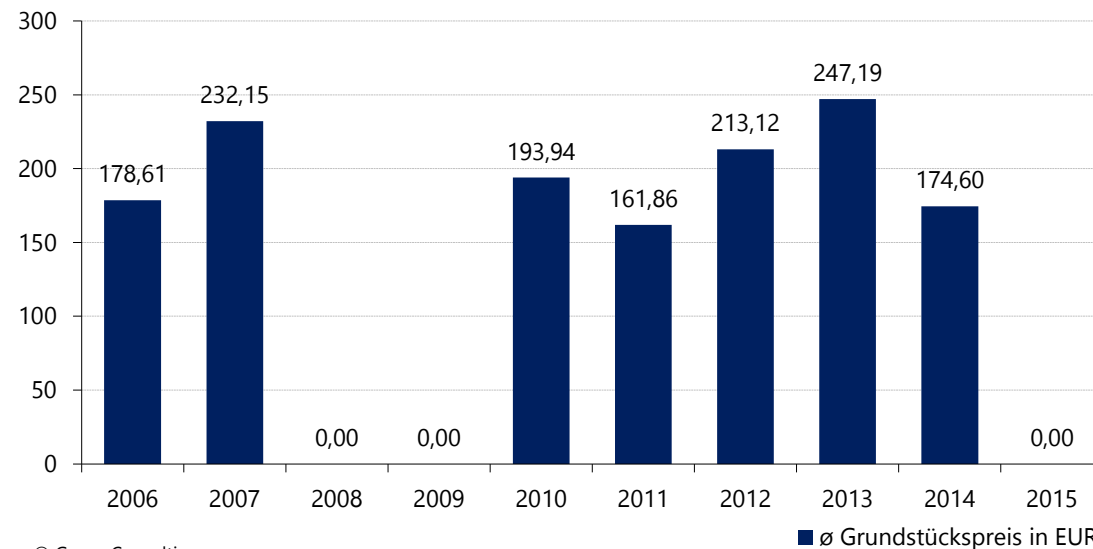
*Angaben zu Heddeshheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

GRUNDSTÜCKSPREISE

GRUNDSTÜCKSGRÖßE (BETRIEBSERWEITERUNG, NEUANSIEDLUNG, VERLAGERUNG)

Durchschnittlicher
Grundstückspreis
Viernheim in EUR



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE DER KOMMUNEN (2016); GEORG CONSULTING (2016).

STÄDTE/KOMMUNEN	Ø GRUNDSTÜCKSPREIS IN EURO JE M ²	
	IM ZEITRAUM 2006 BIS 2015	2014
BENSHEIM	81,33	93,00
HEPPENHEIM	93,24	80,00
WEINHEIM	139,45	143,50
LORSCH	82,72	89,35
MANNHEIM	138,36	145,60
HIRSCHBERG		118,40
VIERNHEIM	187,14	174,60

*Angaben zu Heddesheim und Hemsbach fehlen noch bzw. sind nicht vorhanden

- In Viernheim sind **Gewerbeflächen teuer**.
- Der im Jahr 2014 realisierte Kaufpreis je Quadratmeter erreichte mehr als 174 Euro. Das Preisniveau lag über dem von Mannheim.
- Die relativ günstigen Standorte (z. B. Bensheim, Heppenheim und Lorsch) verzeichnen höhere Gewerbeflächenumsätze.

3. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

PROJEKTION UND ZWISCHENFAZIT

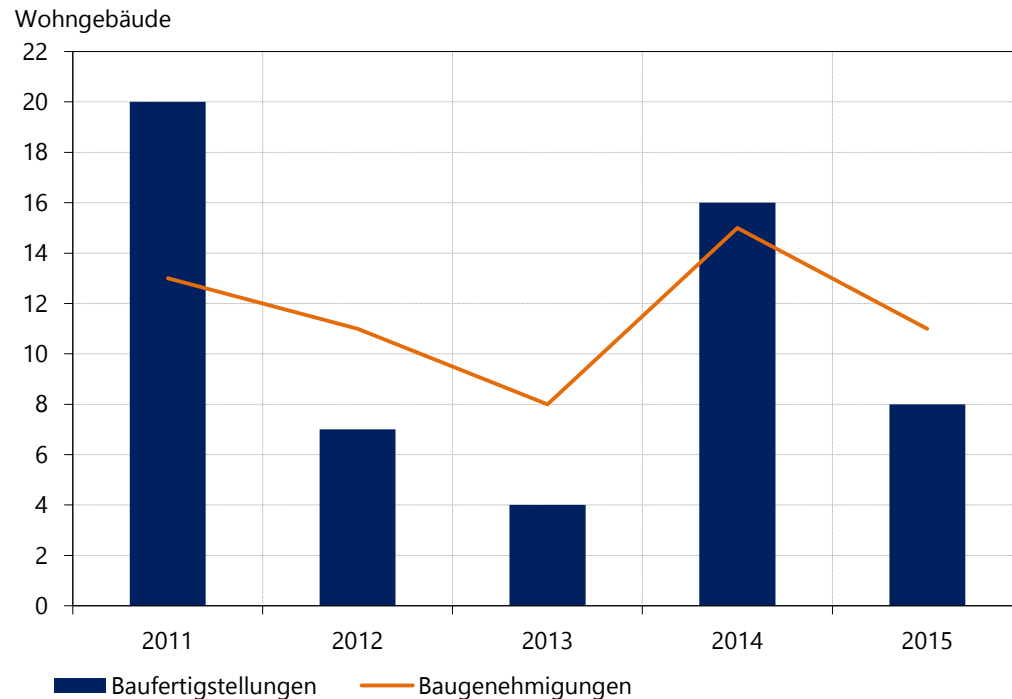
REFERENZBASIS	IN HA	SZENARIO VERBRAUCH 2016 BIS 2030	SZENARIO NACH BIP WACHSTUM (2016 BIS 2030)		
			IN HA	Ø 0,8 % IN HA	Ø 1,0 % IN HA
Ø FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM REFERENZZEITRAUM 2006 BIS 2015	0,7	10,5			
Ø FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM REFERENZZEITRAUM 2006 BIS 2015 (GEGLÄTTET)	0,6	9,0			
Ø FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM REFERENZZEITRAUM 2011 BIS 2015	0,7	10,5			
Ø FLÄCHENUMSATZ JE 1 %- BIP-WACHSTUM 2006 BIS 2015	0,5		6,0	7,5	9,8
FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM Ø DER KONKURRENZSTANDORTE WEINHEIM UND HEPPENHEIM IM REFERENZ-ZEITRAUM 2006 BIS 2015	1,2	18,0			
FLÄCHENUMSATZ/JAHR IM DURCHSCHNITT DER KONKURRENZSTANDORTE WEINHEIM, HEPPENHEIM, BENSHEIM UND LORSCH IM REFERENZ-ZEITRAUM 2006 BIS 2015	2,1	31,5			

- Die Standorte entlang der Autobahnachsen treffen auf eine hohe und nachhaltige Nachfrage – Viernheim hat bisher kaum an dieser Nachfrage partizipiert.
- Bei Fortsetzung der knappen Angebots- und hohen Preispolitik besteht die **Gefahr eines weiteren Arbeitsplatzabbaus** in der Industrie und der Logistik.
- Damit verbunden sind **Wertschöpfungsverluste**.
- Bei dem Ziel stärker an der regionalen und überregionalen Nachfrage partizipieren zu können, läge der **Orientierungsrahmen bei ca. 15 Hektar (netto)** (Mittel aus 10,5 + 18,0 ha und schwerpunktmäßig ohne Logistik).
- Daraus lässt sich ein **Bruttoflächenbedarf für Industrie und Gewerbe** in der Größenordnung von schätzungsweise rund **20,0 Hektar** ableiten.
- Damit verbunden sind:
 - eine Stärkung als Arbeitsstandort
 - Erhöhung der Gewerbesteuer

