

Wohnraumversorgungskonzept inklusive Wohnungsmarktanalyse für die Stadt Neuwied



Auftraggeber:

Stadtverwaltung Neuwied
Stadtbauamt
Engerser Landstraße 17
56564 Neuwied

Tel.: 02631/802-600

E-Mail: bauamt@stadt-neuwied.de

Vorgelegt von:

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 9447-0

E-Mail: info@inwis.de

Internet: www.inwis.de

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Regina Höbel, Dipl.-Ing. | Mira Boler, B.A.

Tel.: 0234-9447-224

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de

Gefördert durch das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz.

Bochum, Dezember 2025

Inhalt

1. Kurzfassung	8
2. Einleitung.....	13
3. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	15
3.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen.....	15
3.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen	21
3.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand und Bautätigkeit	23
3.4. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland	28
4. Situation in den Wohnungsteilmärkten	31
4.1. Der Markt für freifinanzierte Mietwohnungen	31
4.2. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen	35
4.3. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
4.4. Der Markt für Eigentumswohnungen	42
4.5. Wohnraumpotenziale im Bestand	45
4.5.1. Wohnraumschaffung durch Ausbau im Bestand.....	45
4.5.2. Freisetzungspotenziale in älteren Eigenheimsiedlungen	47
4.5.3. Vorhandene Wohnungen, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen	50
5. Wohnungsbedarfsprognose	57
5.1. Methodische Vorbemerkungen	57
5.2. Bevölkerungsprognose.....	59
5.3. Haushaltsprognose	63
5.4. Wohnungsbedarfsprognose.....	68
5.5. Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung sowie an Wohnformen im Alter	75
6. Marktbewertung	84
7. Handlungsempfehlungen	88
7.1. Zentrale Handlungsfelder	88
7.2. Handlungsfeld: Schaffung von Wohnqualitäten und eines vielseitigen Wohnungsangebotes	90
7.2.1. Angebotslücken schließen, vielseitigeres Angebot für die verschiedenen Zielgruppen schaffen.....	90
7.2.2. Schaffung von Wohnqualitäten und lebenswerter Wohnquartiere.....	94
7.2.3. Abgabe kommunaler Grundstücke nach Konzeptqualität.....	95
7.2.4. Entstehung neuer, gemeinschaftlicher Wohnformen unterstützen	96
7.3. Handlungsfeld: Baulandmanagement / Nachverdichtung.....	99
7.3.1. Aufbau eines Wohnbauflächenpotenzial-Monitorings	99
7.3.2. Gezielter Flächenankauf für die Wohnbauentwicklung	100
7.3.3. Konversion von ehemals industriell genutzten Flächen	102
7.3.4. Aktivierung von Flächen mit bestehendem Planungsrecht für Wohnungsbauprojekte	103
7.3.5. Anwendung des Bauturbos zur Nachverdichtung im Bestand	104
7.4. Handlungsfeld: Ertüchtigung des Bestandes.....	106
7.4.1. Ausbau des digitalen Informationsangebotes	106

7.4.2. Unterstützung von Wohnungsanbietern, insbesondere des kommunalen Unternehmens, in der Bestandserneuerung	107
7.4.3. Abbau von Wohnungsleerstand	107
7.5. Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen	110
7.5.1. Verminderung der Anforderungen an das Bauen: Angepasster Stellplatzschlüssel .	110
7.5.2. Anwendung einer Förderquote als Verpflichtung bei der Schaffung von Baurecht..	111
7.5.3. Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand	113
7.5.4. Gewinnung von Investoren und Wohnungsanbietern zur Sicherung und Erweiterung bezahlbaren Wohnraums.....	114
7.6. Handlungsfeld: Wohnformen für Familien, Senioren und inklusives Wohnen	118
7.6.1. Ältere Eigenheime für Familien mobilisieren und seniorenge-rechten Wohnraum schaffen.....	118
7.6.2. Projekt- und Standortentwicklung für altersgerechte Wohnformen	120
7.6.3. Verbesserte Information über Vorteile und Möglichkeiten der altersgerechten Wohnraumanpassung.....	122
7.7. Handlungsfeld: Monitoring	124
7.7.1. Überprüfung der Analysen und Prognosen zum Neuwieder Wohnungsmarkt.....	124
7.7.2. Monitoring der Umsetzung des Wohnraumversorgungs-konzeptes	124
8. Anhang zu methodischen Erläuterungen	126

Abbildungen

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Erstellung des Konzeptes	14
Abbildung 2: räumliche Lage und verkehrliche Anbindung von Neuwied	15
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2024.....	16
Abbildung 4: Einwohnergewinne und -verluste in den Ortsbezirken 2015 bis 2024	17
Abbildung 5: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2011 bis 2023	18
Abbildung 6: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Neuwied 2015 bis 2023.....	19
Abbildung 7: Wanderungssalden nach Altersgruppen im regionalen Vergleich (Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022)	20
Abbildung 8: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2015 bis 2024	22
Abbildung 9: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsort) 2015 bis 2024 im regionalen Vergleich	22
Abbildung 10: Kaufkraftindex pro Haushalt 2024	23
Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Baualtersklassen nach Zensus 2022.....	24
Abbildung 12: Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand).....	24
Abbildung 13: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden nach Segmenten (Neubau)	25
Abbildung 14: Bauintensität im regionalen Vergleich 2023.....	26
Abbildung 15: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m ²) und der Nachfrage nach Mietwohnungen (ohne Neubau)	32
Abbildung 16: Angebotsmieten (bei Neuvermietung) für Geschosswohnungen (Median) 2023	32
Abbildung 17: Experteneinschätzungen zum Markt für Mietwohnungen	34
Abbildung 18: Einkommensschwache Haushalte in Neuwied	36
Abbildung 19: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine.....	37
Abbildung 20: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte in Neuwied	38
Abbildung 21: Modellrechnung zum preisgebundenen Wohnungsbestand (Anzahl Wohnungen ohne Neuförderung)	38
Abbildung 22: Experteneinschätzungen zum Markt für preisgebundene Mietwohnungen	39
Abbildung 23: Entwicklung der Angebotspreise von EZFH (ohne Neubau)	40
Abbildung 24: Experteneinschätzungen zum Markt für Eigenheime	42
Abbildung 25: Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen (ohne Neubau)	43
Abbildung 26: Experteneinschätzungen zum Markt für Eigentumswohnungen.....	45
Abbildung 27: Baumaßnahmen im Bestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2015 bis 2023	46
Abbildung 28: Kreislauf des Generationenwechsels	48
Abbildung 29: Wohnwünsche im Alter	49
Abbildung 30: Freisetzungspotenziale in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2040	50
Abbildung 31: Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose	58
Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2023 und Bevölkerungsprognosen bis 2040	60
Abbildung 33: Basis-Komponenten der Bevölkerungsprognose – Komponente Migration entspricht der Variante „Trendfortführung“	62
Abbildung 34: Impulse, die in der Variante „Attraktivitätsimpulse“ Wirkung entfalten	62
Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung seit 2015 und InWIS-Bevölkerungsprognosevarianten bis 2040	63

Abbildung 36: Industrie- und Gewerbegebiete in Neuwied.....	66
Abbildung 37: Entwicklung der Haushalte bis 2040.....	66
Abbildung 38: Prognostizierte Veränderungen in der Zusammensetzung nach Haushaltstypen 2024 bis 2040.....	67
Abbildung 39: Wohnungsbedarfe 2024 bis 2040 in Varianten.....	71
Abbildung 40: Wohnungsbedarfe 2024 bis 2040 nach Teilmärkten – Variante „Attraktivitätsimpulse“.....	73
Abbildung 41: Wohnungsbedarfe 2024 bis 2040 in Varianten.....	73
Abbildung 42: Wohnungs- und Flächenbedarfe 2024 bis 2040.....	74
Abbildung 43: Wohnungs- und Flächenbedarfe für neue Wohnungen bis 2040.....	75
Abbildung 44: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte 2024 bis 2035.....	77
Abbildung 45: Nachfragepotenzial im Alter 2040.....	78
Abbildung 46: Übersicht über die Handlungsfelder.....	88
Abbildung 47: Überblick über Handlungsfelder und Strategien.....	89
Abbildung 48: Generationenwechsel.....	119

Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2024.....	16
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsbezirken.....	17
Tabelle 3: Wanderungen nach Nationalität 2020 bis 2022.....	21
Tabelle 4: Kennziffern des Wohnungsbestandes im regionalen Vergleich.....	27
Tabelle 5: Der Markt für Mietwohnungen im regionalen Vergleich.....	33
Tabelle 6: Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser im regionalen Vergleich.....	41
Tabelle 7: Der Markt für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich.....	44
Tabelle 8: Wohnungsleerstand laut Zensus.....	51
Tabelle 9: Leerstandsgründe.....	51
Tabelle 10: Privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen.....	52
Tabelle 11: Stichprobenartige Erhebung aktiver Wohnungsangebote in Neuwied auf der Plattform Airbnb.....	53
Tabelle 12: Zukünftige Entwicklungsflächen für gewerbliche Ansiedlungen in Neuwied.....	65
Tabelle 13: Zielwerte für die Weiterentwicklung des Neuwieder Wohnungsbestandes.....	125

Abkürzungsverzeichnis

AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
BBSR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
DHH	Doppelhaushälfte
EH	Eigenheime
EKG	Einkommensgruppe
ETW	Eigentumswohnungen
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
FEFH	Freistehendes Einfamilienhaus
FNP	Flächennutzungsplan
HH	Haushalte
KdU	Kosten der Unterkunft
LWoFG	Landeswohnraumförderungsgesetz
MFH	Mehrfamilienhaus
MP-HH	Mehrpersonenhaushalte
MW	Mietwohnungen
RH	Reihenhaus
SGB	Sozialgesetzbuch
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
Whg.	Wohnung

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Wir weisen an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Personenbezeichnungen gleichermaßen für alle Geschlechter gelten.

1. Kurzfassung

Das Wohnraumversorgungskonzept für Neuwied ist als fachliche Grundlage zur Bewertung der aktuellen Wohnraumsituation und zur Ableitung zukünftiger wohnungspolitischer Maßnahmen anzusehen und unterstützt die Fortschreibung der Stadtentwicklungsstrategie 2030. Ziel ist es, auf Basis einer detaillierten Wohnungsmarktanalyse und prognostizierter Bedarfe konkrete Zielzahlen zu definieren, Herausforderungen zu identifizieren und geeignete Strategien zur Sicherung eines bedarfsgerechten, attraktiven und zukunftsfähigen Wohnungsangebots zu entwickeln.

Das Konzept soll nach Fertigstellung als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden und gilt damit zukünftig als verbindliche Handlungsgrundlage für Politik, Verwaltung und Investoren. Zentrale Fragestellungen betreffen die Entwicklung des Wohnungsmarktes, die Bewertung von Bestand, Preisen und Angebotslücken sowie den zukünftigen Wohnraumbedarf. Abschließend werden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen formuliert, um auf die künftige Nachfrage angemessen zu reagieren und Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bereitzustellen. Ein Fokus auf einkommensschwache Haushalte unterstützt zudem die Einwerbung von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung.

In die Handlungsempfehlungen für das kommunale Wohnraumversorgungskonzept flossen die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen ein. Sie wurden zudem in einem breiten Dialogprozess erarbeitet, in den Kommunalpolitik und Verwaltung, die GSG Neuwied mbH, Stakeholder und die Öffentlichkeit intensiv eingebunden wurden. Denn die Umsetzung des Konzeptes erfordert die aktive Beteiligung vieler Akteure.

Wohnungsmarktanalyse

Neuwied profitiert als Wohnstandort von seiner attraktiven Rheinlage, hochwertigen Grün- und Freiräumen sowie der guten verkehrlichen Anbindung an regionale Arbeitsmarktzentren. Die Stadt wächst durch zuziehende Familien und gilt als familienfreundlich, konnte jedoch trotz ihrer wirtschaftlichen Bedeutung bislang nur eingeschränkt vom regionalen Arbeitsplatzwachstum profitieren. In den vergangenen Jahren verzeichnete Neuwied eine hohe Bautätigkeit, sodass der Wohnungsbestand inzwischen mehr als 34.000 Wohnungen umfasst. Das Wohnungsangebot ist überwiegend preisgünstig, was der lokalen Kaufkraft entspricht, aber Investitionen hemmt. Die Innenstadt leidet unter sinkender Attraktivität, während einzelne Quartiere hohe städtebauliche Qualitäten aufweisen.

Im Wohneigentumsbereich ist das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern vergleichsweise gut, bei moderaten Preisen und solider Nachfrage. Engpässe bestehen bei gut gepflegten Objekten im mittleren Preisbereich. Bauland ist von guter Qualität, jedoch besteht Bedarf an kompakteren Grundstücken. Eigentumswohnungen sind ein weitaus kleinerer, aber zunehmend wichtiger Markt. Viele Eigenheime und Eigentumswohnungen älterer Baujahre weisen Sanierungsbedarfe auf, denn die Anforderungen an eine energetische und barrierearme Ausstattung wachsen. Der Generationenwechsel in älteren Eigenheimsiedlungen bietet Potenziale, Bestandsimmobilien für neue Zielgruppen verfügbar zu machen, wobei auch barrierearme Geschosswohnungen zunehmend als Alternative zum klassischen Eigenheim an Bedeutung gewinnen.

Der Mietwohnungsmarkt zeigt zunehmende Engpässe, vor allem im unteren und mittleren Preissegment sowie bei Singlewohnungen, großen familiengerechten Wohnungen und barrierefreien Angeboten. Der Rückgang öffentlich geförderter Wohnungen verschärft die Versorgungssituation. Der Mietmarkt ist im Landesvergleich preisgünstig, verzeichnet aber wie auch andernorts steigende Preise. Die GSG Neuwied mbH als kommunales Wohnungsunternehmen ist der größte Anbieter. Ihr Wohnungsbestand umfasst schätzungsweise 10 Prozent aller Wohnungen. Etwa drei Prozent aller Wohnungen haben eine Mietpreisbindung und sind einkommensschwachen Haushalten vorbehalten, weil sie mit öffentlichen Mitteln errichtet wurden. Die soziale Neubauförderung des Landes Rheinland-Pfalz gilt

aktuell als wenig attraktiv, die Förderkonditionen für Modernisierungsmittel gelten hingegen als vorteilhafter.

Wohnungsbedarfsprognose

Die Bevölkerungsprognose für Neuwied zeigt je nach Szenario einen moderaten bis deutlichen Einwohnerzuwachs im Zeitraum 2024 bis 2040. Abhängig von Zuwanderung, Stadtentwicklungsprojekten und wirtschaftlichen Impulsen reicht der erwartete Korridor von +320 bis +5.800 Personen. Ein stabiler oder steigender Bevölkerungsstand gilt als sicher. Am wahrscheinlichsten erscheint ein Wert zwischen 69.000 und 73.000 Einwohnern. Höhere Zuwächse setzen die Entwicklung neuer Gewerbeflächen und eine steigende Standortattraktivität voraus.

Die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose ergibt bis 2040 einen zusätzlichen Bedarf von ca. 2.120 bis 4.370 Wohnungen. Dafür werden jährlich 130 bis 270 Neubauwohnungen benötigt, bei zunächst besonders hohem Bedarf bis 2030. Die stärkste Nachfrage besteht bei kleinen, preisgünstigen Wohnungen für junge Haushalte, familiengerechten Wohnungen sowie barrierearmen Wohnformen für Senioren. Ein attraktives Angebot an seniorengerechtem Wohnraum kann Umzugsketten auslösen und damit familiengerechte Bestandswohnungen freisetzen. Neubau und Sanierung sind notwendig, um qualitative Wohnansprüche zu erfüllen.

Der größte Wohnraumbedarf entfällt auf Mehrfamilienhäuser (rund 58 %), insbesondere auf Mietwohnungen, barrierearme Eigentumswohnungen sowie auf zusätzlich 249 preisgebundene Wohnungen. Der prognostizierte Wohnungsbedarf entspricht nicht direkt neuem Flächenbedarf, da etwa 920 Wohnungen im Bestand geschaffen werden können. Für 1.200 bis 3.450 Wohnungen werden jedoch neue Bauflächen benötigt (ca. 35 bis 99 ha). Empfohlen werden eine zielgerichtete Bereitstellung von Wohnbauland, vielfältige Wohnformen in neuen Quartieren sowie eine Ausweitung kostengünstiger, kompakter Eigenheimtypen. Trotz schwieriger Marktbedingungen soll so die Bautätigkeit langfristig wieder gestärkt werden.

Aufgrund des demografischen Wandels steigt der Bedarf an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen deutlich an. Solche Wohnangebote ermöglichen Selbstständigkeit und erhöhen die Lebensqualität im Alter. Attraktive, wohnortnahe seniorengerechte Alternativen können Umzugsketten anstoßen und damit familiengerechte Eigenheime für junge Haushalte freisetzen.

Handlungsempfehlungen

Das Konzept bündelt sechs zentrale Handlungsfelder zur Steuerung des örtlichen Wohnungsmarktes.



Das Handlungsfeld „**Wohnqualitäten / vielseitiges Wohnungsangebot**“ konzentriert sich darauf, das Wohnungsangebot in Neuwied breiter, attraktiver und zukunftsfähiger zu gestalten. Im Kern geht es darum,

- **Angebotslücken zu schließen**, also Wohnungssegmente zu stärken, die aktuell fehlen – etwa kleine, bezahlbare Wohnungen, familiengerechte Einheiten oder barrierefreie Angebote. Zusätzlich ist mehr Angebotsvielfalt gefragt – von Miniappartements und kompakten Eigenheimen bis hin zu ökologischen Bauformen, gemeinschaftlichen Projekten und Boardinghouses. Die anvisierten Leuchtturmprojekte wie „Wohnen im Yachthafen“ sowie hochwertig sanierte Quartiere stärken die Attraktivität des Wohnstandorts.
- **Wohnqualitäten zu verbessern** und Quartiere so zu entwickeln, dass sie ein angenehmes, sicheres und lebenswertes Wohnumfeld bieten.
- **kommunale Grundstücke gezielt nach qualitativen Kriterien zu vergeben**, damit neue Projekte nicht nur Wohnraum schaffen, sondern städtebaulich und sozial hochwertig sind.
- **neue Wohnformen zu fördern**, darunter gemeinschaftliches, kooperatives oder inklusives Wohnen, um unterschiedlichen Lebensmodellen und Bedürfnissen gerecht zu werden.

Das Handlungsfeld „**Baulandmanagement / Nachverdichtung**“ behandelt Strategien, um ausreichend geeignete Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen und vorhandene Potenziale effizient zu nutzen. Im Mittelpunkt stehen dabei:

- **Systematische Erfassung und Beobachtung verfügbarer Bauflächen.** Durch ein Wohnbaupotenzialflächen-Monitoring sollen ungenutzte oder künftig aktivierbare Flächen identifiziert und regelmäßig bewertet werden.
- **Aktiver kommunaler Flächenankauf.** Die Stadt kann durch gezielten Zwischenerwerb Einfluss auf die Entwicklung wichtiger Areale nehmen und Wohnbauprojekte gezielt steuern.
- **Umnutzung brachliegender Industrieflächen.** Ehemals gewerblich genutzte Areale sollen in Wohnbauflächen umgewandelt werden, um bestehende Flächenreserven sinnvoll zu nutzen, ohne neue Flächen zu verbrauchen.
- **Aktivierung von Flächen mit bestehendem Planungsrecht für Wohnbauprojekte.** Flächen, auf denen grundsätzlich gebaut werden darf, sollen stärker in Richtung Umsetzung bewegt werden – etwa durch Beratung, Anreize oder städtebauliche Vereinbarungen.
- **Nachverdichtung im Bestand erleichtern.** Der „Baturbo“ eröffnet für Neuwied neue Handlungsspielräume für das Bauen im Bestand. Zuvor sind auf kommunaler Ebene Qualitätsstandards für seinen Einsatz festzulegen.

Das Handlungsfeld „**Ertüchtigung des Bestandes**“ orientiert sich darauf, die Qualität und Nutzbarkeit des bestehenden Wohnraums zu stärken, die Energieeffizienz zu verbessern und ungenutzte Wohnraumpotenziale zu aktivieren. Gleichzeitig sind Eigentümer und Investoren zu unterstützen, um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Bestands zu ermöglichen und den Wohnstandort langfristig attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten. Konkret geht es um:

- **Bessere Information zur energetischen Sanierung.** Ein erweitertes digitales Informationsangebot soll Eigentümer/-innen helfen, Modernisierungsmaßnahmen zu planen, Fördermöglichkeiten zu nutzen und energetische Standards zu verbessern.
- **Unterstützung bei der Bestandserneuerung.** Wohnungsanbieter sollen bei Modernisierung, Instandhaltung und altersgerechten Anpassungen unterstützt werden – etwa durch Beratung, Förderhinweise oder Koordinationshilfen.
- **Leerstand reduzieren.** Nicht genutzte Wohnungen sollen wieder dem Markt zugeführt werden, z. B. durch Anreize, Beratung oder gezielte Ansprache von Eigentümer/-innen.

Das Handlungsfeld „**Bezahlbares Wohnen**“ beschäftigt sich damit, dauerhaft ausreichend günstigen und für breite Bevölkerungsschichten erschwinglichen Wohnraum zu sichern und auszubauen. Es geht insbesondere um:

- **Senkung von Baukosten und baulichen Hürden.** Durch angepasste Anforderungen – etwa beim Stellplatzschlüssel – sollen Baukosten reduziert und damit ein Beitrag für günstigere Mieten ermöglicht werden.
- **Einsatz von Förderquoten.** Bei neuen Bebauungsprojekten soll die bisher bewährte Praxis fortgesetzt werden, einen festgelegten Anteil an geförderten Wohnungen zu vereinbaren und zu schaffen, um sozial ausgewogene Wohnquartiere zu ermöglichen und um die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte zu sichern.
- **Sicherung von günstigem Wohnraum im Bestand.** Durch den Erwerb von Belegungsbindungen können bestehende Wohnungen dauerhaft zu preisgünstigen Bedingungen erhalten bleiben.
- **Gewinnung von Akteuren für sozialen Wohnraum.** Investoren und Wohnungsanbieter sollen stärker für den Bau und die Erhaltung bezahlbarer Wohnungen gewonnen werden.

Das Handlungsfeld „**Wohnformen für Familien, Senioren und inklusives Wohnen**“ widmet sich der Entwicklung und Förderung passender Wohnangebote für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse. Es geht darum, Wohnangebote zu schaffen, die den Bedürfnissen von Familien, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen gerecht werden – und gleichzeitig Umzugsketten auszulösen, die den Wohnungsmarkt insgesamt entlasten und vielfältiger machen. Im Zentrum stehen:

- **Mobilisierung älterer Eigenheime.** Wenn Seniorinnen und Senioren in geeignete, altengerechte Wohnungen umziehen, werden ihre gut gelegenen Eigenheime frei und können jungen Familien zugutekommen.
- **Entwicklung seniorengerechter Wohnformen.** Es geht darum, passende Projekte und Standorte für barrierearme bzw. betreute Wohnformen zu planen und umzusetzen, um dem stark wachsenden Bedarf im Alter gerecht zu werden.
- **Bessere Information zur altengerechten Wohnraumanpassung.** Seniorinnen, Senioren und Eigentümer sollen umfassender darüber informiert werden, wie sie ihre Wohnungen altersgerecht umbauen können, um möglichst lange selbstständig wohnen zu können.

Das Handlungsfeld „**Monitoring**“ stellt sicher, dass das Wohnraumversorgungskonzept langfristig wirksam bleibt und sich an verändernde Bedingungen anpassen kann. Es soll dafür sorgen, dass Entscheidungen zum Wohnungsbau auf verlässlichen, aktuellen Daten beruhen und dass die Stadt prüfen kann, ob ihre wohnungspolitischen Maßnahmen tatsächlich wirken und wo Anpassungen nötig sind. Es geht dabei vor allem um:

- **Überprüfung von Daten, Analysen und Prognosen.** Dem Wohnungsmarkt soll kontinuierlich nachgestellt werden, indem aktuelle Entwicklungen überprüft und Prognosen bei Bedarf angepasst werden.
- **Kontrolle der Zielerreichung.** Die Umsetzung der im Konzept festgelegten Ziele wird regelmäßig überprüft, sodass Erfolge sichtbar werden und ggf. nachgesteuert werden kann.

Die Empfehlungen richten sich gleichermaßen an die Stadt Neuwied – vertreten durch die Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung – sowie an Wohnungsbauinvestoren, Finanzierungsinstitute und private Eigentümer/-innen. Sie sind als gutachterliche Empfehlungen zu verstehen, deren konkrete Umsetzung von der Stadt Neuwied noch im Detail zu prüfen ist.

2. Einleitung

Die Erstellung des vorliegenden Wohnraumversorgungskonzeptes – einschließlich einer Wohnungsmarktanalyse bildet eine fachliche Grundlage zur Bewertung der aktuellen Wohnraumsituation und zur Ableitung künftiger wohnungspolitischer Handlungsfelder in Neuwied und steht dabei im Kontext der geplanten Fortschreibung der Stadtentwicklungsstrategie 2030.

Ziel ist es, eine belastbare, auf Empirie gestützte Konzeption zur Wohnraumversorgung zu entwickeln, die nach Fertigstellung als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden soll. Sie soll es der Stadt Neuwied erleichtern, stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch sinnvolle Maßnahmen fundiert abzuleiten und fachlich zu begründen. Darüber hinaus dient das Konzept als strategisches Steuerungsinstrument zur Förderung eines bedarfsgerechten, attraktiven und zukunftsfähigen Wohnungsangebots in Neuwied.

Neben der politischen und planerischen Orientierung bietet das Konzept auch eine fundierte Informationsgrundlage für Investoren, Projektentwickler und Bauherren, die in Neuwied Wohnungsbauvorhaben realisieren wollen. Damit unterstützt es eine zielgerichtete Beratung und trägt zur Erhöhung der Investitionssicherheit bei.

Eine zentrale Herausforderung für die Stadt Neuwied besteht darin, ihre kommunalen Handlungsspielräume effektiv zu nutzen, um proaktiv auf die Dynamiken des Wohnungsmarktes zu reagieren.

Das Konzept verfolgt daher das Ziel, auf Basis lokaler Marktanalysen und prognostizierter Wohnraumbedarfe konkrete Zielzahlen zu definieren. Auf dieser Grundlage sollen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung und Siedlungsflächenentwicklung identifiziert und darauf abgestimmte Strategien und Maßnahmen zur Steuerung einer bedarfsgerechten, zielgruppenorientierten Wohnungsmarktentwicklung abgeleitet werden.

Für die Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes standen folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- Wie haben sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Neuwied entwickelt, und welche zukünftigen Trends sind zu erwarten?
- Wie ist der aktuelle Wohnungsbestand und das Wohnungsangebot in Neuwied beschaffen? Welche Entwicklungen zeigen sich bei Miet- und Kaufpreisen in den verschiedenen Teilmärkten?
- Welche Wohnungsangebote fehlen derzeit auf dem Markt? Wie ist die Situation in den Teilmärkten für Miete, Eigentumswohnungen, Eigenheime zu bewerten? Wo gibt es Bedarf an neuen Wohnangeboten, um sich verändernde Wohnbedürfnisse zu befriedigen?
- Wie wird sich der Wohnraumbedarf in der Zukunft entwickeln? Welche Strategien können verfolgt werden, um das Wohnraumangebot zielgruppengerecht und zukunftsorientiert zu gestalten?
- Welche Maßnahmen sind erforderlich, um auf die künftige Wohnungsnachfrage angemessen zu reagieren und für alle Bevölkerungsgruppen attraktiven Wohnraum bereitzustellen? Welche Handlungsempfehlungen können dazu formuliert werden?

Das Konzept bietet somit eine fundierte Grundlage, um die Wohnraumentwicklung in Neuwied langfristig und nachhaltig zu gestalten. Die Analysen und Prognosen rücken insbesondere Seniorenhaushalte und einkommensschwache Haushalte in den Mittelpunkt, da es sich um große und zugleich

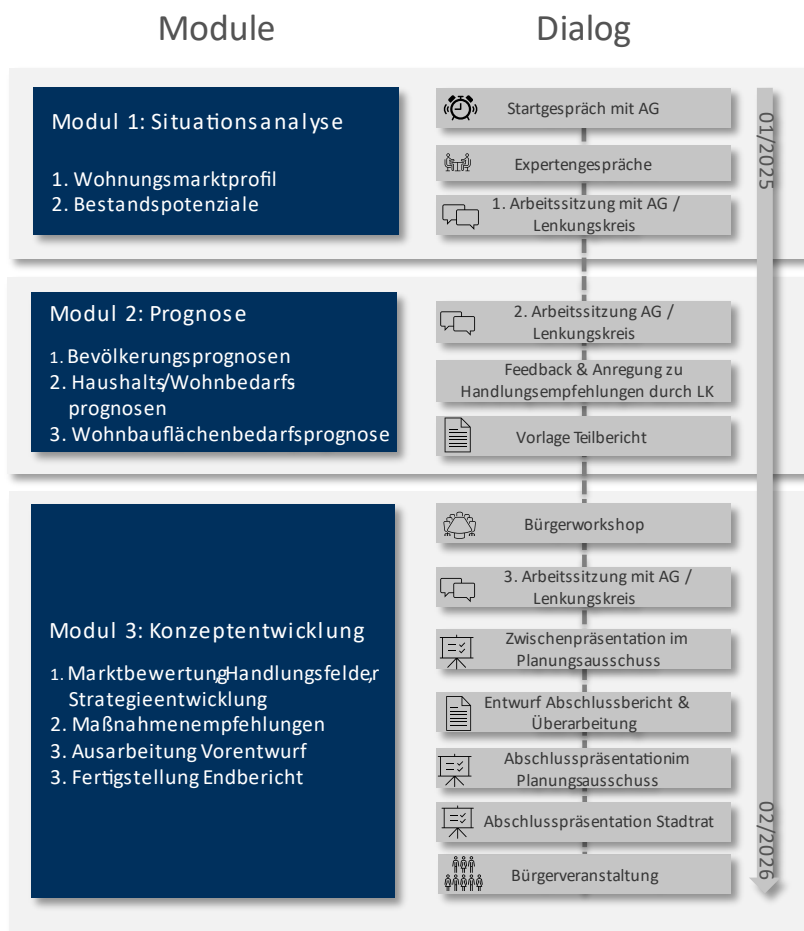
wachsende Zielgruppen handelt. Zudem begründet der Fokus auf Einkommensschwache die Einwerbung von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz.

Das vorliegende Konzept wurde auf Grundlage eines Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden erarbeitet: Zu den quantitativen Methoden gehörten vor allem Datenauswertungen der Kommunal- und Landesstatistik, der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) und der Bundesagentur für Arbeit, aber auch die Auswertung von 7.900 Wohnungsannoncen für Neuwied, die im Internetportal ImmobilienScout24 über einen Zeitraum von 10 Jahren eingestellt wurden. Es wurden Wohnungsmarktberichte, zum Beispiel der Investitionsbank Rheinland-Pfalz, und Konzepte der Stadt Neuwied, beispielsweise zur Stadtentwicklungsstrategie, ausgewertet.

Durch Erkenntnisse aus Gesprächen und Fachrunden mit örtlichen Marktexperten wurden die Datenanalysen validiert und abgerundet. Zu den Marktakteuren gehörten Fachleute aus der Stadtverwaltung, ortsansässigen Wohnungsunternehmen, Makler, soziale Träger, Vertreter/-innen örtlicher Baufinanzierungsinstitute sowie die Ortschaftspolitik. Durch die Bandbreite der einbezogenen Experten des hiesigen Marktes konnten verschiedenste Perspektiven in die Wohnungsmarktanalyse einfließen.

Darüber hinaus erfolgte eine Einbeziehung der Bürgerschaft in die Erstellung des konzeptionellen Teils des Wohnraumversorgungskonzeptes. In einem Bürgerworkshop am 20. August 2025 wurden zahlreiche Hinweise auf Handlungsbedarfe und Wohnwünsche sowie wichtige Anregungen für die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen gesammelt, die in das Konzept mit eingeflossen sind und zur stärkeren Berücksichtigung der Perspektiven der Bürgerinnen und Bürger beigetragen haben.

Abbildung 1: Vorgehensweise in der Erstellung des Konzeptes



InWIS 2025, eigene Darstellung

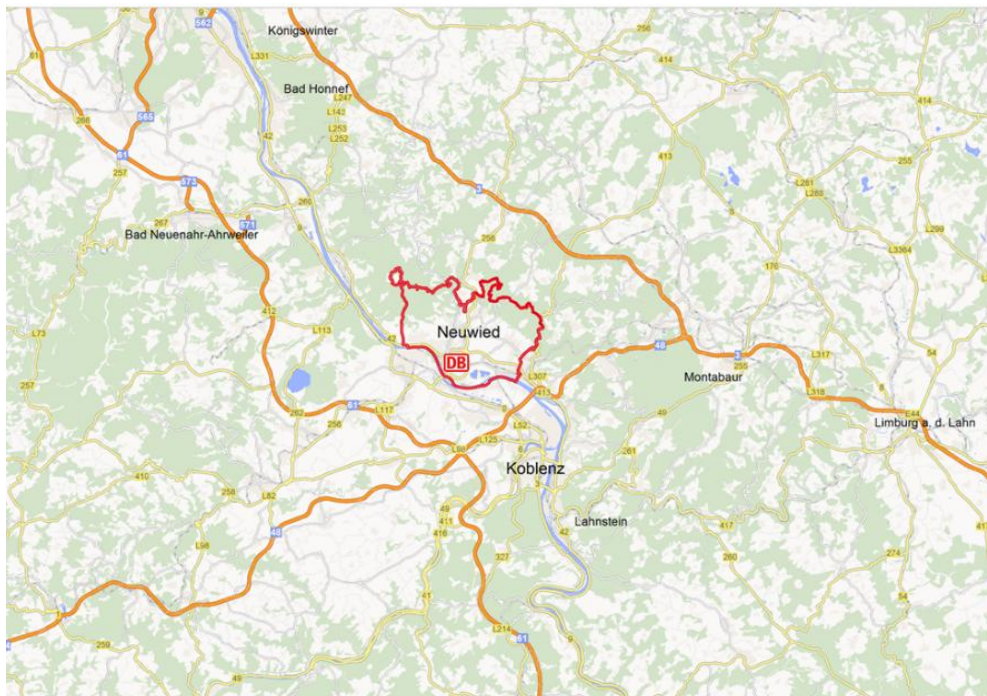
3. Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Die Stadt Neuwied liegt im Norden von Rheinland-Pfalz, an der Mündung der Wied in den Rhein. Sie ist eine große kreisangehörige Stadt und zugleich Verwaltungssitz des Landkreises Neuwied. Die Stadt bildet ein bedeutendes regionales Zentrum, welches von der Landesplanung als Mittelzentrum eingestuft wird.

Neuwied liegt im Süden des Landkreises Neuwied am rechten Ufer des Rheins etwa 15 Kilometer nordwestlich von Koblenz und rund 100 Kilometer südlich von Köln gelegen. Durch den Rhein getrennt grenzt die Stadt an den Landkreis Mayen-Koblenz mit der Stadt Andernach, eine der ältesten Städte Deutschlands.

In verkehrlicher Hinsicht ist Neuwied durch mehrere Autobahnen (A3, A48, A61) sowie Bundesstraßen (B9, B42, B256), die in wenigen Fahrminuten zu erreichen sind, gut angebunden. Eine ÖPNV-Anbindung an die Arbeitsmarktzentren der Region besteht zusätzlich durch RE- und RB-Verbindungen. Der Bahnhof Neuwied ermöglicht direkte Verbindungen nach Koblenz, Mainz und Frankfurt Richtung Südosten sowie Bonn und Köln Richtung Nordwesten. Koblenz ist in 20 Minuten erreichbar. Der Bonner Hauptbahnhof ist in etwa 60 Minuten zu erreichen.

Abbildung 2: räumliche Lage und verkehrliche Anbindung von Neuwied

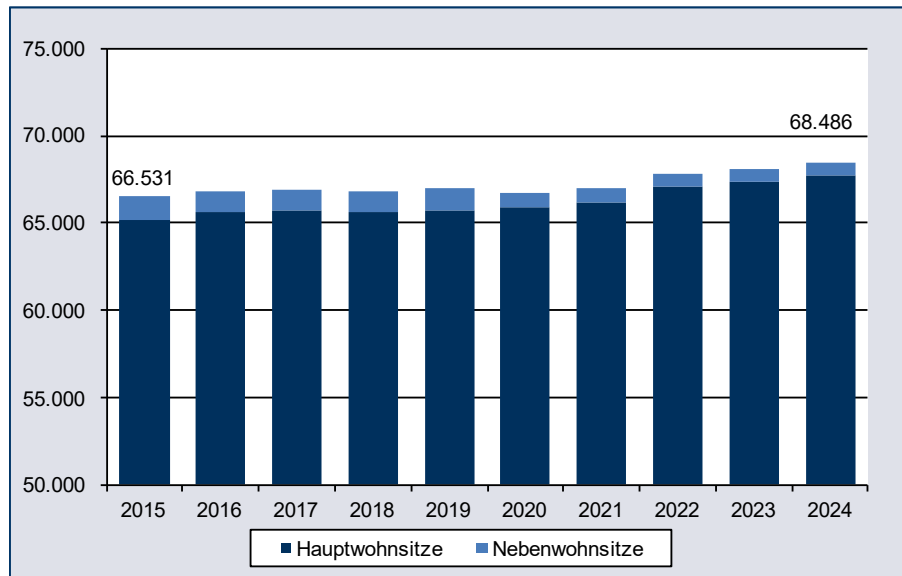


InWIS 2025, Kartengrundlage Regiograph, eigene Darstellung

3.1. Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der ansässigen Bevölkerung ist ein wichtiger Faktor bei der Analyse des Wohnungs- und Immobilienmarktes einer Stadt. Die Neuwieder Bevölkerungsstatistik zeigt seit 2015 einen Zuwachs von rd. 2.000 Personen (bzw. 2,9%) auf **68.486 Personen im Jahr 2024**. Neuwied konnte in diesem Zeitraum fast stetige Bevölkerungsgewinne erzielen, sie ist eine **wachsende Kommune**. Aufgrund hoher Wanderungsgewinne im Zuge von Fluchtwanderung fiel der Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2015 sowie 2022 stärker als üblich aus.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2024



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied, eigene Darstellung

Eine ähnliche Zeitreihenentwicklung spiegeln die Daten des Statistischen Landesamtes wider. Da das Statistische Landesamt nur die Hauptwohnsitzbevölkerung ausweist, wird in der nachfolgenden Tabelle ein entsprechender Vergleich mit der Hauptwohnsitzbevölkerung laut kommunaler Einwohnermelderfassung vorgenommen. Sowohl laut den kommunalen Daten als auch denen des Landesamtes zufolge verzeichnet Neuwied einen Anstieg der Hauptwohnsitzbevölkerung.¹

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2024

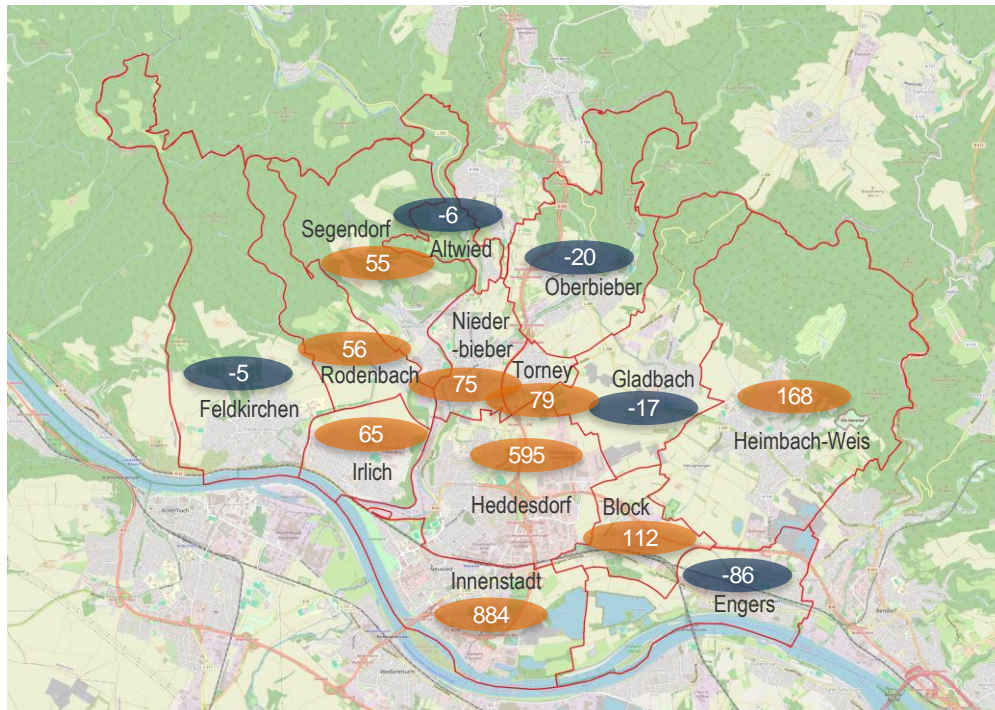
Quelle	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Statistisches Landesamt	64.340	64.689	64.661	64.574	64.765	64.860	65.137	65.986	66.243	
Stadt Neuwied	65.166	65.631	65.695	65.620	65.768	65.920	66.200	67.064	67.381	67.732

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied (Hauptwohnsitzbevölkerung) und Statistisches Landesamt (Hauptwohnsitzbevölkerung), eigene Darstellung; Stand 31.12. eines Jahres

Die Stadt Neuwied ist in insgesamt vierzehn Ortsbezirke untergliedert. Mehr als ein Drittel der Neuwieder Bevölkerung lebt in den zentralen Ortsbezirken Innenstadt und Heddesdorf. In einem **Großteil der Ortsbezirke wuchs die Bevölkerung** in den letzten zehn Jahren an. Das stärkste prozentuale Wachstum mit insgesamt 10,1 Prozent fand im Ortsbezirk Block statt, gefolgt von der Innenstadt mit 7,2 Prozent. Kleinere Rückgänge wurden in Engers, Altwied, Gladbach, Oberbieber und Feldkirchen verzeichnet.

¹ Dass es eine Differenz zwischen der kommunalen Bevölkerungsforschreibung und der des Statistischen Landesamtes gibt, ist nicht ungewöhnlich, sondern tritt in den meisten Kommunen auf. Sie resultieren aus unterschiedlichen Verfahren und Möglichkeiten, Einwohnerbewegungen zu erfassen und zu „verbuchen“.

Abbildung 4: Einwohnergewinne und -verluste in den Ortsbezirken 2015 bis 2024



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied, Kartenbasis: OSM, eigene Darstellung; Hinweis: Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in den Ortsbezirken

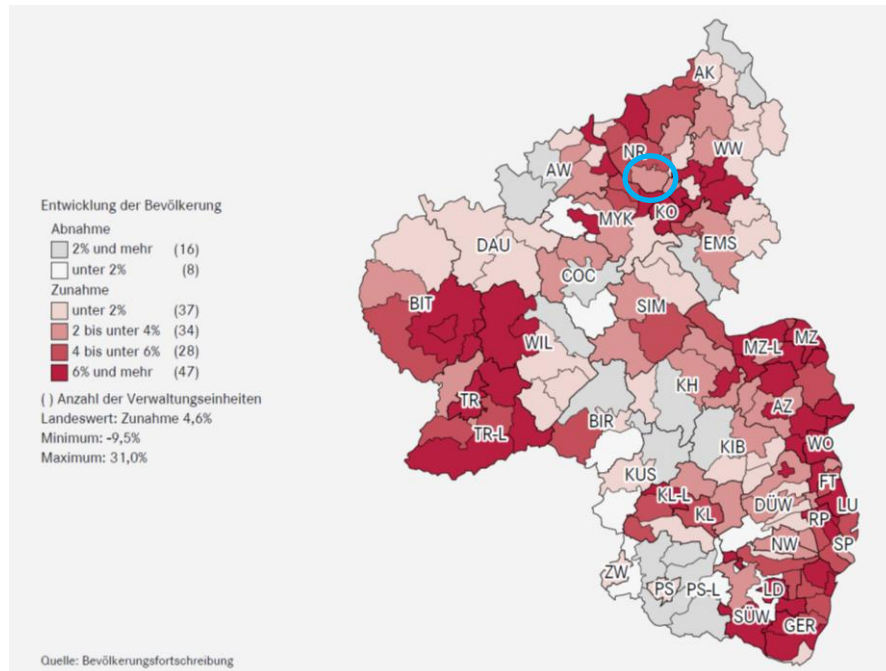
Ortsbezirk	Einwohnerstand 2015	Einwohnerstand 2024	Einwohnerentwicklung Personen	Einwohnerentwicklung 2015 -2024 in %
Innenstadt	12.197	13.081	884	7,2 %
Altwied	667	661	-6	-0,9 %
Block	1.113	1.225	112	10,1 %
Engers	5.408	5.322	-86	-1,6 %
Feldkirchen	5.280	5.275	-5	-0,1 %
Gladbach	2.952	2.935	-17	-0,6 %
Heddesdorf	11.816	12.411	595	5,0 %
Heimbach-Weis	7.285	7.453	168	2,3 %
Irlich	5.221	5.286	65	1,2 %
Niederbieber	4.736	4.811	75	1,6 %
Oberbieber	4.904	4.884	-20	-0,4 %
Rodenbach	1.284	1.340	56	4,4 %
Segendorf	1.786	1.841	55	3,1 %
Torney	1.882	1.961	79	4,2 %
Gesamtstadt	66.531	68.486	1.955	2,9 %

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied, eigene Darstellung; Hinweis: Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung

Im regionalen Vergleich konnten auch andere Kommunen im Nordosten von Rheinland-Pfalz wachsen. Koblenz und angrenzende Gemeinden erzielten sogar noch eine höhere Bevölkerungszunahme als Neuwied. Dies gilt auch für andere Städte wie Trier und sein Umland sowie die am oberen Rhein gelegenen Städte wie Worms oder Bad Kreuznach. Aber Neuwied kann mit seiner Bevölkerungsentwicklung

auch mit etlichen vergleichbaren Mittelzentren konkurrieren: Zu nennen sind Neustadt an der Weinstraße, Speyer, Linz am Rhein oder Sinzig.