4. BEDARF AN WOHNBAULAND

GENEHMIGUNGEN UND FERTIGSTELLUNGEN

BAUFERTIGSTELLUNGEN UND -GENEHMIGUNGEN: WOHNGEBÄUDE IN VIERNHEIM 2011–2015



© Georg Consulting

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

- Seit 2011 wurden in Viernheim 58 Baugenehmigungen erteilt und 55 Wohngebäude fertiggestellt.
- Das entspricht **11 fertiggestellten Wohngebäuden pro Jahr**.
- Darunter befinden sich 36 (65 %) Wohngebäude mit einer Wohnung und zehn Wohngebäuden mit zwei Wohnungen (10 %).
- Lampertheim: 150 Fertigstellungen seit 2011 (125 in Wohngebäuden mit einer Wohnung).
- Weinheim: 451 Fertigstellungen seit 2011 (364 in Wohngebäuden mit einer Wohnung).

4. BEDARF AN WOHNBAULAND

WOHNUNGSBESTAND UND WOHNUNGSMARKT

- Ende 2015 gab es in Viernheim insgesamt **6.212 Wohngebäude** und **15.758 Wohnungen** in Wohn- und Nichtwohngebäuden.
- Rund **die Hälfte der Wohngebäude hat nur eine Wohnung** (51 %).
- **55 Prozent der Wohnungen sind freistehende Häuser** und rund ein Fünftel sind Wohnungen in Doppelhaushälften.
- Unter den **neu gebauten Wohngebäuden** haben jene **mit einer Wohneinheit den höchsten Anteil**.
- **Der höchste Anteil der Wohnungen in der Stadt Viernheim wird vermietet** (ein geringerer Anteil von den Eigentümern genutzt); die Leerstandquote beträgt lediglich **3,7 Prozent** (Mikrozensus 2011)
- **53,7 % der Wohnungen sind zwischen 1949 und 1978 entstanden**.
- Für einen hohen Anteil des **rund 20 Prozent bis 25 Prozent des Wohnungsbestands steht in den kommenden Jahren ein Generationswechsel an**.
- **Der Leerstand in Viernheim ist mit 3,7 Prozent (Zensus 2011) gering**. Dabei handelt es sich wahrscheinlich zum Teil um die sogenannte Fluktuationsrate; diese liegt meist zwischen zwei bis drei Prozent (zum Vergleich: Weinheim, 3,8 %, Heppenheim, 4,0 %, Bensheim 2,8 %).
- **Der Wohnungsmarkt Viernheim ist relativ ausgeglichen**. Den 15.758 Wohnungen stehen unter Berücksichtigung von Untermietverhältnissen, Zweitwohnsitzen und einer Fluktuationsreserve ein Nachfragevolumen in der Größenordnung von über 15.100 gegenüber.

4. BEDARF AN WOHNBAULAND

HAUSHALTSSTRUKTUR

STRUKTUR DER HAUSHALTE VIERNHEIM 2007–2014

	2007	2009	2010	2012	2013	2014	WACHSTUM 2007–2014
	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	ANZAHL	%
SINGLEHAUSHALTE	4.857	4.837	5.136	5.128	5.224	5.115	5,3
MEHRPERSONENHAUSHALTE OHNE KINDER	4.998	5.149	4.897	4.923	4.902	4.549	-9,0
MEHRPERSONENHAUSHALTE MIT KINDERN	4.459	4.602	4.563	4.481	4.451	4.966	11,4
DEUTSCHE HAUSHALTE	12.530	12.606	12.566	12.533	12.507	12.367	-1,3
AUSLÄNDERHAUSHALTE	1.784	1.982	2.030	1.999	2.070	2.263	26,8
GESAMT	14.314	14.588	14.596	14.532	14.577	14.630	2,2
DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖÖE VIERNHEIM	2,28	2,23	2,23	2,24	2,24	2,25	–
DURCHSCHNITTLICHE HAUSHALTSGRÖÖE DEUTSCHLAND	2,10	2,07	2,06	2,05	2,05	2,04	–

QUELLEN: GFK (2015); STADT VIERNHEIM (2015); GEORG CONSULTING (2016).