Abbildung 5: Durchschnittliche jährliche Entwicklung der Bevölkerung 2011 bis 2023



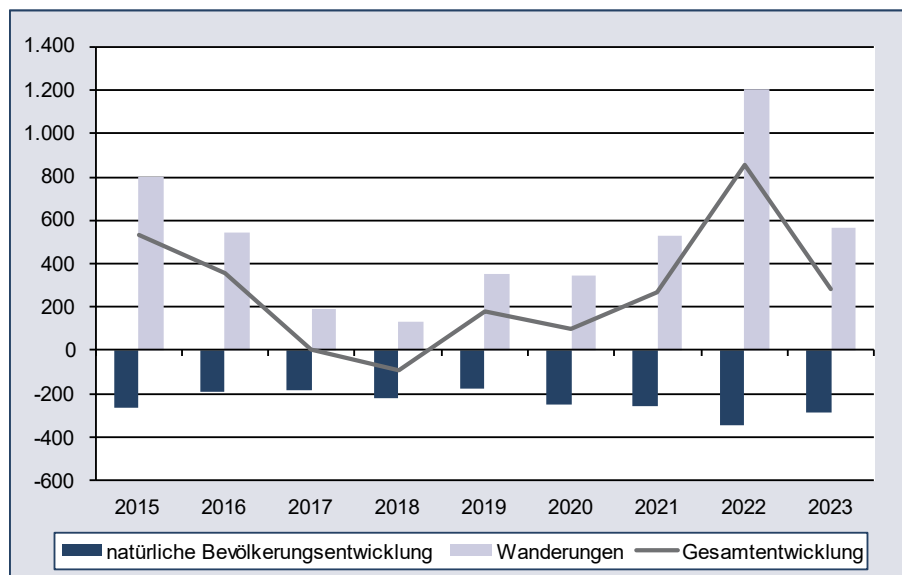
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2024: Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz, Basisindikatoren 2024

In der demografischen Analyse gelten die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie die Wanderungsbewegungen als zentrale Einflussfaktoren. In (West-)Deutschland übersteigen die Sterbefälle bereits seit mehr als 50 Jahren die Geburtenzahlen.

Auch in Neuwied zeigt sich über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg ein jährlicher Sterbeüberschuss von durchschnittlich 240 Personen. Dieser **Einwohnerverlust konnte** jedoch in vielen Jahren **durch Wanderungsgewinne ausgeglichen** werden. Im Schnitt ergab sich ein jährlicher Zuwachs von etwa 280 Personen. Würde sich dieser Trend fortsetzen, wäre die in der Neuwieder Stadtentwicklungsstrategie 2030 dargestellte Wunschgröße von 70.000 Einwohnern im Zieljahr 2030 rechnerisch betrachtet erreichbar.² Besonders deutlich fielen die Wanderungsgewinne in den Jahren 2015 und 2022 aus, was auf die hohe internationale Fluchtmigration in diesen Jahren zurückzuführen ist, die bundesweit zu einem starken Bevölkerungsanstieg in vielen Städten führte. Aber auch unabhängig davon gelingt es Neuwied, kontinuierlich Wanderungsüberschüsse zu erzielen.

² Stadt Neuwied 2017: Stadtentwicklungsstrategie 2030. ZukunftsInitiativeNeuwied

Abbildung 6: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in Neuwied 2015 bis 2023



InWIS 2025, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung; Stand 31.12. eines Jahres

Die altersspezifischen Wanderungsverflechtungen liefern wichtige Hinweise zur Wohnungsnachfrage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Wanderung in den unterschiedlichen Altersklassen und setzt diese ins Verhältnis zu den Werten des Landkreises Neuwied und der Stadt Koblenz. Im Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2022 wird somit deutlich, dass **Neuwied in allen Altersklassen an Einwohnern gewann**. Die Stadt an Rhein und Wied scheint dabei vor allem für Familien ein attraktiver Wohnstandort zu sein. Anhaltspunkte dafür sind die Wanderungsgewinne bei Kindern und Jugendlichen (unter 18-Jährigen) bei gleichzeitigen Zuzugsgewinnen der Altersgruppe 30- bis unter 50-Jährigen. Beides kennzeichnet Wanderungsgewinne bei Familienhaushalten. Der Landkreis schöpft das Zuzugspotenzial in denselben Altersgruppen erwartungsgemäß gut aus.

Koblenz gewinnt als Großstadt mit Universität deutlich in der **Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen**, zu der auch Studierende zuzurechnen sind. Sie verliert sie jedoch auch wieder, wenn die betreffenden Personen in die nächste Altersgruppe hineinaltern, weil sie keinen hinreichend großen Arbeitsmarkt mit großer Bindungskraft bietet, sondern sich Studienabsolventinnen und -absolventen beruflich in andere Teile Deutschlands orientieren. In der Altersgruppe **30 bis 50 Jahre** dürfte für Koblenz auch ein Bevölkerungsverlust durch Abwanderung von Familien und Paaren zur Wohneigentumsbildung in das preisgünstigere Umland zu Buche schlagen.

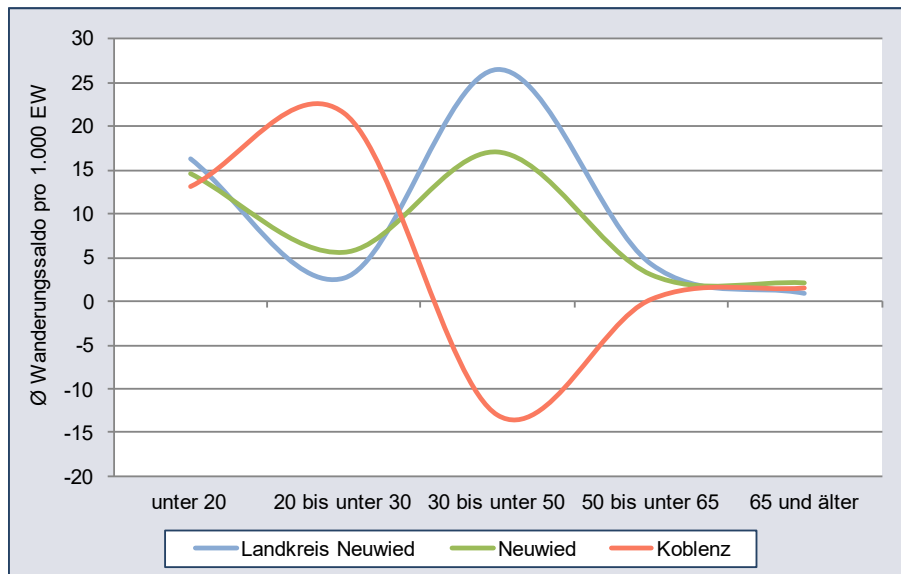
Im Hinblick auf die **Altersgruppe der 50- bis 65-Jährigen**, auch Best Ager genannt, kann Neuwied wie auch der Landkreis einen leichten Wanderungsgewinn erzielen. Bei diesen Haushalten handelt es sich vorzugsweise um kinderlose Paare oder Paare, deren Kinder das Haus (bereits) verlassen (haben). Diese Gruppe hat häufig hohe Ansprüche an den Wohnstandort und bevorzugt gute Lagen mit Freizeitangeboten und guter Infrastruktur. Zudem verfügen diese Haushalte häufig über eine relativ hohe Kaufkraft und tendieren auf dem Wohnungsmarkt dazu, bei einer Veränderung der Wohnsituation qualitativ hochwertigen Wohnraum nachzufragen.

Bei den **Personen im Rentenalter** verzeichnen die drei Vergleichsräume leichte Wanderungsgewinne auf ähnlichem Niveau. Die Gruppe der 65- bis unter 80-Jährigen zeichnet sich zunehmend dadurch aus, dass sie sich mit Beginn des Rentenalters ggf. noch einmal neu orientiert und ihre Wohnsituation im Hinblick auf die eingetretene dritte Lebensphase überdenkt. Bei dieser Altersgruppe sind häufig wohnwertorientierte Motive für das Wanderungsverhalten von großer Bedeutung. Bei der hochaltrigen

Bevölkerung (über 80 Jahre) steht dagegen verstärkt der Umzug in eine altersgerechte Wohnform im Vordergrund – sei es in eine barrierefreie oder -reduzierte Wohnung oder in ein betreutes Wohnen.

Auf Grundlage der Gespräche mit lokalen Marktexperten zeigt sich ein **deutlicher Bedarf** an einem erweiterten **Angebot barrierefreier und barrierearmer Wohnungen**. Der bestehende Angebotsengpass ist insbesondere im unteren bis mittleren Preissegment deutlich spürbar.

Abbildung 7: Wanderungssalden nach Altersgruppen im regionalen Vergleich (Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022)



InWIS 2025, Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnung und Darstellung

Die **Wanderungsbewegungen deutscher Staatsbürger und ausländischer Personen** weisen unterschiedliche Dynamiken auf. Neuwied verzeichnet einen Zuzug von Personen mit ausländischer Nationalität, dessen Anteil am gesamten Zuzug ins Stadtgebiet bei 45 Prozent lag. Damit liegt die Stadt **unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte** in Rheinland-Pfalz (51 %), aber über dem Wert des eher ländlich geprägten Landkreises Neuwied (36 %) sowie dem Landesdurchschnitt (41 %). Was Neuwied von den Vergleichsregionen – zumindest für den Betrachtungszeitraum 2020 bis 2022 – unterscheidet ist, dass **ein größerer Anteil dieser Personengruppe in Neuwied heimisch wird**. Auf eine fortziehende Person mit ausländischer Nationalität kommen 1,79 Personen mit demselben Merkmal, die zuziehen. Dies ist die höchste Quote aller genannten Vergleichsräume. Anders ausgedrückt: Neuwied kann einen überproportional großen Anteil an neu zugezogenen Bürgern mit ausländischer Nationalität an sich binden.

Beim Zuzug von Personen mit deutscher Nationalität kann Neuwied (mit 55 Prozent vom Zuzugsvolumen) immerhin einen **höheren Anteil deutscher Staatsbürger** als die Gruppe der kreisfreien Städte für sich verbuchen, der erwartungsgemäß hinter den Werten für den Landkreis Neuwied zurückbleibt. Ein Hauptgrund dafür ist, dass der Landkreis – stellvertretend für das Umland größerer Städte und den ländlichen Raum – durch vielseitige Möglichkeiten des Eigenheimerwerbs und der damit verbundenen Suburbanisierung für deutsche Staatsbürger attraktiv ist. Dafür verringert sich die Anzahl deutscher Staatsbürger im Zuge von Wanderungsbewegungen: auf eine fortziehende Person deutscher Nationalität kommen nur 0,96 zuziehende Personen. In der Gruppe der kreisfreien Städte ist das Verhältnis nicht so positiv wie in Neuwied. Im Ergebnis gelingt es **Neuwied besser** als den größeren Städten in Rheinland-Pfalz, **deutsche Staatsbürger langfristig an sich zu binden**. Der **Gewinner ist allerdings der Landkreis**, der erwartungsgemäß beim Zuzug deutscher Staatsbürger aufgrund der dort vorhandenen Angebote zum Eigentumserwerb profitiert.

Tabelle 3: Wanderungen nach Nationalität 2020 bis 2022

	Region	Anteil am Zuzugs- volumen in %	Zuzugs- überschuss
Ausländische Nationalität	Stadt Neuwied	45	1,79
	Landkreis Neuwied	36	1,52
	Kreisfreie Städte	51	1,37
	Rheinland-Pfalz	41	1,38
Deutsche Nationalität	Stadt Neuwied	55	0,96
	Landkreis Neuwied	64	1,06
	Kreisfreie Städte	49	0,88
	Rheinland-Pfalz	59	1,00

InWIS 2025, Datenbasis: Statistisches Landesamt, eigene Darstellung; Hinweis: Hauptwohnsitzbevölkerung

3.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung und die Arbeitsmarktlage sind wichtige Kriterien, anhand derer wohnungssuchende Haushalte die Attraktivität eines Wohnstandortes beurteilen. Aufschluss über die Lage am lokalen Arbeitsmarkt geben die Entwicklung der Arbeitslosigkeit, der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie die Kaufkraft in der Bevölkerung. Aus diesen Indikatoren lassen sich wiederum Rückschlüsse auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt ziehen.

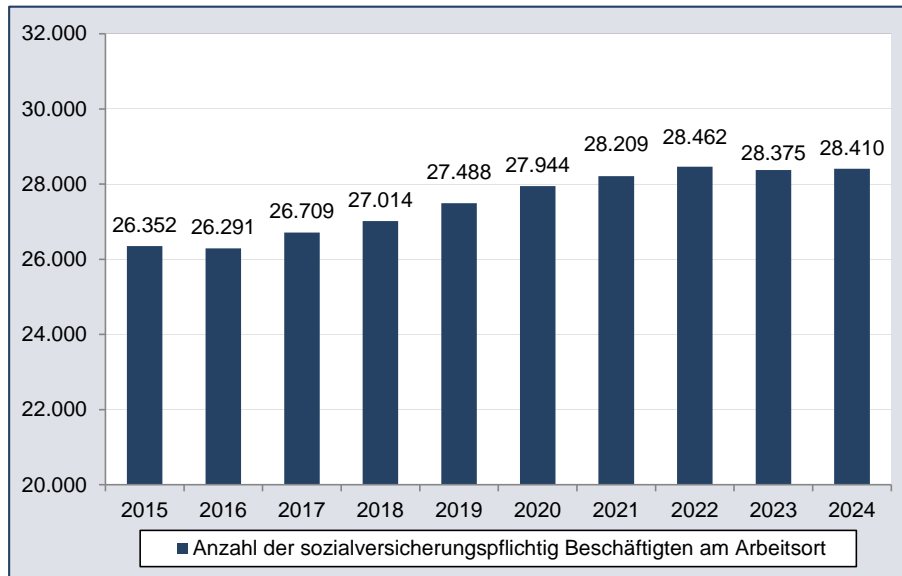
Neuwied hat eine lange Tradition als **überregional bedeutender Wirtschaftsstandort**, der über insgesamt sieben größere und zentral gelegene Industrie- und Gewerbegebiete verfügt. Bis ins 20. Jahrhundert hatte Neuwied eine herausragende Stellung in der Baustoffindustrie, insbesondere beim Abbau und der Produktion von Bimsstein, sowie in der Eisen- und Stahlindustrie. Heute arbeitet der größte Anteil der Beschäftigten im Gesundheits- und Sozialwesen. Im produzierenden Gewerbe liegt ein Schwerpunkt auf der Verarbeitung von Steinen und Erden sowie auf der Herstellung von Metallerezeugnissen, Textilien, chemischen Erzeugnissen und dem Maschinenbau.

Ein Blick auf die nachfolgenden Abbildungen zeigt, dass der Wirtschaftsstandort Neuwied gewachsen ist. Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (am Arbeitsort) ist seit 2015 um 7,8 Prozent angestiegen. Im regionalen Vergleich wird jedoch deutlich, dass andere Vergleichsregionen wie der Landkreis Neuwied (+16,8%) oder Koblenz (11,1%) ein dynamischeres Wachstum erzielen konnten. Neuwied liegt auch unter dem Landesdurchschnitt (10,5 %). Der Vergleich legt nahe, dass das gewerbliche Wachstumspotenzial in der Region von Neuwied nicht ausgeschöpft werden konnte. Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen wurden in dem besagten Zeitraum überwiegend auf bereits bestehenden Flächen realisiert. Eine umfassende Erweiterung des Flächenangebots steht noch aus.

Gleichzeitig bestätigt sich die zentrale Rolle Neuwieds als **bedeutendes Arbeitsmarktzentrum der Region**: Täglich pendeln deutlich mehr Menschen zur Arbeit nach Neuwied ein als umgekehrt – ein klarer Hinweis auf die wirtschaftliche Anziehungskraft des Standorts.³ Die überwiegende Zahl der rd. 17.270 Einpendler kommt dabei aus dem Nahbereich des nördlichen Rheinland-Pfalz. Unter den rd. 14.430 Auspendlern gehen die meisten einer Beschäftigung in Koblenz nach.

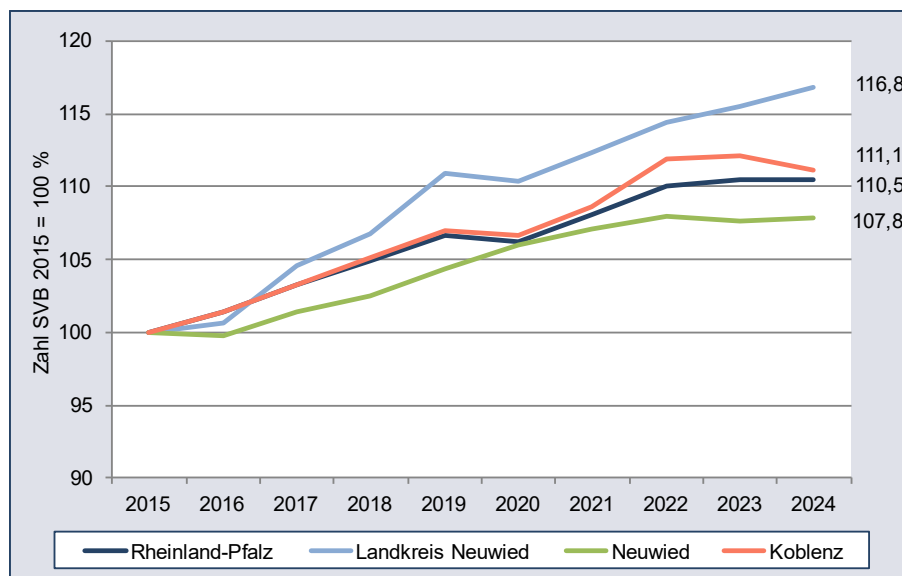
³ Saldo der Pendelbewegungen: +2.840 Personen; Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz zum 30.06.2024

Abbildung 8: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2015 bis 2024



InWIS 2025, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung, jeweils der 30.06.

Abbildung 9: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (am Arbeitsplatz) 2015 bis 2024 im regionalen Vergleich



InWIS 2025, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung, jeweils der 30.06.

Im Zeitraum von 2015 bis 2024 zeigte die **Arbeitslosenquote** in Neuwied insgesamt eine stabile Entwicklung mit leichten Schwankungen. Sie erreichte 2019 mit 4,4 Prozent ihren niedrigsten Stand und lag 2024 bei 5,4 Prozent und damit ähnlich hoch wie 2015 mit 5,6 Prozent. Der positive Trend der späten 2010er Jahre wurde durch die pandemiebedingten Herausforderungen vorübergehend unterbrochen. Nach einer schnellen Erholung folgte zuletzt ein moderater Anstieg, der im Einklang mit der bundesweiten Entwicklung steht. Insgesamt spiegelt die Quote eine robuste Arbeitsmarktsituation mit temporären Anpassungen wider.⁴

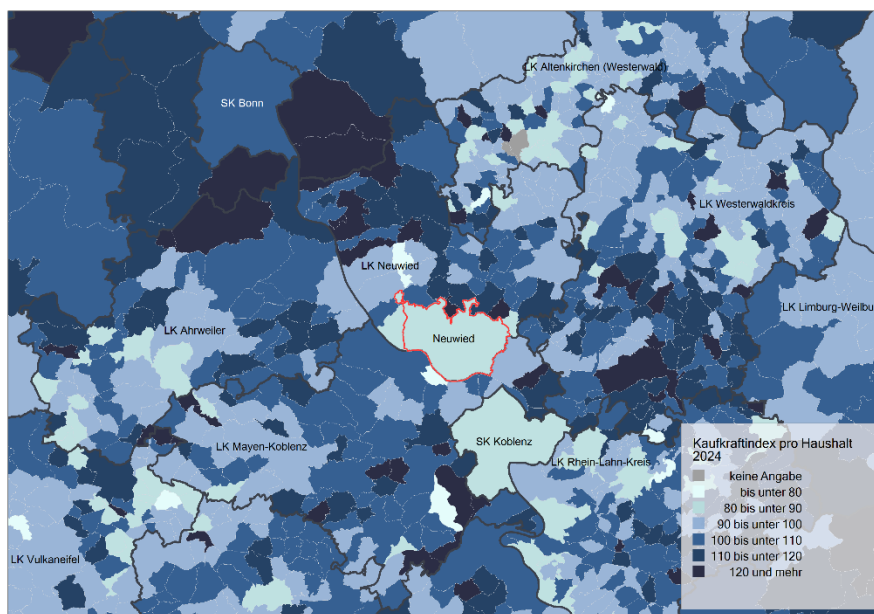
⁴ Statista 2025: Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt von 2005 bis 2025. Verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1224/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-seit-1995/>

Die **Kaufkraft** ist ein weiterer Indikator in der Frage, welche Art von Wohnraum in Neuwied benötigt wird. Sie wird in diesem Fall durch das durchschnittlich verfügbare Haushaltseinkommen der Bevölkerung abgebildet. Zusammen mit der Wohnkaufkraft, also dem Anteil des Einkommens, der für das Wohnen ausgegeben wird, liefert sie wichtige Hinweise auf die soziale Struktur einer Stadt und das Nachfrageverhalten im Wohnungsmarkt. Zur besseren Vergleichbarkeit wird die Kaufkraftkennziffer verwendet: Sie setzt die Kaufkraft der Bevölkerung in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der als Bezugsgröße mit dem Wert 100 definiert ist.

Im Jahr 2024 lag die Kaufkraftkennziffer in Neuwied je Haushalt bei 86,4, in den eher ländlichen Kommunen des Landkreises und in Koblenz bei 88,2. Die stärker touristisch geprägten Kommunen mit Rheinlage erreichen in der Regel höhere Kaufkraftkennziffern (bspw. Andernach: 101,6). Somit weist die **etwas unterdurchschnittliche Kennziffer** auf eine zum Teil begrenzte Wohnkaufkraft in Neuwied hin.

Hinter diesem Durchschnittswert verbergen sich jedoch **erhebliche Einkommensunterschiede**. So leben rund 80 Prozent der Neuwieder Haushalte von Bezügen aus Erwerbstätigkeit, Renten und Pensionen usw., die den mittleren bis oberen Einkommensgruppen zuzurechnen sind. Lediglich gut 20 Prozent sind als einkommensschwache Haushalte einzustufen.⁵

Abbildung 10: Kaufkraftindex pro Haushalt 2024



InWIS 2025, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

3.3. Eckdaten zum Wohnungsbestand und Bautätigkeit

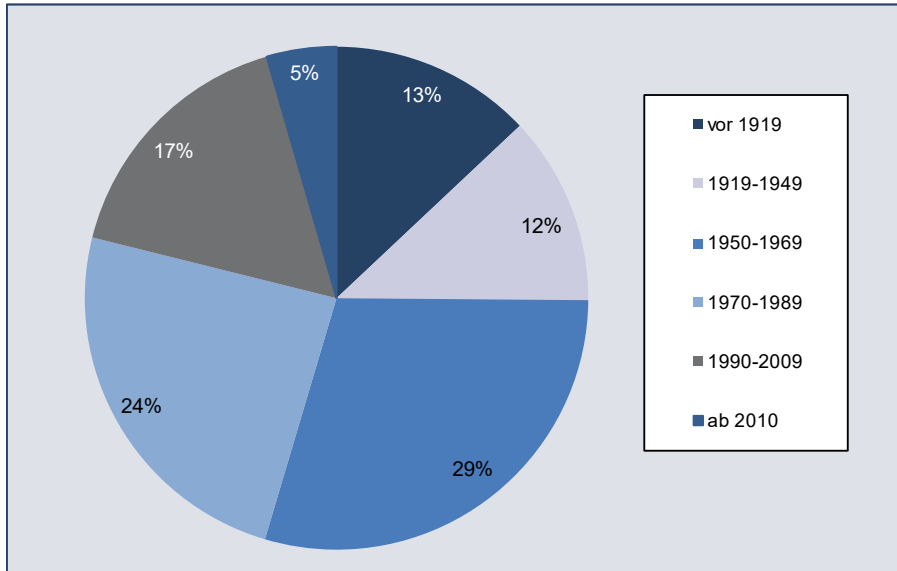
Der Wohnungsbestand in Neuwied umfasste Ende 2023 rd. **34.000 Wohnungen**, davon rd. 32.300 in Gebäuden mit ausschließlicher Wohnnutzung, die übrigen in Wohn- und Geschäftshäusern. Der Bestand teilt sich zu 54 Prozent in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und zu 46 Prozent in Mehrfamilienhäusern auf.

Mit Blick auf das **Baualter** stellen die Nachkriegsbauten den größten Anteil am Wohnungsbestand dar – sie machen rund 29 Prozent aus. Etwa ein Viertel der Wohnungen befindet sich in Altbauten mit

⁵ Vgl. hierzu das Kapitel 3.2

Baujahr vor 1949. Neubauten ab dem Jahr 2010 machen 5 Prozent des Gesamtbestandes aus. Mit Blick auf die älteren Wohnungsbestände sind die **Sanierungsbedarfe**, auch in energetischer Hinsicht, aufzuführen, auf die im Rahmen der Gespräche mit örtlichen Marktexperten hingewiesen wurden und die sich sowohl bei älteren Mehrfamilienhäusern – etwa in der Neuwieder Innenstadt – als auch auf ältere Ein- und Zweifamilienhäuser – etwa in den Ortskernen der äußeren Stadtbezirke – beziehen.

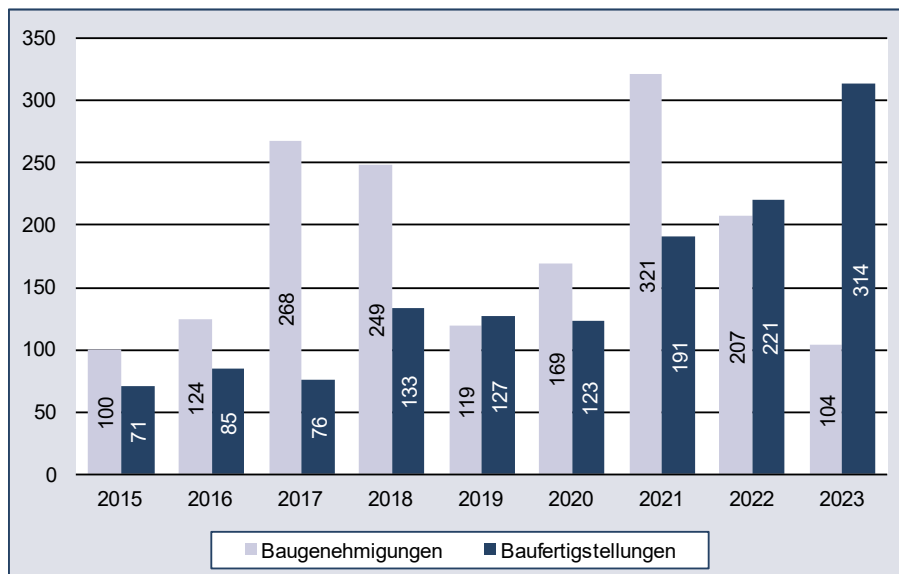
Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Baualterklassen nach Zensus 2022



InWIS 2025, Datenbasis: Zensus 2022, eigene Darstellung

Der Blick auf die **Baufertigstellungen**, die durch Neubau und Ausbau im Bestand in Wohngebäuden erzielt wurden, zeigt eine mittlere Bautätigkeit von 149 Wohneinheiten im Jahr. Ab dem Jahr 2021 ist ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Im Jahr 2023 lag sie beim 4,5-Fachen des Werts von 2015.

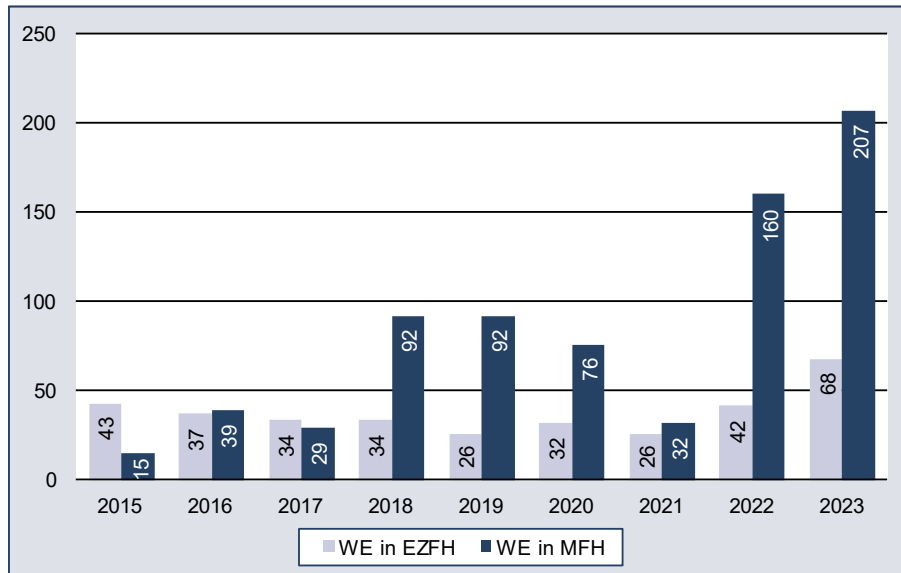
Abbildung 12: Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden (Neubau und Baumaßnahmen im Bestand)



InWIS 2025, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Im Betrachtungszeitraum entfiel etwa ein Drittel der Baufertigstellungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser (durchschnittlich 82 Wohneinheiten pro Jahr), während rund zwei Drittel dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen waren (durchschnittlich 38 Wohneinheiten pro Jahr). In den letzten Jahren ist insbesondere der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stark angestiegen und wurde eine zentrale Säule des Wohnungsbaus.

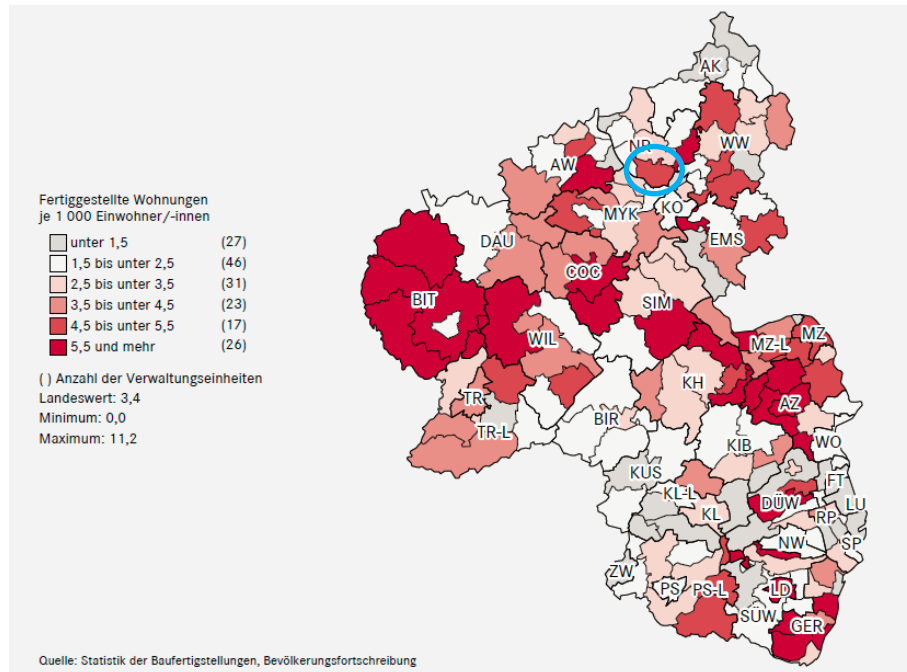
Abbildung 13: Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden nach Segmenten (Neubau)



InWIS 2025, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung

Zur regionalen Einordnung der Baufertigstellungszahlen kann der **Indikator Bauintensität** herangezogen werden. Die Bauintensität gibt Auskunft, über die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen in einem Betrachtungszeitraum bezogen auf 1.000 Einwohnende. Im Vergleich mit dem Landkreis wies die Stadt Neuwied im Jahr 2023 eine überdurchschnittliche Bauintensität auf und lag auch über dem landesweiten Durchschnitt. Die Bauintensität überstieg auch die der Städte Koblenz, Linz am Rhein, Neustadt an der Weinstraße, Speyer, Sinzig und Worms.

Abbildung 14: Bautintensität im regionalen Vergleich 2023



Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.) 2024: Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz Basisindikatoren 2024

Weitere **Kennziffern im regionalen Vergleich** ermöglichen eine präzisere Einordnung der Merkmale des Neuwieder Wohnungsbestandes und geben Aufschluss über dessen Besonderheiten.

Im Vergleich zu Koblenz und anderen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz hat Neuwied:

- rd. 25 Prozent mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern,
- einen höheren Anteil selbstgenutzten Eigentums,
- einen hohen Anteil an Einzeleigentümern,
- einen hohen Marktanteil des kommunalen Wohnungsunternehmens GSG Neuwied mbH,
- einen deutlich geringeren Anteil an 1- bis 2-Raum-Wohnungen,
- dafür einen wesentlich höheren Anteil an Wohnungen mit vier oder mehr Räumen, der mit dem großen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern korreliert,
- eine um rund 1,40 €/m² geringere Miethöhe als die Gruppe ausgewählter kreisfreier Mittelstädte, ein Wert, der mit der geringeren Kaufkraftkennziffer von Neuwied korrespondiert,
- eine leicht höhere Leerstandsquote.

Tabelle 4: Kennziffern des Wohnungsbestandes im regionalen Vergleich

Kennziffer	Raumbezug	Wert
Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser	Stadt Neuwied	52 %
	Landkreis Neuwied	64 %
	Stadt Koblenz	27 %
	Kreisfreie Städte in RLP	30 %
	Rheinland-Pfalz	58 %
Eigentümerquote (Anteil der von Eigentümern be- wohnten Wohnungen)	Stadt Neuwied	43 %
	Landkreis Neuwied	53 %
	Stadt Koblenz	28 %
	Kreisfreie Städte in RLP	33 %
	Rheinland-Pfalz	50 %
Einzeleigentümer (Anteil der Gebäude im Eigentum von Privatpersonen)	Stadt Neuwied	73 %
	Landkreis Neuwied	83 %
	Stadt Koblenz	56 %
	Kreisfreie Städte in RLP	53 %
	Rheinland-Pfalz	75 %
Kommunale Wohnungsunternehmen (Anteil der Gebäude im Eigentum von Kommunen bzw. kommunale Woh- nungsunternehmen)	Stadt Neuwied	10 %
	Landkreis Neuwied	4 %
	Stadt Koblenz	6 %
	Kreisfreie Städte in RLP	9 %
	Rheinland-Pfalz	3 %
Anteil 1-2-Raum-Wohnungen	Stadt Neuwied	9 %
	Landkreis Neuwied	8 %
	Stadt Koblenz	17 %
	Kreisfreie Städte in RLP	26 %
	Rheinland-Pfalz	11 %
Anteil 4+-Raum-Wohnungen	Stadt Neuwied	69 %
	Landkreis Neuwied	74 %
	Stadt Koblenz	58 %
	Kreisfreie Städte in RLP	40 %
	Rheinland-Pfalz	71 %
Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m ² (€)	Stadt Neuwied	7,59
	Landkreis Neuwied	7,40
	Stadt Koblenz	9,24
	Kreisfreie Städte in RLP*	8,99
	Rheinland-Pfalz	8,99
Leerstandsquote	Stadt Neuwied	4,7 %
	Landkreis Neuwied	4,5 %
	Stadt Koblenz	4,2 %
	Kreisfreie Städte in RLP	4,3 %
	Rheinland-Pfalz	4,9 %

InWIS 2025, Datenbasis: Zensus 2022, für Miete Wohnungsannoncenauswertung bei ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2015 bis 4/2024, n= 3.504; * für die ausgewählten Vergleichsstädte Bad Kreuznach, Koblenz, Linz am Rhein, Neustadt an der Weinstraße, Sinzig, Speyer, Worms; eigene Darstellung

3.4. Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland

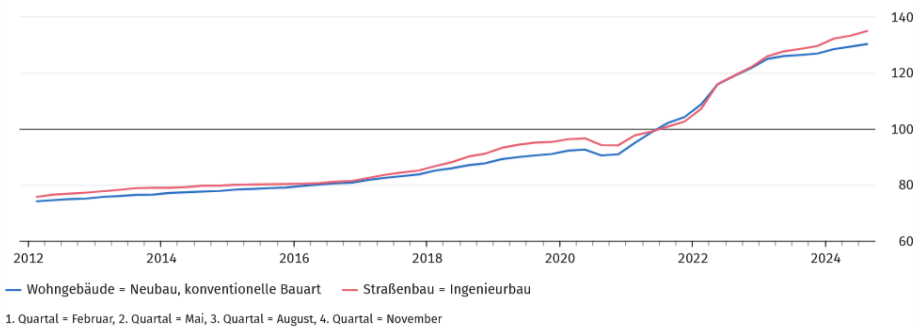
Durch die gegenwärtigen **makroökonomischen Rahmenbedingungen** stehen die Wohnungsmärkte deutscher Städte und Gemeinden, so auch in Neuwied, vor erheblichen Herausforderungen. Stark gestiegene Baukosten, eine schnell gestiegene Inflation, deutlich gestiegene Energiekosten und Baukreditzinsen haben das Wohnen und insbesondere den **Wohnungsneubau stark verteuert** (vgl. nachfolgende Abbildungen). Kostensteigerungen bei Baumaterialien und eine im Vergleich zu den Vorjahren teure Finanzierung haben viele potenzielle Häuslebauer und Investoren abgeschreckt. Bei Baufinanzierungsinstituten brach die Nachfrage nach neuen Wohnungsbaukrediten spürbar ein.

In der Folge ging die Zahl der Baugenehmigungen laut Statistischem Landesamt deutlich zurück. Im ersten Halbjahr sank die Zahl der genehmigten Wohngebäude um 22 Prozent im Vergleich zum Vorjahr – und das bereits im dritten Jahr in Folge. Besonders stark zurückgegangen ist die Zahl der genehmigten Wohnungen innerhalb von Wohngebäuden, die ein Minus von 32 Prozent verzeichnete.⁶ Für das Jahr 2025 – und voraussichtlich auch darüber hinaus – ist daher mit einer spürbar rückläufigen Bautätigkeit zu rechnen.

Gleichzeitig ist der **Bedarf an Wohnraum landes- und bundesweit** gestiegen. Die Bevölkerung Deutschlands ist in den Jahren 2023 und 2024 um gut 460.000 Personen angewachsen, auch Rheinland-Pfalz vermeldete in diesem Zeitraum einen Zuwachs von rd. 21.000 Einwohnern.

Die stark gestiegenen **Energiekosten** haben die Sensibilität der Verbraucher und Verbraucherinnen im Hinblick auf den häuslichen Energieverbrauch und den energetischen Sanierungsbedarfen von Wohnungen in die Gruppe der drei wichtigsten Kriterien beim Eigentumserwerb erhoben. Stark sanierungsbedürftige Gebäude haben besonders an Wert verloren.⁷

Abbildung 16: Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau inkl. Umsatzsteuer; 2021=100

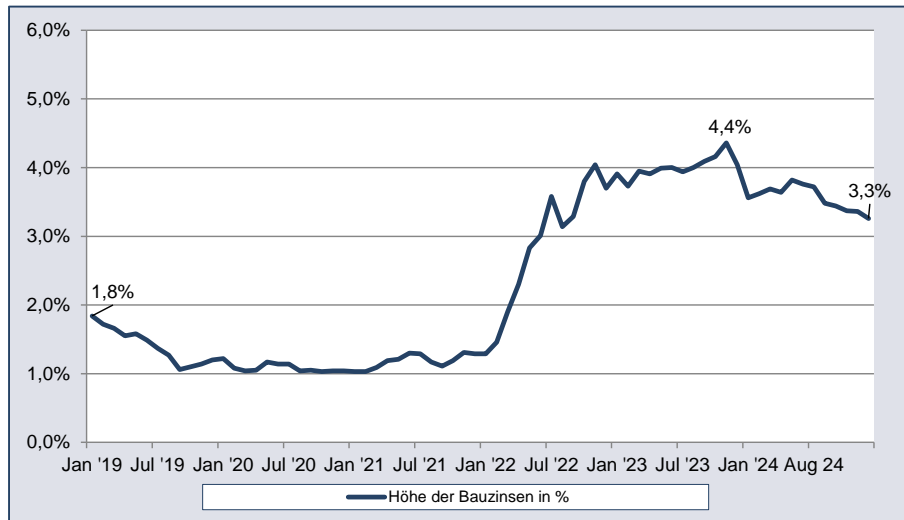


Statistisches Bundesamt (Destatis) 2025

⁶ Vgl. hierzu Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2024: Baugenehmigungen im Wohnbau im ersten Halbjahr 2024 weiterhin rückläufig. Online: <https://www.statistik.rlp.de/nachrichten/nachrichtendetailseite/baugenehmigungen-im-wohnbau-im-ersten-halbjahr-2024-weiterhin-ruecklaeufig>

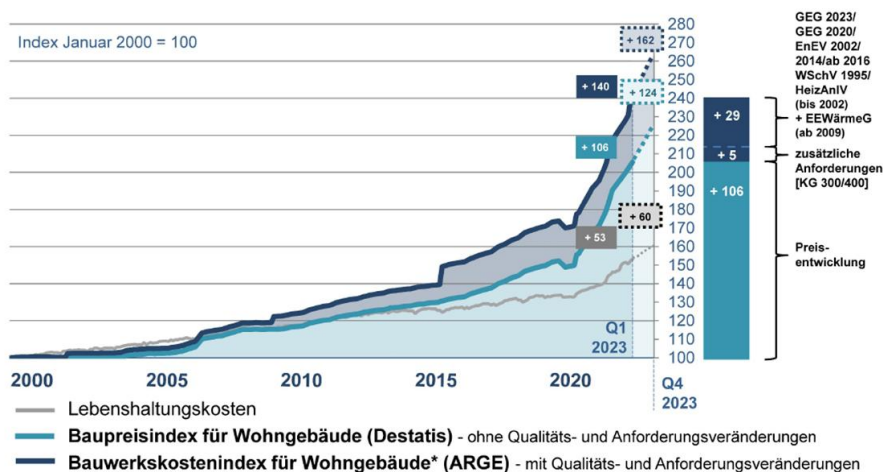
⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt: Destatis.

Abbildung 17: Bauzinsentwicklung bei 15 Jahren Sollzinsbindung



InWIS 2025, Datenbasis: Interhyp 2025, eigene Darstellung

Abbildung 18: Entwicklung von Baupreis- / Bauwerkskostenindex für Wohngebäude und Lebenshaltungskosten



Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Wohnen (ARGE), Kiel, Wohnungsbau-Studie: Die Zukunft des Bestandes, 14. Wohnungsbau-Tag 2023

Plausibilitätsüberlegungen zur voraussichtlichen Neubautätigkeit in den kommenden Jahren zeigen, dass aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen, die den Wohnungsbau erheblich bremsen (nicht nur in Neuwied, sondern auch landes- und bundesweit), für den Zeitraum von 2025 bis 2027 voraussichtlich noch mit unterdurchschnittlich geringen Fertigstellungszahlen zu rechnen ist. Aber obwohl die Neubautätigkeit zunächst auf einem sehr niedrigen Niveau bleiben dürfte und auf kommunaler Ebene kaum Einflussmöglichkeiten bestehen, „das Ruder herumzudrehen“, ist es bereits jetzt notwendig, günstige Voraussetzungen für eine spätere Wiederbelebung der Bautätigkeit zu schaffen. Dies betrifft insbesondere die **Bereitstellung von ausreichend Wohnbauland** und die **Fortführung von Planungsverfahren**, damit die Wohnungsbautätigkeit bei verbesserten Marktbedingungen schnell wieder aufgenommen werden kann.

Zwischenfazit zur Situationsanalyse

- Der **Wohnstandort Neuwied** überzeugt durch die **Lagegunst am Rhein** und **attraktivem Frei- und Grünraum** entlang der Wied bis zu den ersten Höhen des Westerwaldes. Durch die **gute verkehrliche Anbindung** über mehrere Autobahnen und Bundesstraßen sowie zusätzliche RE- und RB-Verbindungen ist Neuwied gut an die Arbeitsmarktzentren Koblenz und Bonn sowie mit direkten Verbindungen auch an Mainz, Frankfurt am Main und Köln angebunden.
- Neuwied ist ein **familienorientierter Wohnstandort** und gewinnt bei Wanderungsbewegungen neue Familien dazu. Das ist auch mit ein Grund für eine seit vielen Jahren zu beobachtende **positive Bevölkerungsentwicklung**.
- Neuwied ist das **bedeutendste Wirtschaftszentrum** zwischen Bonn und Koblenz. Das wachsende Arbeitsplatzpotenzial in der Region hat Neuwied nicht für sich ausschöpfen können. Die Arbeitsmarktentwicklung hat daher **verhaltene Impulse** für den Wohnungsmarkt hervorgebracht. Die Entwicklung neuer Standorte für Gewerbeneuansiedlungen und -erweiterungen steht noch aus.
- Neuwied kann auf eine **hohe Bautätigkeit** zurückblicken.
- Das bestehende Wohnungsangebot ermöglicht zwar **preisgünstiges Wohnen** und kommt damit der begrenzten (Wohn-)Kaufkraft vieler privater Haushalte entgegen, schränkt jedoch gleichzeitig die Investitionsspielräume der Vermieterinnen und Vermieter ein.
- Ebenso spiegelt sich die Kaufkraft in dem **Geschäftsbesatz der Innenstadt** wider, deren Attraktivität vor allem auch seit der Corona-Pandemie gelitten hat und der eine **geringe Strahlkraft** zugesprochen wird. Dabei bieten so manche Innenstadtquartiere **hohe städtebauliche Qualitäten**, etwa das Herrnhuter Viertel, das zwar nicht direkt zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, aber ein herausragendes Beispiel guter Baukunst in Neuwied ist.
- Auf Grundlage der **Stadtentwicklungsstrategie 2030** konzentrieren sich die Aktivitäten auf **gezielte Impulse** zur Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts. Ihre Umsetzung ist jedoch auf das Mitwirken vieler Akteursgruppen, unter anderem auch der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, angewiesen.

4. Situation in den Wohnungsteilmärkten

Im nachfolgenden Kapitel erfolgt eine Analyse der Entwicklung von Angebot und Nachfrage in den zentralen Segmenten des Wohnungsmarktes: den Markt für Eigenheime, den Markt für Eigentumswohnungen, den Markt für freifinanzierte Mietwohnungen sowie den Markt für geförderte Wohnungen. In die Bewertung der einzelnen Teilmärkte fließen Erkenntnisse aus Expertengesprächen sowie statistische Analysen inklusive einer Auswertung der ImmobilienScout24 Datenbank ein. Außerdem wird ein Überblick über die Wohnraumpotenziale im Bestand gegeben, denn nicht nur über den Neubau auf neuen Flächen lässt sich das Wohnungsangebot erhöhen, sondern auch über den Aus- und Umbau im Bestand.