- In Viernheim gab es 2014 14.630 Haushalte, 2,2 Prozent mehr als 2007.
- In diesem Zeitraum hat die Anzahl der „deutschen Haushalte“ leicht abgenommen, während die der „ausländischen Haushalte“ um 26,8 Prozent zugenommen hat.
- Die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern und der Singlehaushalte steigt.

4. BEDARF AN WOHNBAULAND

NACHFRAGER AUF DEM WOHNUNGSMARKT

- **Haushalte treten auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager auf** (wobei zwischen nachfragerrelevanten und nicht nachfragelevanten Haushalten zu unterscheiden ist); deren Entwicklung ergibt sich aus der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung.
- Deren Struktur, Einkommenssituation und Präferenzen bestimmen die strukturelle und quantitative Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.
- In der Zukunft **steigt die Einwohnerzahl in Viernheim und auch die Zahl der Haushalte nimmt zu.** (Prognose Hessen Agentur).
- Gleichzeitig wird sich folgender Trend fortsetzen: **Haushaltsverkleinerung und damit steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf.**

WOHNUNGSNACHFRAGE

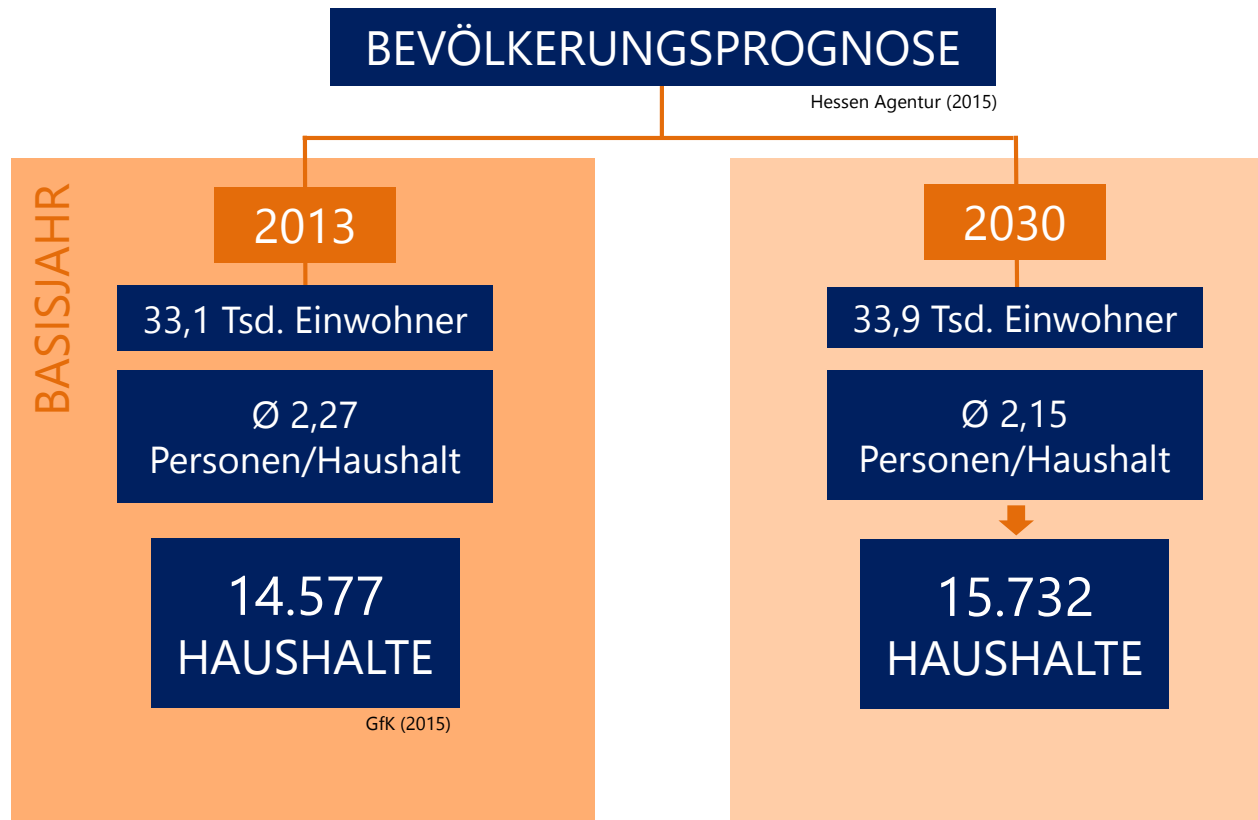
– WOHNUNGSBESTAND

= ZUKÜNFTIGER NEUBAUBEDARF WOHNUNGEN

 BAULAND

4. BEDARF AN WOHNBAULAND

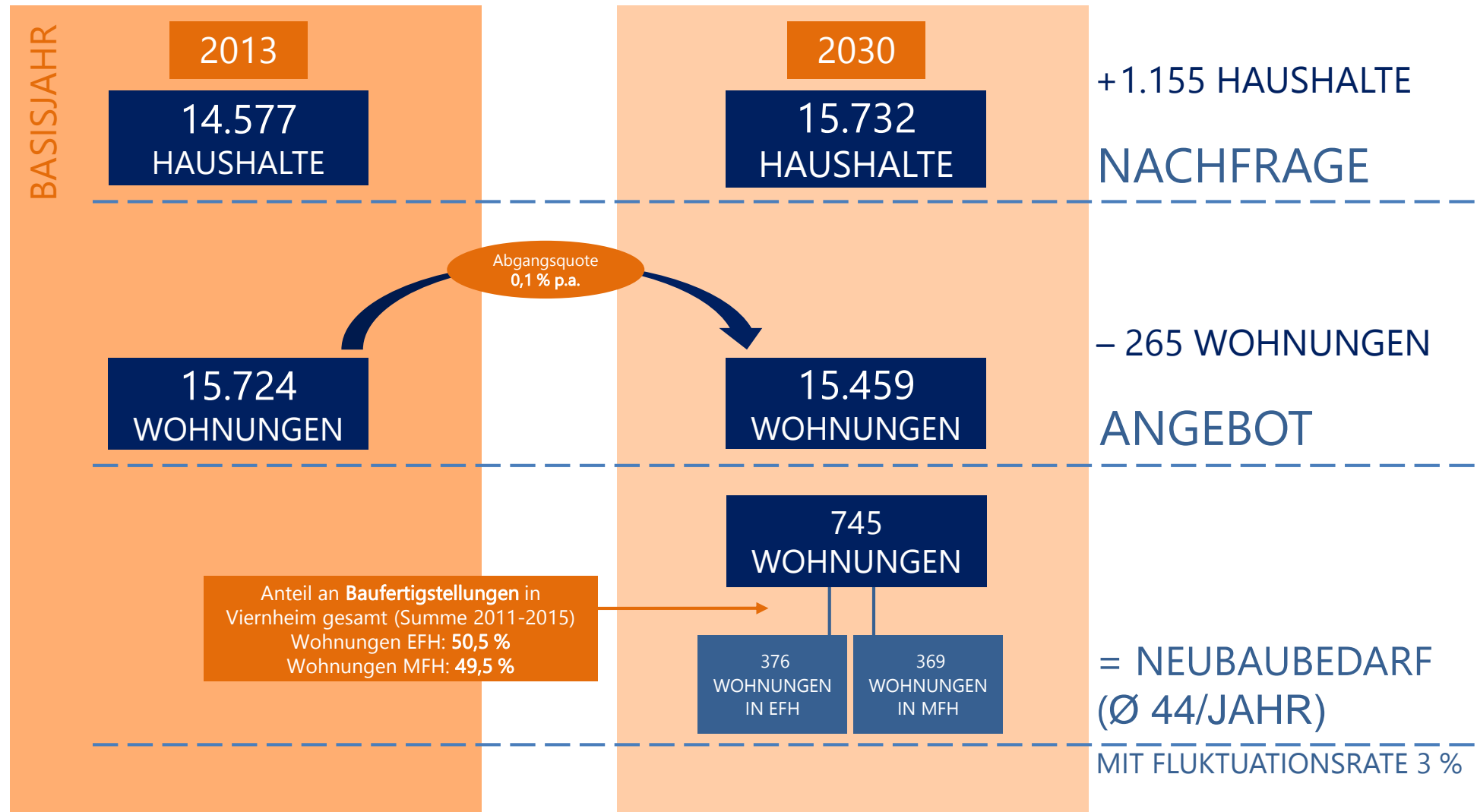
AUFBAU PROGNOSE DER NACHFRAGE



- Annahme: Haushaltsgröße entwickelt sich in der Zukunft prozentual wie im Kreis Bergstraße (BBSR-Prognose).
- Die Unterscheidung zwischen den abgebildeten Haushalten und den wohnungsmarkt-relevanten Haushalten (ohne WGs, Altenheime, nicht gemeldete Nachfrager...) wird in weiteren Arbeitsschritten berücksichtigt.