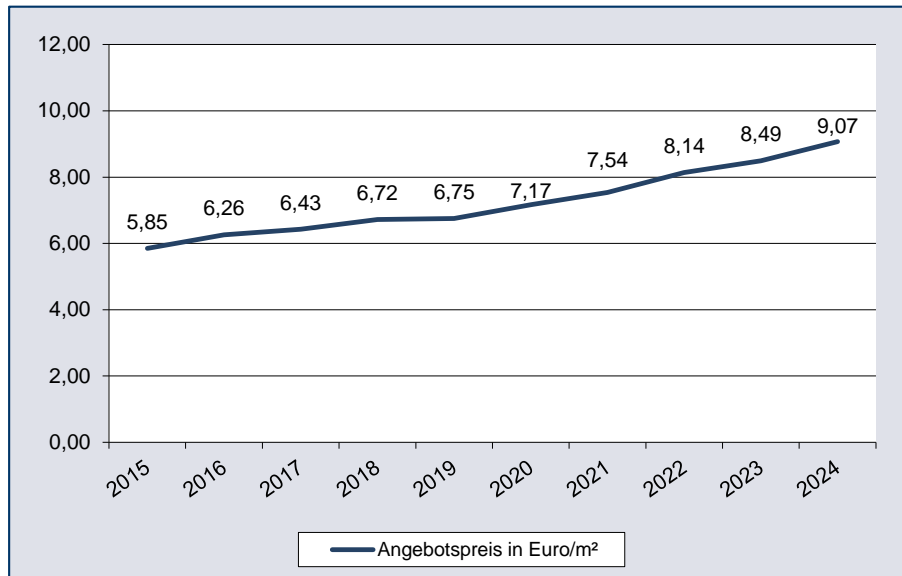
4.1. Der Markt für freifinanzierte Mietwohnungen

Der Mietwohnungsmarkt stellt für Neuwied das größte Wohnungsmarktsegment dar. Die Auswertung der 3.500 Wohnungsannoncen im Portal ImmobilienScout24 zeigt einen kontinuierlichen Anstieg der Angebotsmieten: Von 5,85 Euro/m² im Jahr 2015 auf 9,07 Euro/m² im Jahr 2024. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 0,36 Euro/m² bzw. rund 5,5 Prozent. Auch wenn dieser Anstieg mehr als doppelt so hoch ausfällt wie die allgemeine Inflationsrate im Beobachtungszeitraum, liegt er dennoch unter der Preisentwicklung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Vielmehr zeigt sich in Neuwied eine Preissteigerung, die auch in anderen Mittelstädten sichtbar war, allerdings von einem geringen Ausgangsniveau aus.⁸

Eine dämpfende Wirkung auf die Preisentwicklung dürfte der umfangreiche Wohnungsbestand des **kommunalen Wohnungsunternehmens GSG Neuwied mbH** und dessen moderate Mietpreispolitik haben. Ihr Wohnungsbestand umfasst schätzungsweise 10 Prozent aller Wohnungen in Wohngebäuden.⁹

⁸ Lt. Immowelt stiegen die Angebotsmieten in 97 von 100 analysierten Mittelstädten zwischen 2015 und 2020 um mehr als 10 Prozent, in 31 sogar um über 25 Prozent. In Neuwied betrug die Steigerung 23 Prozent.

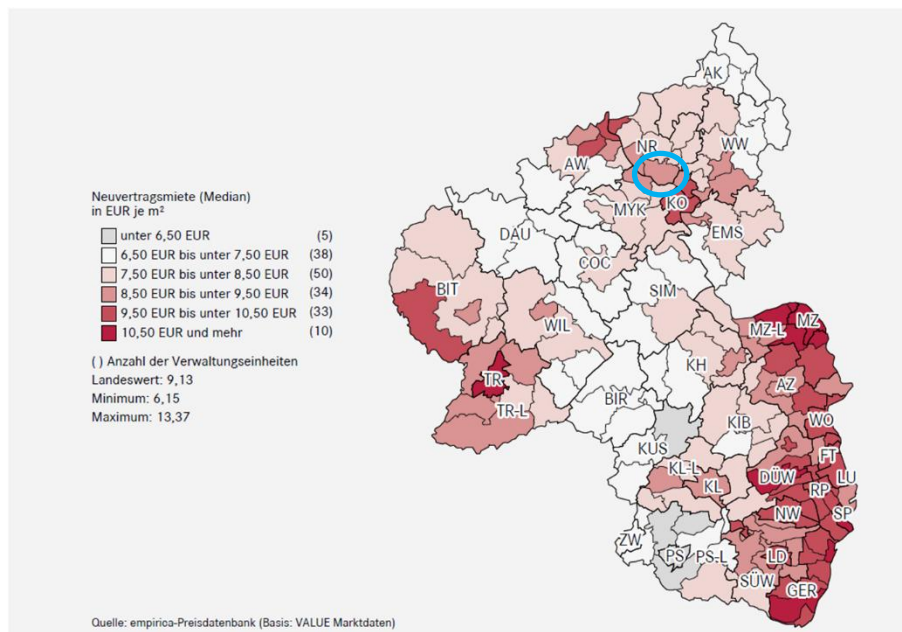
⁹ Ergebnis Zensus 2022: Neuwied mit 10% der Whg. in Wohngebäuden im Eigentum Kommune oder Kommunales Wohnungsunternehmen

Abbildung 15: Entwicklung der Angebotsmiete (nettokalt €/m²) und der Nachfrage nach Mietwohnungen (ohne Neubau)


InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2015 bis 4/2024, n= 3.504; eigene Auswertung und Darstellung; Hinweis: Allgemein hohe Nachfrage im 2. Quartal 2020 kann u.a. auf die COVID-19-Pandemie zurückgeführt werden

In der landesweiten Betrachtung liegen die Hotspots der Wohnraumnachfrage und der Orte mit einem höheren Mietenniveau vornehmlich entlang des Rheins im Südosten von Rheinland-Pfalz sowie in der Universitätsstadt Trier und im Grenzbereich zum Großherzogtum Luxemburg. Neuwied im nordöstlichen Teil des Landes erreicht für die Region ein solides Angebotsmietenniveau.

Abbildung 16: Angebotsmieten (bei Neuvermietung) für Geschosswohnungen (Median) 2023



Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2024: Wohnungsmarkt Rheinland-Pfalz - Basisindikatoren 2024; dargestellt werden Auswertungen aus diversen Wohnungsannoncenauswertungen, daher handelt es sich hier um Angebotsmieten

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass:

- in Neuwied ein **großes Angebot an Mietwohnungen** auf eine vergleichsweise hohe Nachfrage (= Nachfragekennziffer) trifft.
- die Nachfrage in den stärker touristisch geprägten Städten (wie Andernach, Koblenz, Speyer oder Worms) höher ausfällt.
- die sehr hohe Nachfrage in Andernach, die dort auf ein geringes Angebot trifft, ein Potenzial für Neuwied darstellen könnte.
- das **Preisniveau in Neuwied** dem der angrenzenden Städte und Gemeinden gleicht, jedoch deutlich unter dem der Vergleichsstädte liegt.

Tabelle 5: Der Markt für Mietwohnungen im regionalen Vergleich

	Kommune	Anzahl der Angebote	Nachfragekennziffer	Mittlerer Angebotspreis
	Neuwied	3.375	4.949	7,59
Angrenzende Städte und Gemeinden	Andernach	1.724	5.918	7,36
	Bendorf	1.143	4.658	7,55
	Melsbach	43	2.434	6,64
	Mülheim-Kärlich	541	5.208	8,19
	Rengsdorf	293	2.729	7,60
	Weißenthurm	533	4.605	7,29
Vergleichsstädte	Bad Kreuznach	5.902	3.847	8,41
	Koblenz	13.564	6.214	9,24
	Linz am Rhein	493	3.650	7,62
	Neustadt an der Weinstraße	4.130	4.885	8,89
	Sinzig	973	3.897	7,84
	Speyer	3.452	6.761	10,02
Landkreise	Worms	6.803	5.519	8,78
	Ahrweiler	8.472	3.097	8,19
	Mayen-Koblenz	11.012	4.126	7,36
	Neuwied mit Stadt Neuwied	8.100	3.655	7,40
	Neuwied ohne Stadt Neuwied	4.725	2.731	7,27

InWIS 2025: Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2015 bis 4/2024, n= 73.080; eigene Auswertung und Darstellung

Aus der Kombination von Datenanalysen und Erkenntnissen aus den durchgeführten Expertengesprächen lassen sich noch differenziertere Einschätzungen zum Neuwieder Mietwohnungsmarkt ableiten.

Demnach ist das **untere Preissegment** des Mietwohnungsmarktes von einem **geringen Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage** geprägt. Besonders deutlich zeigt sich **der Mangel bei kleinen Wohnungen** für Singles und Zweipersonenhaushalte. Auch dem Angebot an günstigen Mini-Apartments werden Ausbaupotenziale zugeschrieben. Die beschriebene Knappheit stellt vor allem junge Starter-Haushalte, Alleinlebende sowie Seniorinnen und Senioren mit geringer Rente vor Herausforderungen bei der Wohnungssuche.

Aber auch im Segment **größerer Mietwohnungen** mit mindestens vier Zimmern besteht demnach ein spürbares Defizit. Die Nachfrage in diesem Bereich ist breit gefächert: Singles und Paare mit höherem

Budget suchen vermehrt nach größeren Wohnungen mit einem zusätzlichen Raum, der als Arbeitszimmer oder für Gäste genutzt werden kann, während Familienhaushalte mit geringerem Einkommen in direkter Konkurrenz zu diesen Nachfragern stehen. Besonders Haushalte mit mehreren Kindern haben es schwer, eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden. Sie besitzen nicht selten einen Migrationshintergrund.

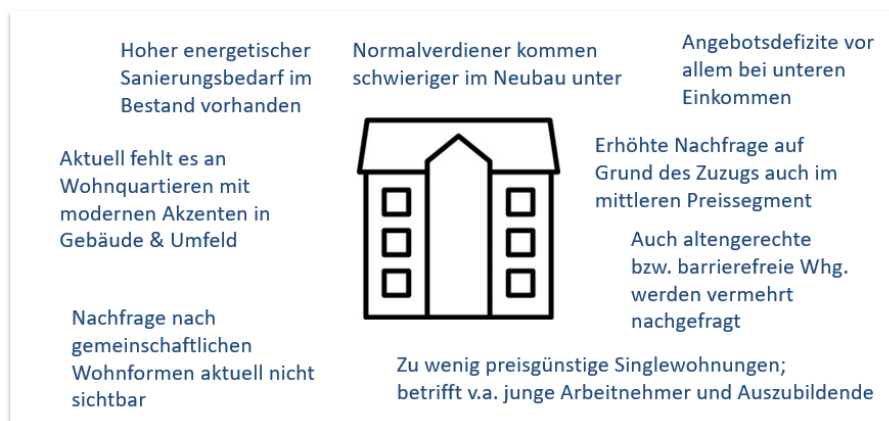
Die begrenzte Verfügbarkeit insbesondere kleiner und großer Mietwohnungen zu geringen Mietpreisen stellt nicht nur für einkommensschwache Haushalte eine Herausforderung dar. Auch **durchschnittlich verdienende Haushalte** sehen sich verstärkt mit Schwierigkeiten konfrontiert, zeitgemäßen und energetisch sanierten Wohnraum zu tragbaren Mieten zu finden.

Altengerechte und barriere reduzierte /-freie Wohnungen werden verstärkt nachgefragt, was den demografischen Wandel widerspiegelt. Gleichzeitig besteht ein unzureichendes Angebot an barrierearmen oder auch -freien Wohnungen ohne angeschlossenes Betreuungsangebot. Umfassend barriere reduzierte Wohnungen werden nicht nur von Seniorinnen und Senioren nachgefragt – auch Menschen mit Behinderung bzw. mit einer Bewegungseinschränkung sind darauf angewiesen. Barrierearme Ausstattungsmerkmale wie stufenlose Eingänge oder schwellenfreie Übergänge finden zudem bei weiteren Zielgruppen, etwa Familien mit kleinen Kindern, zunehmend Anklang.

Wohnformen mit gemeinschaftlichem Charakter spielen nach Einschätzung der befragten Marktexperten derzeit keine nennenswerte Rolle auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt; eine entsprechende Nachfrage ist bislang nicht erkennbar.

Wie in anderen Teilmärkten besteht auch im Mietsegment ein erheblicher **Bedarf an energetischer Sanierung**. Zudem ist die Zahl moderner Wohnquartiere begrenzt, in denen nicht nur der öffentliche Raum (Plätze, Straßen, Grünflächen usw.) zeitgemäß ausgestattet ist und hohe Aufenthalts- und / oder gestalterische Qualitäten vorzufinden sind, sondern auch der größte Teil der Wohngebäude in den vergangenen ca. 30 Jahren saniert wurde und dadurch ein sehr ansprechendes Äußeres besitzt.

Abbildung 17: Experteneinschätzungen zum Markt für Mietwohnungen



InWIS 2025

4.2. Der Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Der Bevölkerungszuwachs und die damit einhergehende wachsende Wohnungsnachfrage, die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern, aber auch der stetige Verlust von Sozialbindungen haben das Thema der sozialen Wohnraumversorgung bundesweit und auch in Neuwied stärker in den Vordergrund gerückt. Einkommensschwache Haushalte haben auf angespannten Wohnungsmärkten in der Regel besondere Schwierigkeiten, eine passende Wohnung am Markt zu finden. Ihre Wohnungssuche wird durch ihre Mietzahlungsfähigkeit bestimmt – Wohnwünsche müssen demgegenüber nicht selten in den Hintergrund treten. In Hinblick auf die Bezahlbarkeit sind es neben preisgünstig freifinanzierten Wohnungen, vor allem öffentlich geförderte Wohnungen, die für ihre Wohnraumversorgung in Frage kommen.

Nachfragestruktur: Bestimmung der einkommensschwachen Haushalte

Bei der Berechnung des Bedarfs an geförderten Mietwohnungen konzentriert sich das Gutachten auf diejenigen Bedarfsgruppen, die aufgrund ihres sehr niedrigen Einkommens unbedingt auf die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum angewiesen sind.

Es handelt sich um Haushalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass ihr verfügbares **Monatseinkommen weniger als 60 Prozent des nationalen Medianeinkommens** bemisst.¹⁰ In Deutschland lag diese Schwelle im Jahr 2024 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bei einem Haushaltsnettoeinkommen von monatlich 1.378 € für einen Singlehaushalt und 2.893 € für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren.

Haushalte unterhalb dieser Armutsschwelle sind solche, die zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt sind und denen ein Wohnberechtigungsschein zusteht. Es sind Haushalte mit einem anrechenbaren Jahreseinkommen innerhalb der nach § 13 Abs. 2 LWoFG (Landeswohnraumförderungsgesetz) festgelegten Grenzwerte (Haushalte mit geringem Einkommen – Einkommensgruppe A). Daneben werden mit Mitteln der Sozialen Mietwohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz auch Wohnungen gefördert, die für Haushalte errichtet werden, deren Einkommen die Einkommensgrenze übersteigen, allerdings bis maximal 60 Prozent (Einkommensgruppe B).

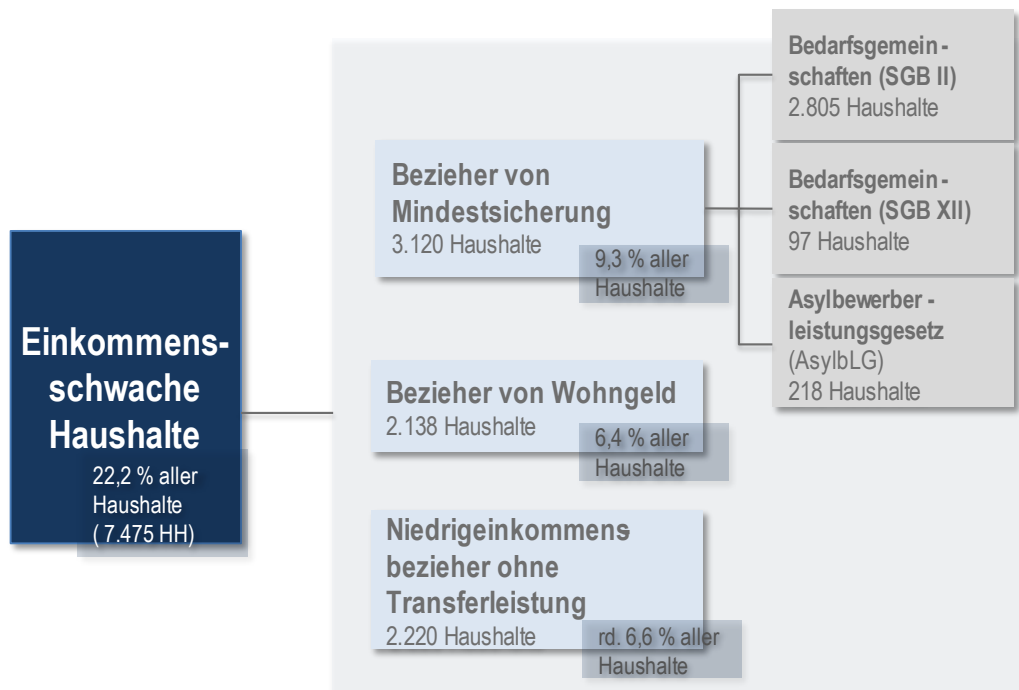
Zu den einkommensschwachen bzw. von Armut gefährdeten Haushalten zählen:

- Personen, die **Leistungen nach Sozialgesetzbuch SGB II** erhalten (Grundsicherung für Arbeitsuchende, im aktuellen Sprachgebrauch auch „Empfänger von Bürgergeld“ genannt),
- Personen, die **Leistungen nach dem SGB XII** erhalten (entweder Sozialhilfe bzw. Hilfe zum Lebensunterhalt oder aber Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Aufgrund der zunehmenden Gefahr der Altersarmut sind verstärkt auch ältere Haushalte auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, der gleichzeitig barrierearm sein sollte,
- Personen, die **Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz** erhalten,
- Personen, die **Wohngeld** beziehen,
- Personen unter der Armutrisikogrenze, die weder eine der oben genannten Transferleistungen noch Wohngeld beziehen, sondern **berufstätig oder in Rente** sind, aber aufgrund von

¹⁰ vgl. Europäische Kommission: Messung der Fortschritte auf dem Weg zu einem nachhaltigeren Europa. Indikatoren für nachhaltige Entwicklung für die Europäische Union. Panorama der Europäischen Union, Ausgabe 2015.

Minijobs, Teilzeitarbeit, geringer Qualifizierung oder gering bezahlter Berufsgruppen nur wenig Einkommen erzielen.

Abbildung 18: Einkommensschwache Haushalte in Neuwied



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied, für SGB II-Bedarfsgemeinschaften Jobcenter Landkreis Neuwied Stand Dez. 2023, Bedarfsgemeinschaften SGB XII = lt. Stadt Neuwied Stand Dez. 2023, Bezieher von Wohngeld = lt. Stadt Neuwied Stand Dez. 2023, Bezieher von AsylbLG = lt. Stadt Neuwied Stand Dez. 2023; Niedrigeinkommensbezieher ohne Transferleistung = Schätzung auf Grundlage der Niedrigeinkommens-bezieher ohne Transferleistungsbezug auf Landesebene unter Einbezug des regionalen Anteils an Erwerbstätigen im unteren Entgeltbereich lt. Bundesagentur für Arbeit; alle Haushalte lt. InWIS Haushaltsprognose; Stand Dez. 2024: 33.600 Haushalte; eigene Darstellung und Berechnung

Die im vorherigen Absatz aufgeführten Personengruppen, die zu den einkommensschwachen Haushalten zählen, sind in der vorstehenden Abbildung zusammengefasst. Insgesamt sind in Neuwied **rd. 22 Prozent aller Haushalte als einkommensschwach** einzustufen. Das bedeutet, dass rd. jeder 5. Haushalt (insg. 7.475 Haushalte) auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen ist. Hervorzuheben ist, dass rund **zwei Drittel der einkommensschwachen Haushalte ihren Lebensunterhalt** nicht aus Leistungen der Mindestsicherung bestreiten, sondern überwiegend **durch Erwerbstätigkeit oder Rente** – teils ergänzt durch Wohngeld. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Teilzeitbeschäftigte, Leiharbeiterinnen und -arbeiter oder Auszubildende, deren Einkommen trotz Erwerbstätigkeit ähnlich hoch ist wie bei Transferleistungsbeziehern.

Ein Blick auf die Entwicklung der amtlich registrierten wohnungssuchenden Haushalte im preisgünstigen Segment zeigt, dass deren Zahl nach einem zwischenzeitlichen Rückgang aktuell angestiegen ist. Im Jahr 2024 waren in Neuwied 234 wohnungssuchende Haushalte eingetragen, im Jahr 2015 waren es 197. Gezählt werden in der nachstehenden Abbildung die ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, deren Anzahl amtlich erfasst wird. An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass die Anzahl der registrierten Wohnungssuchenden lediglich einen Teil der gesamten Nachfrage abbildet und keine qualifizierte Aussage zum Wohnungsmarkt zulässt.

Abbildung 19: Ausgestellte Wohnberechtigungsscheine

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Neuwied	197	187	198	198	190	141	147	145	168	234

Quelle: Stadt Neuwied, 2024

Angebotsstruktur: Preisgünstiger Wohnraum in Neuwied

Ende 2024 gab es in der Stadt Neuwied **insgesamt 884 preisgebundene Mietwohnungen**, davon rd. 400 im Ortsbezirk Innenstadt. Damit entfielen 2,8 Prozent des gesamten Wohnungsbestands auf preisgebundenen Wohnraum. Bezogen auf den Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern¹¹ lag der Anteil bei rund 6 Prozent. Aktuell befindet sich etwa die Hälfte der preisgebundenen Wohnungen im Bestand des kommunalen Wohnungsunternehmens GSG Neuwied mbH.

Im Zeitraum von 2019 bis 2024 konnte der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen durch Wohnungsneubau um 85 Wohnungen aufgestockt werden, was rd. 14 Wohnungen jährlich entspricht.

Zur Einschätzung der Zugänglichkeit des Neuwieder Wohnungsmarkts für einkommensschwache Haushalte wird im Folgenden auf die **relevanten Miethöhen** für diese Haushalte eingegangen. Dazu zählen die Bemessungsgrenze der Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfangende, die Bewilligungsmiete im geförderten Wohnungsbau und die Angebotsmieten am freien Wohnungsmarkt (für das kommunale Wohnungsunternehmen GSG Neuwied mbH wird ersatzweise die durchschnittliche Bestandsmiete ausgewiesen).

Die Bemessungsgrenze der angemessenen Kosten der Unterkunft bietet eine Orientierung für die Bezahlbarkeit von Mieten und die Versorgungsmöglichkeiten von Leistungsbeziehern der sozialen Mindestsicherung (nach SGB II und SGB XII). Für diese Haushalte kommen auch Wohnungen am freien Markt infrage, sofern diese innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegen. Daneben ist die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau eine wichtige Kenngröße. In Neuwied (Mietenstufe 4) darf die Miete nach den aktuellen Förderbestimmungen des Landes errichteten öffentlich geförderten Wohnung bei maximal 6,25 Euro/m² (Einkommensschwache bzw. Einkommensgruppe A) bzw. 6,90 Euro/m² (Einkommensschwache über Einkommensgrenze bzw. Einkommensgruppe B) (nettokalt) je nach Einkommen der Berechtigten erreichen.

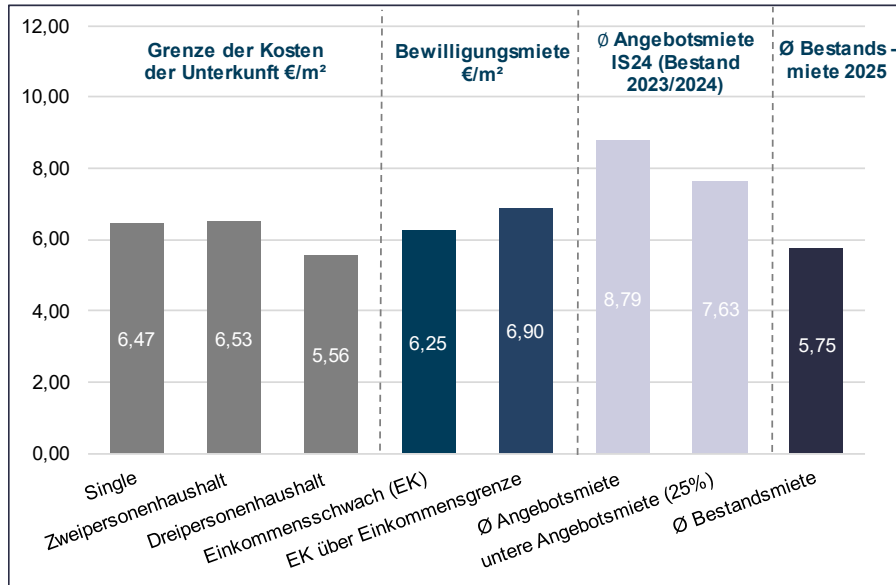
Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, dass die Bewilligungsmiete für einkommensschwache Haushalte (EK) unter der Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft für Ein- und Zweipersonenhaushalte liegt. Somit sind **geförderte Neubauwohnungen** grundsätzlich für Haushalte im Transferleistungsbezug **zugänglich**.

Hinsichtlich des freien Wohnungsmarktes zeigt die Auswertung der in den Jahren 2023 und 2024 auf der Plattform ImmobilienScout24 aufgegebenen Wohnungsannoncen, dass die untere Angebotsmiete¹² bei 7,63 Euro/m² und somit deutlich über den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft liegt. Für einkommensschwache Haushalte in Neuwied dürfte daher der **Zugang zum freien Wohnungsmarkt erschwert** sein. Der **Wohnungsbestand der GSG Neuwied mbH** erscheint bei einer mittleren Bestandsmiete von 5,75 Euro/m² für einkommensschwache Haushalte **größtenteils erschwinglich** zu sein.

¹¹ Hier: Wohnungen in Wohngebäuden, Stand 31.12.2023

¹² Die untere Angebotsmiete bezeichnet den Wert, unter dem nur ein Viertel aller angebotenen Mietwohnungen liegt. D.h. 25 Prozent aller Angebote liegen preislich unterhalb der unteren Angebotsmiete.

Abbildung 20: Relevante Mietpreise für einkommensschwache Haushalte in Neuwied

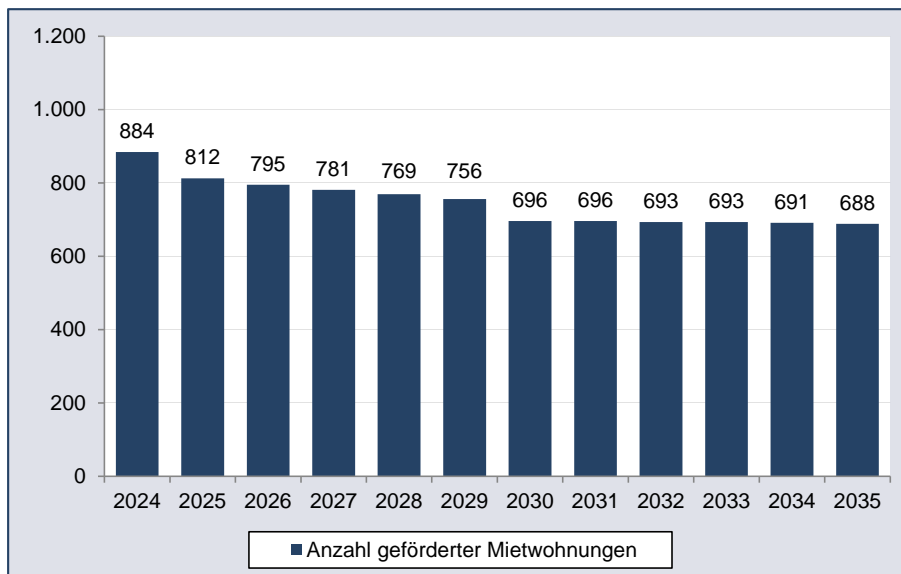


InWIS 2025, Datenbasis: 1) Jobcenter Neuwied 2025: Kosten der Unterkunft, 2), ISB 2024: Soziale Mietwohnraumförderung, 3) IS24 Auswertung der Jahre 2023 und 2024 (ohne Neubau), 4) durchschnittliche Bestandsmiete der GSG, jeweils Nettokaltmiete; eigene Darstellung

Der **Bestand an preisgebundenen Wohnungen** wird sich **bis zum Jahr 2035** auf insgesamt 688 Wohnungen **reduzieren**. Dies entspricht einem Verlust von rd. 200 Bindungen bzw. 22 Prozent. Dies beinhaltet nicht die voraussichtlichen Zugewinne in den kommenden Jahren durch geförderten Wohnungsneubau oder Wohnungsmodernisierung.

Die Verluste sind **im Vergleich zum Landestrend als moderat einzustufen**. Auf Landesebene existierten 2023 nach Angaben des Finanz- und Bauministeriums noch 37.800 Sozialwohnungen. Für das Jahr 2042 beläuft sich dessen Schätzung auf nur noch 8.150 Sozialwohnungen, ein Verlust in Höhe von 78 Prozent.

Abbildung 21: Modellrechnung zum preisgebundenen Wohnungsbestand (Anzahl Wohnungen ohne Neuförderung)



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied, eigene Darstellung

Lokale Marktexperten berichten, dass es bei preisgünstigen Wohnungen vor allem an einem hinreichenden Angebot an **kleinen Wohnungen für Singlehaushalte fehlt**, aber auch ein **Defizit an großen familiengerechten Wohnungen** besteht. Diese Aussagen decken sich mit den Befunden aus anderen Städten und korrespondieren mit diversen Entwicklungstrends. Zum einen ist die Gruppe der Singlehaushalte – auch unter den einkommensschwachen Haushalten – stark angestiegen. Zum anderen konzentrierte sich die Wohnraumförderung in früheren Jahren auf die Drei-Zimmer-Wohnung, die für Singles zu groß und für Familien mit mehr als einem Kind zu klein ist.

Auch im Segment der **barrierearmen** und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen beobachten einige befragte Experten eine wachsende Nachfrage bei gleichzeitigem Angebotsmangel. Diese Kombination verstärkt die angespannte Lage zusätzlich. Der Ausbau der Wohnformen im Alter konzentriert sich in Neuwied auf betreute Wohnanlagen und solche im Verbund mit Pflegeheimen. Dieses Angebot deckt einen Wohnbedarf, der mit Betreuung und mit höheren Kosten verbunden ist. Sie sind jedoch nicht mit dem grundlegenden Bedarf an barrierearmen Wohnraum zu verwechseln, der insbesondere dem Wunsch nach selbstständigem, schwellenarmem Wohnen im Alter entspricht.

Die **aktuellen Förderkonditionen** des Landes Rheinland-Pfalz für den Neubau von Mietwohnungen werden von örtlichen Bauträgern und Wohnungsunternehmen als **wenig attraktiv** empfunden. Allerdings rechnen sich aus Sicht der Gemeindlichen Siedlungs-Gesellschaft Neuwied mbH (GSG) die Konditionen für die Modernisierung von Wohnraum. Sie plant daher die **Inanspruchnahme der Förderung bei geplanten Wohnungsmodernisierungen**.

Abbildung 22: Experteneinschätzungen zum Markt für preisgebundene Mietwohnungen



InWIS 2025

4.3. Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

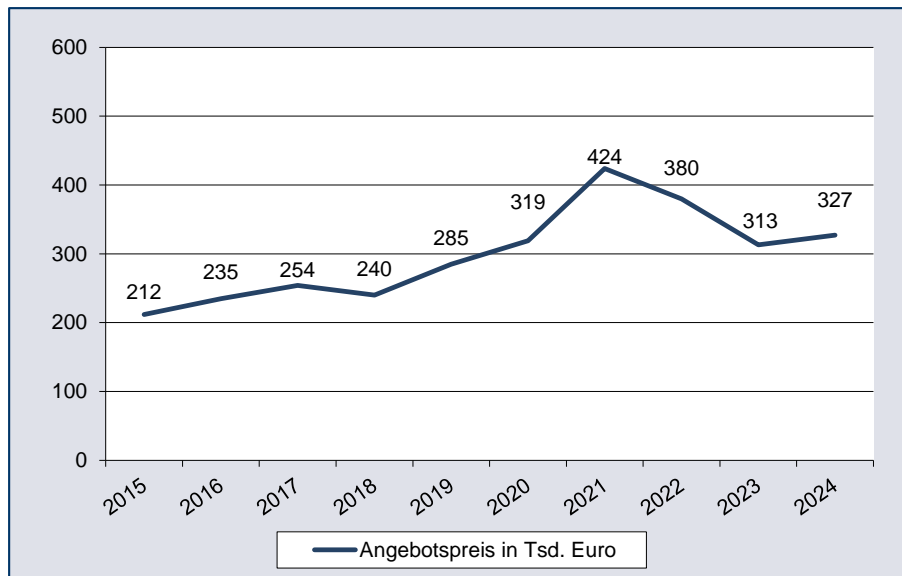
Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser ist besonders für Familien und jüngere Paarhaushalte mit dem **Wunsch nach Wohneigentumsbildung** von erheblicher Bedeutung. **Knapp über die Hälfte** des Wohnungsbestandes in Neuwied entfällt auf diesen Teilmarkt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind eine wichtige Säule für den Zuzug und für den Verbleib von familienorientierten Haushalten in Neuwied. Besonders in den **äußeren Ortsteilen** prägen sie maßgeblich das dortige Wohnungsangebot.

In Neuwied haben die Preise für Eigenheime im Bestand bis 2021 – wie nahezu überall in Deutschland – einen teilweise kräftigen Preisanstieg vollzogen (vgl. Abbildung 23). Sie stiegen im Durchschnitt von ursprünglich rund 212.000 auf 424.000 Euro. Im Folgejahr kam es infolge des Ukraine-Krieges und der darauffolgenden Energiekrise, der steigenden Inflation, dem Anstieg der Zinsen für Immobilienhypotheken und Lieferkettenproblemen zu einem Einbruch der Nachfrage in diesem Teilmarkt. Folglich sanken die Angebotspreise auf ein Niveau von durchschnittlich 327.000 Euro im Jahr 2024. Auch

andernorts im Bundesgebiet war diese **Preiskorrektur** zu beobachten. Die mittlere **Preissteigerung im Betrachtungszeitraum** beträgt rd. 6 Prozent pro Jahr. Sie ist damit weitaus größer als die allgemeine Teuerungsrate in Deutschland von jährlich 2,4 Prozent in dem betreffenden Zeitraum.

Das Angebot an bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist in Neuwied von der Wohnform des **freistehenden Eigenheims geprägt**. Die Wohnungsannoncenauswertung ergab einen Anteil von 67 Prozent freistehenden Eigenheimen, 18 Prozent Doppelhaushälften und 15 Prozent Reihenhäusern.

Abbildung 23: Entwicklung der Angebotspreise von EZFH (ohne Neubau)



InWIS 2025, Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2015 bis 4/2024, n= 2.221; eigene Auswertung und Darstellung

Der mittlere Bodenrichtwert für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus lag im Jahr 2024 bei 239 €/m².¹³ Nachdem die Preise in den Vorjahren einem anhaltenden Aufwärtstrend folgten, setzte – vergleichbar zur Entwicklung der Angebotspreise für die Immobilien – nach dem Höchststand im Jahr 2021 eine Trendwende ein. Der **aktuelle Bodenrichtwert liegt rund 9 % unter** dem Spitzenwert von 2021.

Ein Blick auf die umliegenden Gemeinden zeigt zwar individuelle Unterschiede in den Bodenrichtwerten, beispielsweise in Leutesdorf lediglich 121 Euro/m², in Mülheim-Kärlich währenddessen 312 Euro/m², der Durchschnittswert aller benachbarten Gemeinden unterschreitet mit 208 Euro/m² jedoch nur unwesentlich das mittlere Bodenpreisniveau von Neuwied.

Die nachfolgende Abbildung vergleicht das Immobilienangebot in der Stadt Neuwied mit der Region. In den Vergleich werden die angrenzenden Gemeinden, die vergleichbaren rheinland-pfälzischen Mittel- und Großstädte sowie die Landkreise Neuwied, Ahrweiler und Mayen-Koblenz einbezogen. Neben der Zahl der ausgewerteten Wohnungsangebote und dem Angebotspreis wird auch der Nachfragekennwert Hits pro Wohnung und Monat dargestellt. Er misst das Interesse von Wohnungssuchenden an der Immobilie im Vergleich zu allen anderen Wohnungsangeboten. Ist der Wert für die Hits/Monat gering, gilt das auch für das Interesse potenzieller Kaufinteressenten an den Angeboten.

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass:

¹³ <https://www.bodenrichtwerte-deutschland.de/bodenrichtwert/rlp/neuwied>

- am Neuwieder Markt für Eigenheime in Relation zur Stadtgröße ein **großes Angebot bei solider Nachfrage** besteht.
- die in Neuwied angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser auf einem **eher niedrigen Preisniveau** liegen, was aller Wahrscheinlichkeit nach auf das große Angebot zurückzuführen ist.
- der mittlere Angebotspreis in Neuwied unter dem der angrenzenden Gemeinden und teilweise deutlich **unter dem Preisniveau vergleichbarer Mittel- und Großstädte** in Rheinland-Pfalz liegt.
- im Teilmarkt der Eigenheime Neuwied **eher mit dem Preisniveau der ländlichen Vergleichsräume vergleichbar** ist.

Tabelle 6: Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser im regionalen Vergleich

	Kommune	Anzahl der Angebote	Nachfragekennziffer	Mittlerer Angebotspreis
	Neuwied	2.599	2.834	328.701
Angrenzende Städte und Gemeinden	Andernach	872	4.077	346.644
	Bendorf	835	2.181	408.206
	Melsbach	134	2.710	374.068
	Mülheim-Kärlich	411	4.274	399.051
	Rengsdorf	235	1.438	388.463
	Weißenthurm	355	2.642	366.912
Vergleichsstädte	Bad Kreuznach	2.464	1.990	442.454
	Koblenz	2.168	3.938	476.658
	Linz am Rhein	570	1.984	350.881
	Neustadt an der Weinstraße	1.764	4.558	502.243
	Sinzig	726	2.201	402.282
	Speyer	1.173	4.492	583.679
	Worms	2.641	4.275	402.456
Landkreise	Ahrweiler	8.586	1.569	345.986
	Mayen-Koblenz	12.419	2.039	329.301
	Neuwied mit Stadt Neuwied	12.520	1.798	316.764
	Neuwied ohne Stadt Neuwied	9.921	1.527	313.636

InWIS 2025: Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2015 bis 4/2024, n= 56.381; eigene Auswertung und Darstellung

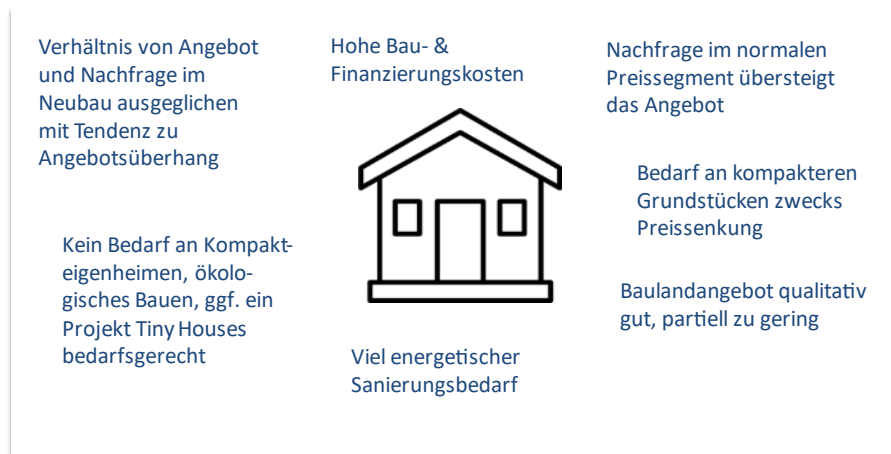
Das **Angebot an Bauland** wird von den befragten Neuwieder Marktexperten insgesamt als **qualitativ gut eingeschätzt** und nur in Teilbereichen als zu knapp bewertet. Ihrer Erfahrung nach stehen ausreichend Baugrundstücke zur Verfügung, sodass ihrer Einschätzung nach derzeit kein grundsätzlicher Engpass besteht. Allerdings beobachten sie eine zunehmende **Nachfrage nach kompakteren Grundstückszuschnitten** zu – ein Ausdruck des wachsenden Bedürfnisses nach Kostenersparnis beim Bauen.

Wie überall belasten auch in Neuwied die anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskosten die Bauherinnen und Bauherren. Parallel dazu wird von den Marktakteuren ein deutlicher Nachholbedarf in der energetischen Sanierung des Bestands festgestellt. **Energieeffizienz hat mittlerweile auch andernorts einen hohen Stellenwert** erreicht. In der Folge sind Immobilien mit Sanierungsstau zunehmend schwer zu vermarkten.

Kompakte Eigenheime, Tiny Houses und ökologisch orientierte Bauformen spielen nach Einschätzung der befragten Marktexperten aktuell nur eine untergeordnete Rolle im lokalen Marktgeschehen. Die geringe Nachfrage könnte allerdings auch darauf hinweisen, dass entsprechende Zielgruppen ihr Suchverhalten vorrangig auf andere Kommunen mit einem passenderen Angebot ausrichten – getreu nach dem Motto: Wo kein Angebot, ist auch keine Nachfrage sichtbar.

Das „**Wohnen auf Zeit**“ für temporär in Neuwied eingesetzte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer wird nach Einschätzung von Marktexperten derzeit durch ein ausreichend umfangreiches Angebot an Privatunterkünften gedeckt.

Abbildung 24: Experteneinschätzungen zum Markt für Eigenheime

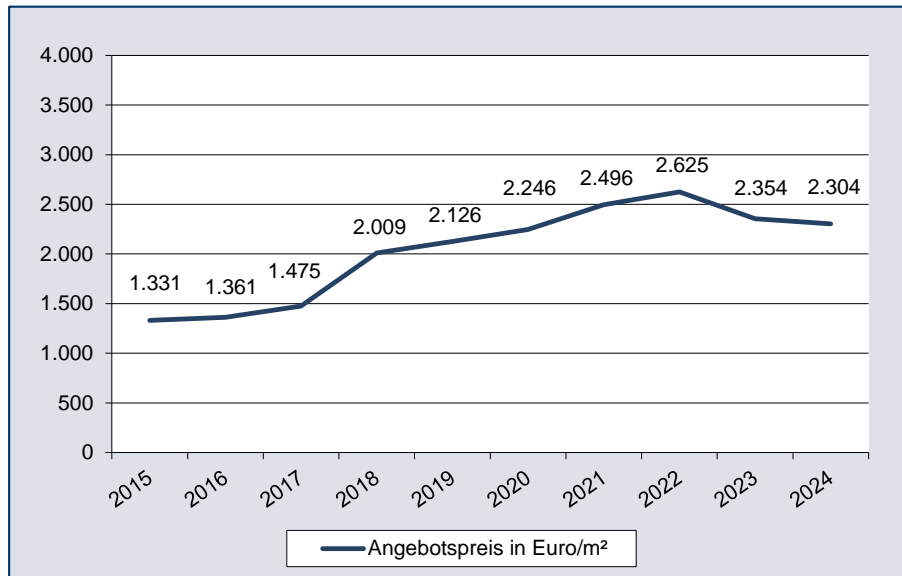


InWIS 2025

4.4. Der Markt für Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen stellt hinsichtlich des Angebotsvolumens den kleinsten der drei betrachteten Teilmärkte dar. Zwischen 2015 und 2024 stieg der durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung (ohne Neubau) in Neuwied von rund 1.330 auf 2.300 Euro/m² an (siehe nachfolgende Abbildung). Dies entspricht einer Preissteigerung von durchschnittlich rd. 8 Prozent pro Jahr. Im Jahr 2023 kam es in Neuwied – wie auch bundesweit – zu einer erwarteten Preiskorrektur: Das relativ hohe mittlere Preisniveau des Vorjahres konnte nicht gehalten werden, und die Preise sanken unter das Niveau von 2021.

Abbildung 25: Entwicklung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen (ohne Neubau)



InWIS 2025: Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2015 bis 4/2024, n= 1.505; eigene Auswertung und Darstellung

Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass:

- es in Neuwied ein nennenswertes Angebot an Eigentumswohnungen gibt.
- die Nachfragekennziffer auf eine vergleichsweise zurückhaltende Nachfrage hinweist.
- das Preisniveau aufgrund des größeren Angebotes als durchschnittlich zu betrachten ist.
- das Neuwieder Preisniveau vergleichbar zum Niveau im angrenzenden ländlichen Raum und angrenzenden Städten (Ausnahme: Melsbach) ist.
- die Angebote an Neuwieder Eigentumswohnungen preislich unter denen der Vergleichsstädte liegen.

Tabelle 7: Der Markt für Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich

	Kommune	Anzahl der Angebote	Nachfragekennziffer	Mittlerer Angebotspreis
	Neuwied	1.901	1.241	2.493
Angrenzende Städte und Gemeinden	Andernach	833	2.118	2.806
	Bendorf	508	1.738	2.065
	Melsbach	34	680	3.122
	Mülheim-Kärlich	113	2.234	2.275
	Rengsdorf	314	998	2.334
	Weißenthurm	238	1.431	2.797
Vergleichsstädte	Bad Kreuznach	3.137	1.416	2.972
	Koblenz	4.344	2.899	3.128
	Linz am Rhein	308	849	3.010
	Neustadt an der Weinstraße	2.345	1.995	3.019
	Sinzig	417	1.268	2.364
	Speyer	2.585	3.032	3.289
	Worms	4.499	1.807	2.393
Landkreise	Ahrweiler	4.480	1.175	2.926
	Mayen-Koblenz	4.280	1.528	2.581
	Neuwied mit Stadt Neuwied	3.870	1.174	2.396
	Neuwied ohne Stadt Neuwied	1.969	1.110	2.302

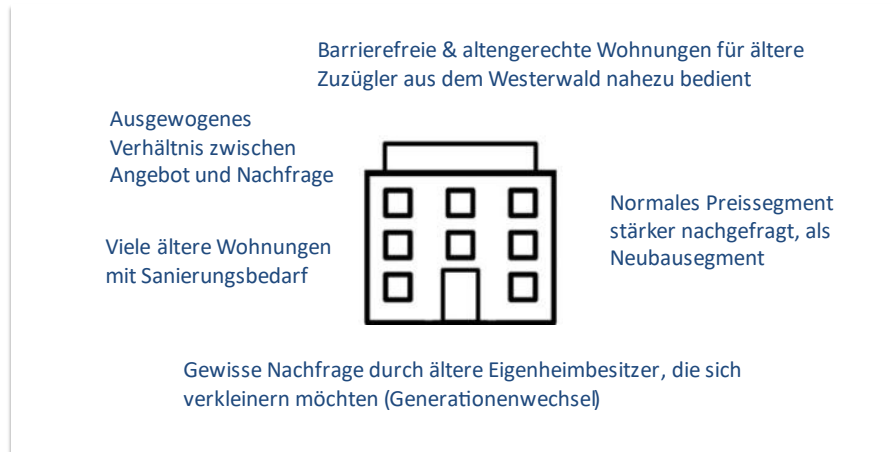
InWIS 2025: Datenbasis: ImmobilienScout 24 für die Quartale 1/2015 bis 4/2024, n= 34.982; eigene Auswertung und Darstellung

In Neuwied besteht in dem Teilmarkt nach Einschätzung der Marktexperten ein insgesamt ausgewogenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage an Eigentumswohnungen. Im mittleren Preissegment sehen sie jedoch eine leicht erhöhte Nachfrage. Ein erheblicher Sanierungsbedarf ist im gesamten Stadtgebiet zu beobachten – auch ältere Eigentumswohnungen aus den Jahren vor der Jahrtausendwende sind hiervon nicht ausgenommen, so die Marktexperten.