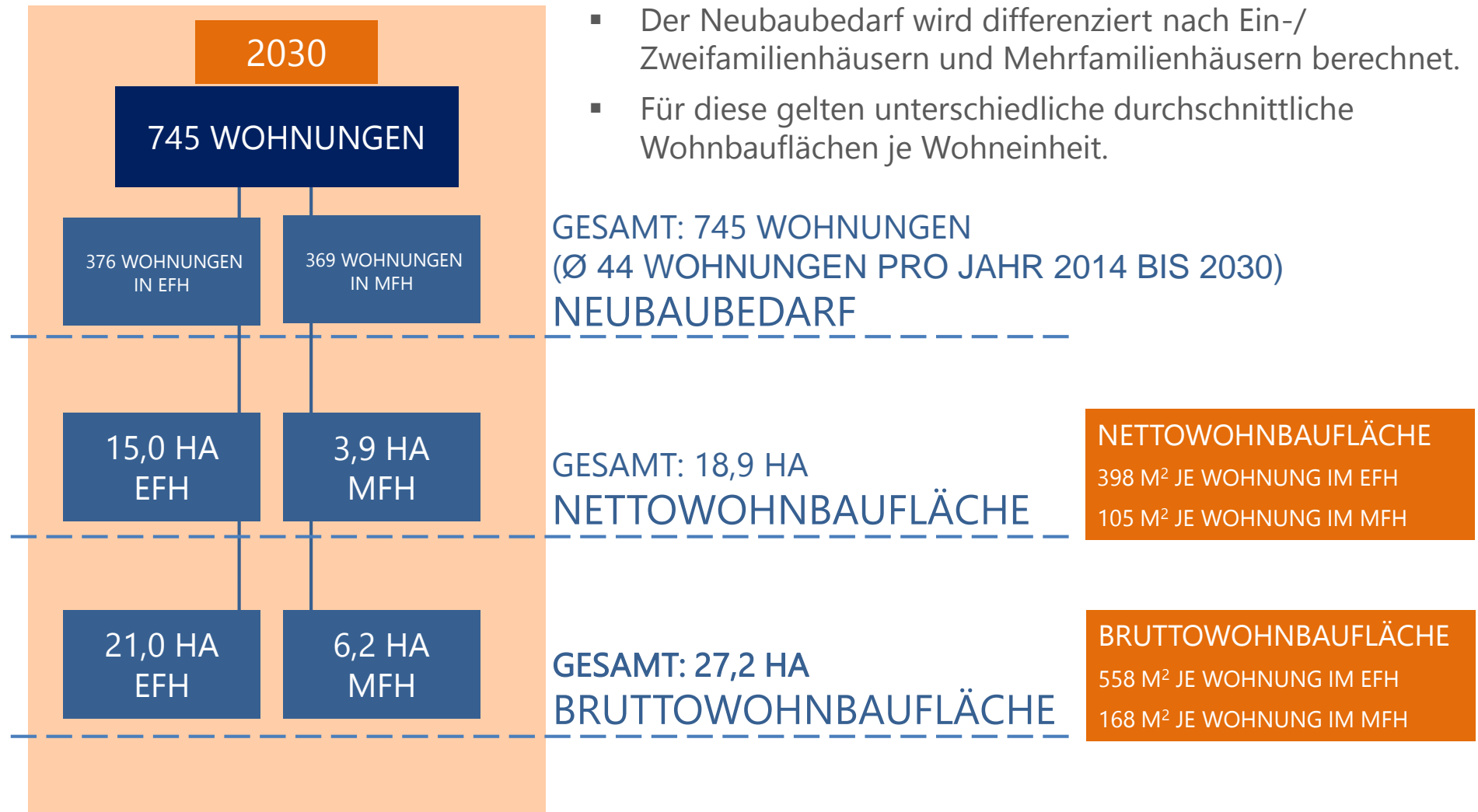
4. BEDARF AN WOHNBAULAND

ABGLEICH PROGNOSE DER NACHFRAGE MIT WOHNUNGSANGEBOT



4. BEDARF AN WOHNBAULAND

PROGNOSE BAULANDBEDARF



4. BEDARF AN WOHNBAULAND

PROGNOSE BAULANDBEDARF

- Der **Bedarf an Wohnbauland** liegt bei rund 27 Hektar (brutto) für den Zeitraumen 2013 bis 2030.
- Damit verbunden ist der Ausbau u. a. der sozialen, kulturellen und der bildungsbezogenen Infrastruktur sowie der Betreuungsangebote. Damit sind Kosten verbunden.
- Unter Umständen nimmt die Zahl der Auspendler und damit die verkehrliche Belastung zu.
- Mit mehr Einwohnern erhöht sich das **Potenzial des Einkommensteuervolumens**.
- Der Bedarf in Viernheim verändert sich, wenn
 - sich die **Dynamik der Haushaltsverkleinerung z. B. intensiviert** (Erhöhung der Wohnungsnachfrage, Veränderung der Qualität und Struktur der Nachfrage)
 - sich **Suburbanisierungstendenzen aus Mannheim infolge der teilweisen Nachnutzung der ehemaligen Kasernen als Wohnstandorte verändern** (dadurch evtl. Abnahme der Wohnungsnachfrage in Viernheim)
- Die möglichen Einflussfaktoren können mit Hilfe von Szenarien hinsichtlich Ihrer Effekte auf die Wohnbaulandprognose beschrieben werden.

5. AUSBLICK

ERSTE SCHLUSSFOLGERUNGEN

- Viernheim muss sich entscheiden, **welchen Wachstumspfad in welchem Umfang** es aufgrund des knappen Flächenangebotes gehen will/kann.