Zudem besteht eine wachsende Nachfrage von älteren Eigenheimbesitzern, die ihre Wohn- und Gartenfläche verkleinern möchten. Für diese Zielgruppe, ebenso wie für ältere Zuziehende etwa aus dem Westerwald, sind barrierefreie bzw. altengerechte Wohnungen mit hoher Versorgungssicherheit, etwa durch zuschaltbare Betreuungsleistungen, von besonderem Interesse. Derzeit sind viele betreute Wohnangebote für Ältere am Markt, die Nachfrage danach kann gut bedient werden, berichteten die Marktexperten.

Perspektivisch zeigen die demografischen Trends für Neuwied, dass noch ein erhebliches Nachfragepotenzial nach Eigentumswohnungen „nachwachsen“ wird. Neben Seniorenhaushalten sind auch Haushalte aus der Altersgruppe der Best Ager zu berücksichtigen, die nach dem Auszug der Kinder ihr Familienheim aufgeben und eine komfortable barrierearme oder -freie Wohnung in integrierter Wohnlage mit einem sehr ansprechenden Umfeld suchen.

Abbildung 26: Experteneinschätzungen zum Markt für Eigentumswohnungen



InWIS 2025

4.5. Wohnraumpotenziale im Bestand

Zur Deckung von Wohnraumbedarfen wird in Fachkreisen schon seit einigen Jahren diskutiert, in welchem Umfang und in welcher Form Wohnungen im vorhandenen Wohnungsbestand aktiviert werden könnten, ohne dass dafür neues Baurecht geschaffen (höchstens bestehendes verändert) oder zusätzlicher Flächenverbrauch in Kauf genommen werden müsste.

Das nachfolgende Kapitel widmet sich der Identifizierung solcher Wohnraumpotenziale. Dabei lassen sich verschiedene Arten unterscheiden:

- Wohnraum, der durch bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen werden kann,
- Wohnraum, der durch die Mobilisierung unterbelegter Wohnungen durch sogenannte Freisetzungspotenziale, vorzugsweise im Zuge von Generationenwechseln in älteren Wohn- und Eigenheimquartieren, besser nutzbar werden könnte,
- bestehender Wohnraum, der durch Leerstand oder durch seine Nutzung zu Freizeit Zwecken¹⁴ nicht dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung steht.

4.5.1. Wohnraumschaffung durch Ausbau im Bestand

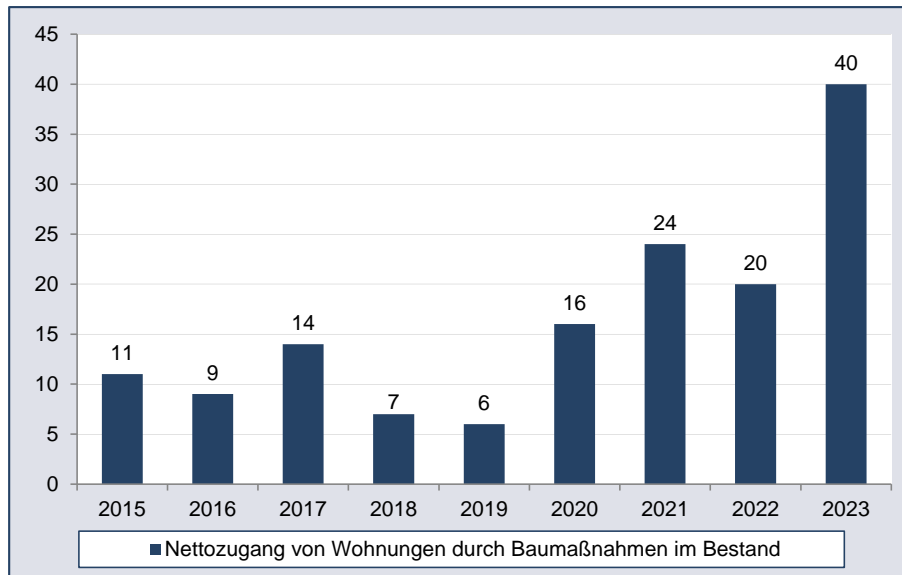
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden leisten seit jeher einen wichtigen Beitrag zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, ohne dass dafür neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Dazu zählen unter anderem die **Aufstockung** um ein oder mehrere Geschosse, der **Dachgeschossausbau**, die **Umnutzung** von Nebengebäuden, Souterrains oder ehemals gewerblich genutzten Räumen zu Wohnzwecken sowie die Teilung bestehender Wohnungen. Der Ausbau im Bestand unterliegt jedoch in der Regel größeren baulichen Einschränkungen als der Neubau, weshalb die erzielbaren Mengeneffekte insgesamt geringer ausfallen.

Auch in Neuwied wird das Potenzial des Bestandsaus- und -umbaus genutzt. Ein Blick auf die statistisch erfassten Baumaßnahmen zeigt, dass in den vergangenen neun Jahren **elf Prozent der**

¹⁴ Ferien- und Freizeitwohnungen sind Wohnungen, in denen Personen zu privaten Zwecken ihre Freizeit verbringen. Dies umfasst die Selbstnutzung sowie die Vermietung von Wohnungen zu Ferienzwecken an Dritte.

Baufertigstellungen im Bestand erfolgten. Damit entstehen im Stadtgebiet durchschnittlich 16 Wohnungen pro Jahr ohne die Inanspruchnahme von zusätzlicher Fläche (Betrachtungszeitraum: 2015-2023). Die nachfolgende Abbildung stellt den Nettozuwachs an Wohnungen dar, also den Saldo aus neu entstehenden Wohnungen und den Wohnungsabgängen durch Baumaßnahmen im Bestand.

Abbildung 27: Baumaßnahmen im Bestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2015 bis 2023



InWIS 2025, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung; Nettozugang: Der Zugang durch Baumaßnahmen wurde mit dem Abgang infolge von Zusammenlegungen und Abriss verrechnet.

Besonders geeignet für Ausbau und Aufstockung in städtisch geprägten Kommunen sind Wohnungsbestände der 1950er- bis 1970er-Jahre¹⁵. Laut den Zahlen des Zensus 2022 zählen in Neuwied rd. 45 Prozent der Wohnungsbestände zu dieser Baualtersklasse (bundesweit rd. 40 %). Solche Maßnahmen werden jedoch häufig nur im Rahmen umfassender Gebäudemodernisierungen umgesetzt – insbesondere dann, wenn auch energetische Sanierungen der Gebäudehülle und weitere Modernisierungsmaßnahmen geplant sind.

Die quantitativen Entlastungswirkungen von Dachausbauten und Dachaufstockungen **dürfen nicht überschätzt werden**, da erfahrungsgemäß größere Potenziale aus technischen Gründen (fehlende statische Voraussetzungen, zu kleine Treppenhäuser usw.) und aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht realisiert werden (können).¹⁶

Regionale Studien zu dem Ausbau im Bestand zeigen, dass sich dieser vor allem dort entfalten kann, wo sich ein ländlich bzw. von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägter Städtebau mit einem spürbaren demografischen Wachstum und einer entsprechend guten Wohnungsnachfrage paart. Der dortige ländliche Raum bietet einige vorteilhaftere Rahmenbedingungen als die Kernstadt: Vor allem bessere städtebauliche Voraussetzungen durch die aufgelockerte Siedlungsstruktur, die beispielsweise den Bau von zusätzlichen Stellplätzen erleichtert. Aber auch die Motivation von jüngeren Familien und Kapitalanlegern, zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss oder in oberen Etagen zu mobilisieren und zu vermieten, um die Wohneigentumsfinanzierung auf eine bessere wirtschaftliche Grundlage zu stellen.¹⁷

¹⁵ BBSR 2016: Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. Bonn

¹⁶ Vgl. ebd.

¹⁷ BBSR (Hrsg.) 2016: Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten.

Neben den genannten förderlichen Rahmenbedingungen für den Bestandsausbau kann auch eine große Erfahrung von Bauträgern und Bauunternehmen bei der Aufstockung von Wohngebäuden oder dem Dachgeschossausbau von Vorteil sein, um die Kosten einzugrenzen. Wer öffentliche Mittel der Wohnraumförderung in Anspruch nimmt, kann ggf. eine günstige Finanzierung erhalten, sollte aber eine gewisse Erfahrung bei der Beantragung der Mittel mitbringen. Auch kommunalpolitische Rahmenbedingungen können einen gewissen Einfluss ausüben. Beispielsweise hat die Stadt Aachen vor wenigen Jahren ein bislang erfolgreiches, kommunales Förderprogramm zum Dachgeschossausbau ins Leben gerufen, um den Ausbau im Bestand zu fördern. In das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Düsseldorf ist zum Beispiel der sogenannte Innenhofatlas mit seinen Nachverdichtungspotenzialen in Innenhöfen integriert, um das räumliche Leitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ stärker zu verfolgen und die weitere Innenverdichtung instrumentell unterlegen zu können.

4.5.2. Freisetzungspotenziale in älteren Eigenheimsiedlungen

Der Kreislauf des Generationenwechsels

Neu errichtete Eigenheimsiedlungen werden vorzugsweise von Familien mit Kindern und Paaren mit Kinderwunsch bezogen. Für den Nachwuchs muss daher genug Platz innerhalb und außerhalb des Hauses vorhanden sein. Mit zunehmendem Alter der Haushalte verlassen die Kinder den elterlichen Haushalt, die Pro-Kopf-Wohnfläche steigt und die Gebäude werden zunehmend renovierungs- und modernisierungsbedürftig. Kurzum: Die Eigentümer und ihre Häuser kommen in die Jahre. Die Minderheit der Eigentümer überlegt zu diesem Zeitpunkt, noch einmal die Wohnung zu wechseln und zum Beispiel in eine komfortable Eigentumswohnung in Innenstadtnähe zu ziehen. Einige Eigentümer bauen ihre Immobilie möglichst barrierearm um, um diese auch im höheren Alter noch bequem bewohnen zu können. Aber die Mehrheit erwägt erst dann ernsthaft einen Wechsel, wenn die Bewirtschaftung der Immobilie sehr beschwerlich geworden und ein selbständiges Wohnen kaum mehr möglich ist. Die Loslösung vom vertrauten Familienheim wird durch verschiedene Faktoren befördert, Krankheit spielt eine große Rolle, aber auch ein attraktives Angebot an altengerechten Wohnalternativen.

In der Wohnungsmarktforschung ist der barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern.¹⁸ Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt mit altersgerechten Wohnangeboten ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Neubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen.

Doch durch den Umzug in eine altengerechte Wohnung profitiert nicht nur der ältere Eigentümer, sondern auch junge Haushalte und Familien, die auf der Suche nach einer familiengerechten Wohnform sind. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. Hier kann der Generationswechsel in der Bewohnerschaft eine entscheidende Rolle spielen.

Der Einzug einer (jungen) Familie in das ältere, freigewordene Eigenheim ist häufig mit notwendigen Anpassungen an moderne Wohnstandards verbunden, die Modernisierungen und Umbauten nach sich ziehen, um Wohnflächen zu vergrößern, Wohnungszuschnitte zu verändern, die Ausstattung zu modernisieren und die Energieeffizienz zu verbessern. Dies hat neben den demografischen Effekten positive Auswirkungen auf die (energetische) Qualifizierung des betreffenden Wohnungsbestands.

¹⁸ Heinze, R. G. et. al. 1997: Neues Wohnen auch im Alter. Stadt Köln (Hrsg.) 2012: Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten. In: Kölner Statistische Nachrichten 2/2012. Köln.

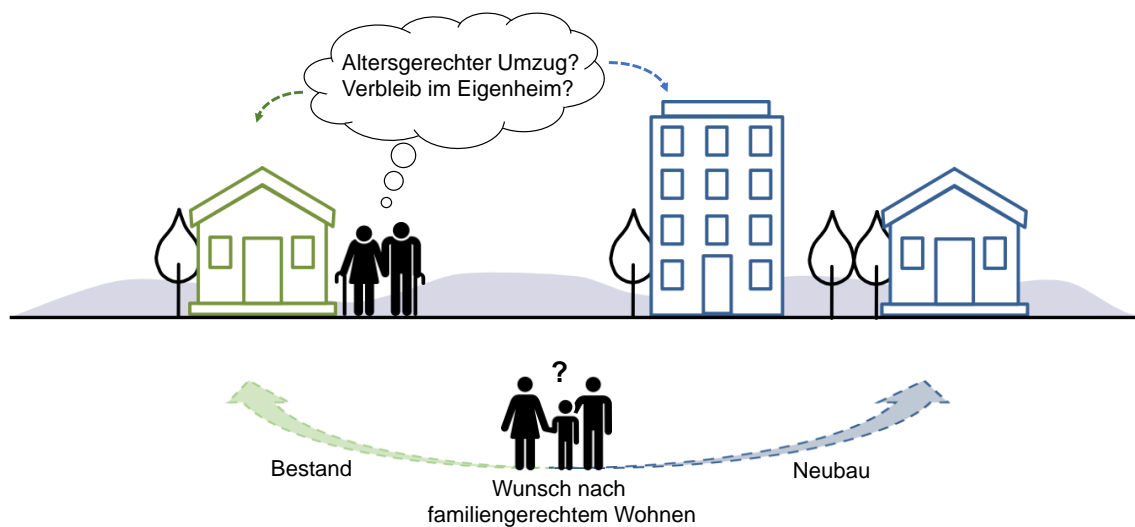
Der Generationenwechsel bringt aber auch Veränderungen und Anforderungen an die örtliche Infrastruktur mit sich. In alternden Siedlungen mit schrumpfender Bevölkerungszahl und Nachfrage, zum Beispiel in den Dorflagen von Städten, haben sich Nahversorgungs- und familienbezogene Angebote mitunter zurückgezogen. Es fehlt an fußläufig erreichbarer Infrastruktur für die älteren Bewohner, z.B. einem Lebensmitteleinzelhandel oder einer Poststelle. Vielleicht sind noch ein Bäcker und eine Bushaltestelle geblieben. Die jungen Familien kompensieren die ausgedünnte Infrastruktur, wenn nötig, mit erhöhter Mobilität. Aber der Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten wächst ebenso wie der Wunsch, wenigstens kleinere Einkäufe in der Nähe erledigen zu können.

Die Alterung und der Generationenwechsel bringen somit neue Anforderungen an die Quartiere hervor, die bei der zukunftsgerechten Weiterentwicklung mitzudenken sind:

- Für umzugswillige ältere Haushalte wird ein an ihre Wohnbedürfnisse angepasstes Wohnraumangebot benötigt.
- Zuziehende Familien benötigen ein Kinderbetreuungsangebot vor Ort, das es zu schaffen gilt.

Denn die Aktivierung von Umzugsketten wird sich als schwierig gestalten, wenn es an standortnahen altengerechten Wohnungen, Betreuungsangeboten und kindgerecht erreichbaren Bildungseinrichtungen fehlt. Wohnungsbau und Kinderbetreuungsinfrastruktur sind daher eng miteinander zu verzahnen, um Quartiere attraktiv und generationengerecht zu entwickeln.

Abbildung 28: Kreislauf des Generationenwechsels



InWIS 2025, eigene Darstellung

In dem Maße, in dem es gelingt, in Quartieren mit einer alternden Eigentümerschaft, für diejenigen, die aus ihrer zu groß gewordenen Immobilie wechseln wollen, attraktive Wohnformen im Alter zu schaffen, können Bestandseigenheime für Familien mobilisiert werden. Forschungen, auch des InWIS, haben ergeben, dass das Vorhandensein von Wohnalternativen im Umfeld die Umzugsbereitschaft erhöht. Hierzu können kleinere Eigenheime mit besonderem Mehrwert (Gemeinschaft, Versorgungssicherheit), aber auch altengerechte, betreute Wohnformen gehören.

In einer repräsentativen bundesweiten Befragung von Personen ab 50 Jahren gaben rd. 20 Prozent der Befragten an, im Alter in eine speziell altersgerecht ausgestattete Wohnung ziehen zu wollen. In ländlichen Räumen waren es etwas weniger (16 %). Die Option die aktuelle Wohnung altersgerecht umzubauen, wird ebenfalls von rd. 20 Prozent präferiert. Allerdings zeichnen sich auch große

Beharrungstendenzen ab, wie sie vielerorts vorherrschen. Insgesamt wollen rd. 60 Prozent in ihrer jetzigen Wohnung ohne altersgerechte Anpassungen bleiben.

Abbildung 29: Wohnwünsche im Alter



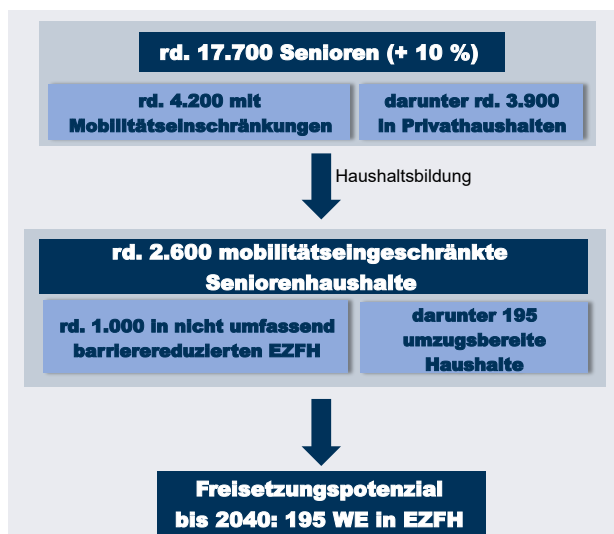
InWIS und Analyse & Konzepte 2018: Wohntrends 2035. Bochum/Hamburg

Berechnung der Freisetzungspotenziale im Stadtgebiet

Unter Berücksichtigung überregionaler repräsentativer Erhebungen und Studien zum Umfang an mobilitätseingeschränkten Senioren, zur Barrierefreiheit von Wohnungen sowie zu Wohnpräferenzen und Umzugsbereitschaft älterer Menschen (s. vorheriger Textabschnitt), lässt sich auf Basis kommunaler Daten und der Haushaltsprognose für Neuwied ein realistisches Freisetzungspotenzial der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ermitteln:

- Demnach leben in Neuwied im Jahr 2040 rd. 1.000 Seniorenhaushalte mit Mobilitätseinschränkungen im Alter ab 65 Jahren in Ein- und Zweifamilienhäusern, die nicht umfassend barriere reduziert sind.
- Von diesen Haushalten ist rund jeder Fünfte bereit, in eine geeignete altengerechte Wohnform umzuziehen.
- Daraus errechnet sich ein Freisetzungspotenzial im Umfang von 195 Wohnungen bis zum Jahr 2040. Wohnformen im Alter werden in der Regel im Geschosswohnungsbau errichtet. Daher entsteht in diesem Marktsegment ein entsprechender Mehrbedarf. Durch den Wohnungswechsel der älteren Haushalte werden 195 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern frei, die das Angebot am Markt erhöhen und dadurch in gleicher Weise den Bedarf an neu zu errichtenden Eigenheimen mindern.
- Das Freisetzungspotenzial wird in die Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes im Kap. 5.4 einbezogen.

Abbildung 30: Freisetzungspotenziale in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2040



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied, Mikrozensus 2022, InWIS und Analyse & Konzepte 2018: Wohntrends 2035, BMDV 2017: Mobilität in Deutschland, eigene Berechnungen

Das Freisetzungspotenzial – so wie es oben beschrieben berechnet wurde - stellt in der Gesamtbetrachtung lediglich eine Teilmenge des Generationenwechsels dar – nämlich jenen Anteil des Bestandes, der freigezogen werden könnte, wenn sich die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner für einen Umzug in eine adäquate barrierereduzierte Geschosswohnung entscheiden.

4.5.3. Vorhandene Wohnungen, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen

Dieser Abschnitt befasst sich mit Wohnungen, die aufgrund von Leerstand oder Nutzung zu Freizeitzwecken dem Markt nicht oder nur zeitweise zur Verfügung stehen.

Wohnungsl Leerstand

Im Rahmen des Zensus 2022 wurden die Vermieter im Erhebungsbogen gefragt, ob die betreffende Wohnung am Stichtag der Erhebung vermietet war oder nicht, unabhängig von der Dauer der Nichtvermietung. Eine unvermietete Wohnung wurde als Leerstand gezählt. Der Leerstand wurde somit ab dem 1. Tag erhoben.

Der Zensus ermittelte in Neuwied stichtagsbezogen zum 15. Mai 2022 einen Leerstand in Gebäuden mit Wohnraum in Höhe von rd. **1.580 Wohnungen, umgerechnet 4,7 Prozent** des Bestandes. Gegenüber dem Zensus 2011 mit 4,3 Prozent war die Leerstandsquote zwar leicht gestiegen. Dieser Trend war aber auch andernorts, etwa in Koblenz oder im gesamten Bundesland zu beobachten und stellt keine regionale Besonderheit dar. In die Auswertung des Zensus wurden Leerstände in Wohn- und Geschäftshäusern nicht einbezogen, was insofern bedauerlich ist, als dass gerade in den Geschäftszonen der Siedlungskerne die oberhalb der Büros und Geschäfte liegenden Wohnungen unvermietet sind.

Unter den 1.580 leerstehenden WE in 2022 standen **20 Prozent seit unter drei Monaten** leer (sie gehören damit zur sogenannten Fluktuationsreserve), 14 Prozent seit drei bis sechs Monaten und 13 Prozent seit sechs bis zwölf Monaten. **Über die Hälfte** der Wohnungen (52 %) waren **seit über 12 Monaten** leerstehend. Der nicht marktaktive Leerstand, also der Anteil an Wohnungen, die dem Markt dauerhaft entzogen werden, ist gutachterlicherseits bei rd. 800 Wohnungen anzusetzen (50% von rd. 1.600 WE).

Lokale Marktexperten berichten, dass ein Großteil des Leerstands in der Innenstadt verortet ist und mit einem hohen Sanierungsbedarf einhergeht.