- Die positive **Einwohnerprognose beruht auf der Zuwanderung von Außen bei gleichzeitig hohem Austausch der Wohnbevölkerung**: Im Jahr 2014 zogen 6,3 Prozent der Einwohner zu und 5,9 Prozent zogen weg.
- Das prognostizierte Bevölkerungswachstum wird nur dann erreicht, wenn die prognostizierte **Zuwanderung langfristig anhält und wenn Wohnbauland in ausreichendem Maß zur Verfügung** gestellt wird.
- Angesichts der positiven Makrolage des Standortes und des hohen Auspendlerüberschuss (Arbeitskräftepotenzial vor Ort) hat Viernheim **dass Potenzial, sich stärker als bisher als Arbeitsstandort zu profilieren**. Dafür muss Gewerbebauland ausgewiesen werden.
- Eine ausgewogene und verträgliche Entwicklung für Wohnbauflächen und auch für Gewerbeflächen erscheint sinnvoll.

5. AUSBLICK

WEITERE ARBEITSSCHRITTE

- Vertiefungsanalyse Wanderungsgeschehen
- Ermittlung faktischer Leerstand (> drei Monate)
- Analyse der Wettbewerbssituation für Wohnen und Gewerbe
- Qualitative Aspekte der Gewerbeflächennachfrage und der Wohnungsnachfrage
- Durchführung einer Unternehmensbefragung zum Industrie- und Gewerbestandort Viernheim
- Szenarien für die Stadtentwicklung (Schwerpunkt Wohnen/Schwerpunkt Gewerbe/Status-quo)
- Mögliche Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe
- Handlungsempfehlungen

KONTAKT

Ansprechpartner:
Achim Georg

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg

Tel. 040 300 68 37 0
Fax 040 300 68 37 20
info@georg-ic.de
www.georg-ic.de