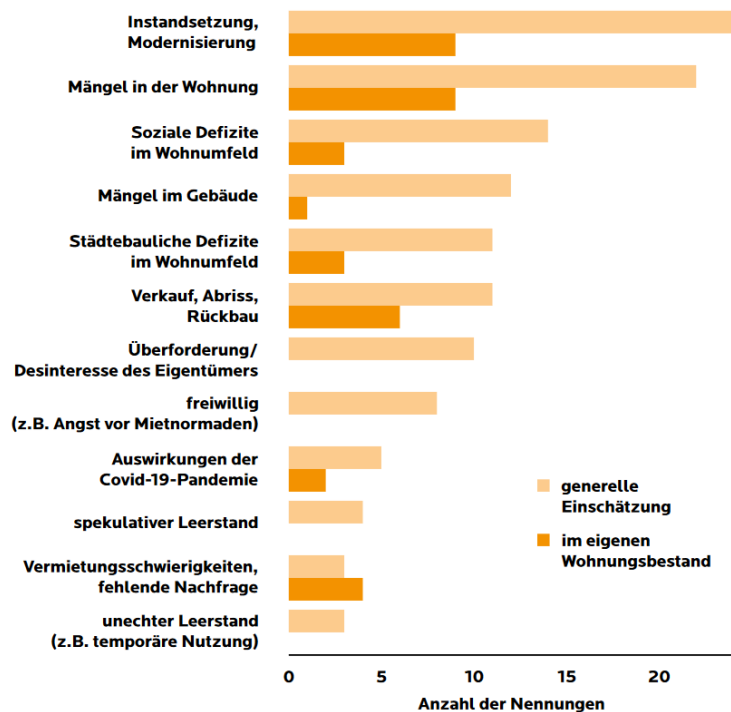
Tabelle 8: Wohnungsleerstand laut Zensus

Raumbezug	Anteil der leerstehenden Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	
	lt. Zensus 2011	lt. Zensus 2022
Neuwied	4,3 %	4,7 %
Koblenz	3,9%	4,2 %
Rheinland-Pfalz	4,4 %	4,9 %

InWIS 2025, Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

Zu Leerstandsgründen und der Frage der Aktivierbarkeit von leerstehenden Wohnungen lassen sich Hinweise aus Leerstandsuntersuchungen finden, die jedoch nicht häufig durchgeführt werden, da sie aufwändig sind. Aber auch die Wohnungsmarktbeobachtung in Bochum bietet einen guten Überblick, der an dieser Stelle interpretiert wird.¹⁹ Befragt nach den Gründen für einen Wohnungsleerstand, gaben die befragten Bochumer Marktexperten an erster Stelle **Wohnungsmängel und Instandsetzungs- und Modernisierungsaktivitäten** als Auslöser an, gefolgt von geplantem Verkauf, Abriss oder Rückbau der betreffenden Immobilie. Bei privaten Eigentümern wird auch **Überforderung oder Desinteresse** (zum Beispiel aus Altersgründen hervorgerufen) als Ursache genannt, ebenso die Angst vor Mietnormaden, denen man sich nicht gewachsen fühlt.

Tabelle 9: Leerstandsgründe



Stadt Bochum 2023: Wohnungsmarktbericht 2022, S. 112

¹⁹ Stadt Bochum 2023: Wohnungsmarktbarometer 2023, S. 26

Um Leerstand infolge von Modernisierungsmängeln entgegenzuwirken und abzubauen, hat sich in der Stadterneuerungspraxis ein **Unterstützungsangebot für die Gruppe der Einzel- und Kleineigentümer bewährt**, die in der Regel wenig wohnungswirtschaftliches Know-how aufweisen. Hierbei spielen **Beratungsangebote** zu Fragen der (energetischen) Sanierung neben **monetären Anreizen** eine bedeutende Rolle:

- Eine baufachliche Eigentümerberatung, idealerweise in Form einer Erstberatung und einem Ortstermin in der betreffenden Immobilie, gibt dem Eigentümer bereits wichtige Hinweise zu Art und Umfang notwendiger Modernisierungen, zu möglichen Kosten und Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Sie wurde in Neuwied bereits im Rahmen der Förderprogramme der Städtebauförderung angeboten.
- Eine finanzielle Unterstützung in Form von Zuschüssen und niedrigschwelligen Förderprogrammen ist ein hoher Anreiz für eigene Aktivitäten. Die Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz ist allerdings nicht als niedrigschwellig zu betrachten.

Nutzung von Wohnraum zu Ferienzwecken

Wird Wohnraum vorrangig oder dauerhaft für Ferienaufenthalte oder zur kurzfristigen Vermietung genutzt, steht er dem regulären Mietwohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung. Besonders in Städten mit touristischer Attraktivität kann dies die Wohnraumsituation für die einheimische Bevölkerung weiter verschärfen. Im Rahmen der Wohnungsmarktanalyse erscheint es sinnvoll, die Relevanz solcher Nutzungen in Neuwied zu beleuchten.

Der Zensus 2022 ermittelte 125 privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnungen im Stadtgebiet. Seit der vorherigen Zensuszählung 2011 nahm die Zahl der Wohnungen zwar recht deutlich um 96 Wohneinheiten zu, allerdings – so zeigt es der Regionalvergleich in der nachfolgenden Tabelle – von einem stark unterdurchschnittlichen Niveau ausgehend. Mit einem Anteil von 0,4 Prozent am Gesamtwohnungsbestand von rd. 33.400 Wohnungen (laut Zensus 2022) stellen die Ferien- und Freizeitwohnungen zwar eine nicht zu vernachlässigende, insgesamt jedoch marginale Größenordnung dar.

Tabelle 10: Privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen

Raumbezug	Anteil der Ferienwohnungen am gesamten Wohnungsbestand	
	lt. Zensus 2011	lt. Zensus 2022
Neuwied	0,1 %	0,4 %
Koblenz	0,3 %	0,3 %
Rheinland-Pfalz	0,7 %	0,9 %

InWIS 2025, Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung

Darüber hinaus gibt es die so genannten Kurzzeitvermietungen. Die Rechtslage nach § 549 BGB besagt, dass eine Kurzzeitvermietung dann vorliegt, wenn eine Wohnung zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wird. Typische Fälle sind Vermietungen an Monteure, an Geschäftsreisende und Besucher von Veranstaltungen. Auch die bereits genannten 125 Ferien- oder Freizeitwohnungen können zur Kurzzeitvermietung herangezogen werden. Das Portal Airbnb hat seit seiner Gründung im Jahr 2008 für viele Menschen Reisen zugänglicher gemacht, weil Reisende Unterkünfte nicht nur in Hotels und Ferienanlagen, sondern auch bei Privatpersonen fanden. Die Kurzzeitvermietung umfasst nicht nur einzelne Zimmer, sondern auch Wohnungen oder Häuser, die von Privatpersonen oder gewerblichen Vermietern tage- oder wochenweise an Touristen vermietet werden.

Um einen Überblick über den Umfang der auf Airbnb angebotenen Wohnungen zur Kurzzeitvermietung zu erhalten, erhob das InWIS zum Stichtag 25.02.2024 die Zahl der aktiven Wohnungsangebote an zwei Wochenenden (Anfang März sowie über die Ostertage). Inserate von Zimmern wurden nicht mitgezählt. Demnach wurden 16 bzw. 25 Wohnungen angeboten, zumeist von gewerblichen Vermietern. Laut Aussagen der Marktexperten nutzen Berufstätige mit wechselnden Einsatzorten gerne die Kurzzeitvermietungsangebote. Zum gesamten Umfang an Kurzzeitvermietungen an den beiden Stichtagen sind noch diejenigen Wohnungen hinzuzurechnen, die bereits vermietet waren.

Tabelle 11: Stichprobenartige Erhebung aktiver Wohnungsangebote in Neuwied auf der Plattform Airbnb

Wochenende um den ...	Aktive Wohnungsanzeigen	Darunter gewerbliche Vermieter
01.03.2025	16	11
19.04.2025	25	15

InWIS 2025, eigene Erhebung zum Stichtag 25.02.2025

Darüber hinaus stellt das Städteportal von Airbnb²⁰, auf das kommunale Amtspersonen auf Anfrage Zugriff erhalten können, weitere wichtige Zusatzinformationen zu Kurzzeitvermietungen bereit – etwa zur Anzahl der aktuell angebotenen Unterkünfte, zur durchschnittlichen Gruppengröße, zur Aufenthaltsdauer oder zum durchschnittlichen Preis pro Nacht.

Kurzzeitvermietungen können von Städten und Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen eingeschränkt oder verboten werden. Die rechtlichen Grundlagen dafür sind im Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) verankert. Die Schwelle zur Zweckentfremdung wird für eine Wohnung erst ab einer Kurzzeitvermietung von insgesamt mehr als 90 Tagen im Kalenderjahr erreicht. Voraussetzung ist auch, dass die Versorgung mit Mietwohnraum in einem Gebiet besonders gefährdet ist und dieser Situation nicht in zumutbarer Zeit mit anderen Mitteln entgegengewirkt werden kann. In diesem Fall können Kommunen eine sogenannte Zweckentfremdungssatzung erlassen.

Eine weitere Klärung der Bedeutung von Vermietungen zu Freizeit Zwecken kann eine Anfrage beim Städteportal von Airbnb herbeiführen, nämlich bei den Angaben zum Umfang und der durchschnittlichen Dauer der Vermietungen in Neuwied.

²⁰ <https://www.airbnb.de/cityportal>

Zwischenfazit zu den Wohnungsteilmärkten:

Markt für freifinanzierte Mietwohnungen

- Der Mietwohnungsmarkt in Neuwied zeigt **vor allem im unteren Preissegment** und dort vorzugsweise bei kleinen Wohnungen und großen, familiengerechten Wohnungen spürbare Angebotsdefizite auf. Die große Zielgruppe der Singlehaushalte, aber auch die deutlich kleinere Gruppe der Familien mit mehreren Kindern finden, sofern sie einkommensschwach sind, nur schwer passenden Wohnraum.
- Gewisse Engpässe finden sich auch im **mittleren Preissegment**, ausgerichtet auf kleine oder große Haushalte mit mittleren Einkommen, zumal, wenn zudem zeitgemäßer und energetisch sanierter Wohnraum gesucht wird.
- Auch **altengerechte und barriere reduzierte** Wohnungen werden vermehrt nachgefragt.
- Etliche Mietwohnungsgebäude weisen einen hohen **energetischen Sanierungsbedarf** auf.
- Im Vergleich mit touristisch bekannten Städten in Rheinland-Pfalz kennzeichnet sich der Neuwieder Mietwohnungsmarkt durch ein großes Angebot zu einem günstigeren Mietpreis, aber auch durch eine schwächere Nachfrage aus. Verglichen mit dem direkten Umland ist Neuwied bei ähnlichem Preisniveau bei Mieterhaushalten sehr gefragt.
- Seit 2015 ist ein **kontinuierlicher Preisanstieg** zu beobachten, der bei einem geringen Ausgangsniveau startete und mit einer mittleren Zunahme von 5,5 Prozent pro Jahr zwar über der allgemeinen Teuerungsrate, aber auf dem Niveau vieler anderer Städte gleicher Größe in Deutschland liegt.
- Der größte Anbieter von Mietwohnungen ist die **GSG Neuwied mbH** mit schätzungsweise 10 Prozent aller Wohnungen in Wohngebäuden und einem günstigen Preisniveau.

Markt für öffentlich geförderte Mietwohnungen

- Rund **22 Prozent aller Haushalte** in Neuwied sind als **einkommensschwach** einzustufen und damit auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Darunter befinden sich nur ein Drittel Bezieher von Mindestsicherung. **Zwei Drittel** der Haushalte **leben von** einem geringen Einkommen durch **Erwerbsarbeit und / oder Rente**.
- Im unteren Mietpreissegment, also bei preisgünstigen Wohnungen, herrscht eine **Marktanspannung**. Die Versorgungsengpässe beziehen sich vor allem auf kleine **Wohnungen für Singlehaushalte**. Auch für die deutliche kleinere Zielgruppe der Familien mit mehreren Kindern, darunter auch solche mit Zuwanderungsgeschichte, fehlen **Wohnungen, vorzugsweise mit vier und mehr Zimmern**.
- Gleichfalls besteht ein Mangel bei **altengerechten, barrierearmen** oder -freien Wohnungen ohne integrierte Betreuungsleistungen oder Notrufsystem, die auch für Senioren in der Alterssicherung bezahlbar sind.
- Es gibt auch Hinweise auf einen Mangel an **Wohnungen** für Schwerbehinderte, die barrierefrei oder rollstuhlgerecht ausgestattet sein müssen. Die Bedarfe sind jedoch nicht quantifizierbar, da keine belastbare Datenbasis zum entsprechenden Wohnungsbestand besteht.
- Die Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft erlauben es einkommensschwachen Haushalten, sich auch im geförderten Wohnungsneubau zu versorgen. Auch der preisgünstige Wohnungsbestand der GSG Neuwied mbH ist in preislicher Hinsicht eine Wohnalternative. Marktzugangsprobleme dürften jedoch am freien Markt außerhalb des GSG-Bestandes

gegeben sein, da das Mietniveau auch im niedrigpreisigen Bereich die Bemessungsgrenzen noch übersteigt.

Die in Neuwied vorhandenen 884 **preisgebundenen Mietwohnungen** machen mit 6 Prozent aller Geschosswohnungen nur einen geringen Anteil am Wohnungsmarkt aus (Stand: Ende 2024). Ein sehr großer Bestandhalter und Wohnungsanbieter in diesem Teilmarkt ist die GSG Neuwied mbH. Insgesamt wurden ab 2015 jährlich im Schnitt 14 Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung gebaut.

- Bis 2035 wird der Bestand an preisgebundenen Wohnungen – unter Außerachtlassung zukünftig neuerrichteter Wohnungen – um **22 Prozent abschmelzen**. Gegenüber dem Landestrend mit einem Rückgang von schätzungsweise 78 Prozent bis 2041 ist der Rückgang in Neuwied als moderat einzustufen.
- Die **Förderkonditionen** in der sozialen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz sind ein zentraler Faktor für die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau. Nach Einschätzung örtlicher Marktakteure haben sich die Rahmenbedingungen für den Neubau im Jahr 2025 jedoch verschlechtert und gelten derzeit als wenig attraktiv. Im Gegensatz dazu werden die Förderkonditionen bei Modernisierungsmaßnahmen als vorteilhafter und ansprechender bewertet.

Markt für Eigenheime

- Für Neuwied besitzt dieser Teilmarkt, der gut die Hälfte des Wohnungsbestandes umfasst, eine **hohe Relevanz** für die Wohneigentumsbildung jüngerer Haushalte und Familien.
- Im regionalen Vergleich verfügt Neuwied über ein **großes Angebot** an Bestandseigenheimen bei **solider Nachfrage**.
- Angebot und Nachfrage sind nach Experteneinschätzungen im Großen und Ganzen **ausgeglichen**, wobei bei gut gepflegten Wohnungen im mittleren Preissegment ein Angebotsengpass besteht.
- Die **Angebotspreise** sind als vergleichsweise günstig einzustufen. Der Durchschnittspreis liegt in etwa auf dem Niveau des umliegenden ländlichen Raums, jedoch unter dem Preisniveau angrenzender Städte und anderer namhafter Städte in Rheinland-Pfalz.
- Der **energetische Sanierungsbedarf** im Bestand wird von Marktexperten als hoch eingestuft.
- Das **Baulandangebot** wird als qualitativ gut bewertet, es wird ein Bedarf an kompakteren Grundstücken gesehen.
- Es wird von Marktexperten **keine sichtbare Nachfrage nach besonderen Wohnformen** wie Kompakteigenheimen, ökologischer Bauweise oder ähnlichem gesehen. Möglicherweise ist diese Beobachtung auf das fehlende Angebot zurückzuführen.

Markt für Eigentumswohnungen

- Es handelt sich um einen **kleinen Teilmarkt**, der im Zuge des demografischen Wandels und der spürbaren Zunahme älterer Ein- und Zweipersonenhaushalte perspektivisch an Bedeutung gewinnen dürfte.
- Derzeit besteht ein vornehmlich **ausgewogenes Verhältnis** zwischen Angebot und Nachfrage.
- Der Großteil der Nachfrage bildet sich aus **älteren Haushalten**, die sich „verkleinern“ wollen, und qualitätsvolle, barrierearme Wohnungen unterschiedlicher Größe in integrierter, guter Wohnlage nachfragen.

- Viele ältere Wohnungen haben nach Einschätzung der befragten Marktexperten **Sanierungsbedarf**.

Wohnraumpotenziale im Bestand

- **Aufstockungen und Umbauten** bieten zusätzliche Potenziale für die Wohnraumschaffung, stoßen jedoch auf technische und wirtschaftliche Herausforderungen. Immerhin erfolgten bislang elf Prozent der Baufertigstellungen im vorhandenen Gebäudebestand.
- Die **Leerstandsaktivierung** kann ein zusätzliches Wohnraumangebot schaffen. Dazu müssten private Eigentümer stärker als bisher erreicht und motiviert werden, ihre Wohnungsausstattung zu verbessern. Eine niedrigschwellige Beratung schafft erfahrungsgemäß einen wichtigen Anreiz.
- Der barrierearme bzw. -freie Wohnungsneubau ist ein zentrales Element, um den **Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren** und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein Angebot an adäquatem Wohnraum gibt älteren Eigenheimbesitzern die Möglichkeit und ggf. den Anstoß, aus ihrem Eigenheim auszuziehen. Es bedarf aber auch zugleich Kindertagesstätten, Nahversorgung und erreichbare schulische Angebote, damit ältere Quartiere wieder attraktiv für junge Familien werden.
- Der Generationenwechsel in älteren Eigenheimquartieren hat in Neuwied das Potenzial, **bis zu 200 familiengerechte Wohnungen** für junge Familien „freizusetzen“.
- Im Themenbereich der **Kurzzeitvermietung** von Wohnraum bedarf es weiterer Informationen, um Klarheit über den Umfang zu erlangen.

5. Wohnungsbedarfsprognose

Zur Beurteilung der Frage, in welchem Umfang, für welche Haushalte und bei welchen Wohnformen Handlungsbedarfe am Wohnungsmarkt bestehen, ist sowohl eine Analyse der aktuellen Situation als auch eine Vorausschätzung zukünftiger Trends in der Wohnungsnachfrage erforderlich. Bei Vorausschätzungen spielen Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung eine wesentliche Rolle, da beide Faktoren die Wohnungsnachfrage maßgeblich beeinflussen. Die Wohnungsbedarfsberechnung zeigt den aktuellen und zukünftigen Bedarf und unterstützt bei der Schaffung von neuem Bau-recht.

5.1. Methodische Vorbemerkungen

Die Wohnungsbedarfsprognose gibt an, welcher Wohnraum zur Deckung des Wohnraumbedarfs erforderlich ist. Zentrale Fragestellungen der Wohnungsbedarfsprognose sind:

- Wie viele Wohnungen müssen künftig neu gebaut werden, damit allen Haushalten eine Wohnung zur Verfügung steht?
- Welcher quantitative Bedarf ergibt sich aus der Gegenüberstellung von Haushalten und verfügbaren Wohnungen?
- Ist der quantitative Bedarf groß genug, um mit dem dadurch ausgelösten Neubaubedarfs auch die Präferenz von Haushalten nach Neubauqualitäten zu befriedigen?
- Wie differenziert sich der Bedarf nach den Wohnformen, vor allem nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern?

Die Wohnungsbedarfsprognose hat grundsätzlich einen normativen Charakter, da von den Trägern der Wohnungs- und Sozialpolitik eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung angestrebt wird. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm hat sich der Grundsatz „für jeden Haushalt eine Wohnung“ herausgebildet. Diese hat sich jedoch analog zum Wissen über die Wirkungszusammenhänge auf den regionalen Wohnungsmärkten ausdifferenziert.

Grundlage für jede Wohnungsbedarfsprognose ist die Bevölkerungsprognose. Darauf aufbauend wird die Entwicklung der Zahl und der Zusammensetzung der privaten Haushalte vorausgeschätzt. In Verbindung mit Versorgungsnormen (pro Haushalt eine Wohnung – Ausnahme Untermieterhaushalte, Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve) errechnet sich die Zahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen. Sie werden dem verfügbaren Wohnungsbestand gegenübergestellt; dabei werden Ferienwohnungen ausgeklammert, da sie nicht zur regulären Vermietung zur Verfügung stehen. Die Differenz bildet den Wohnungsbedarf.

Der errechnete Bedarf soll der Politik bzw. der Planung als Orientierungsrahmen dienen und wird sowohl quantitativ wie auch qualitativ beschrieben.

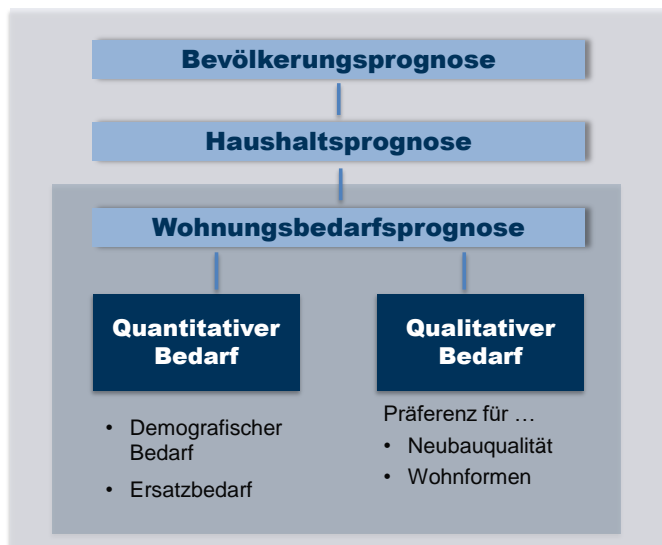
Quantitativer und qualitativer Bedarf

Die vorliegende Wohnungsbedarfsprognose berechnet den quantitativen Wohnungsbedarf. Dazu ist den privaten Haushalten eine ausreichende Anzahl verfügbarer Wohnungen zuzüglich einer Fluktuationsreserve zur Verfügung zu stellen. Aus der Gegenüberstellung errechnet sich ein Wohnungsüberhang oder -defizit. Das Ergebnis der Gegenüberstellung im Ausgangsjahr der Prognose wird als Nachholbedarf bezeichnet, der sowohl positiv wie negativ ausfallen kann.

In der Wohnungsbedarfsprognose wird der quantitative Bedarf aus zwei Komponenten gebildet, dem demografischen und dem Ersatzbedarf. Durch die Veränderung in der Zahl und Zusammensetzung der privaten Haushalte erwächst ein demografisch bedingter Wohnungsbedarf im Prognosezeitraum. Dieser kann in schrumpfenden Regionen aber auch rückläufig sein, sodass sich im Zeitverlauf ein Überhang an Wohnungen einstellt. Der Ersatzbedarf bezieht sich auf den Wohnungsbestand. Er entsteht infolge der baulichen und wirtschaftlichen Alterung von Gebäuden und umfasst sowohl Wohnungsabrisse als auch Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume. Für diesen Abgang ist Ersatz zu schaffen.

Wohnungen werden aber nicht nur dann gebaut, wenn sich die Zahl der Haushalte erhöht, sondern auch wenn am Markt bestimmte Qualitätsmerkmale nachgefragt werden, die im Wohnungsbestand nicht vorhanden sind. Diese qualitativen Bedarfe resultieren aus Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte und deren Wohnpräferenzen. Ein qualitativer Wohnungsbedarf resultiert aus der Präferenz einiger Wohnungssuchender für Neubauqualitäten. Sie begnügen sich nicht mit einem Altbau, einer renovierten Wohnung oder einem modernisierungsbedürftigen Haus, sondern wünschen sich die modernste Ausstattung und eine Wohnung ohne Erneuerungsbedarfe, wie sie nur Neubauten oder allenfalls ein Erstbezug nach umfassender Sanierung bieten können. Zumeist verfügen diese Haushalte auch über die dazugehörige Wohnkraft. Andere Wohnpräferenzen wiederum beziehen sich auf verschiedene Wohnformen – dabei kann zwischen Wohnungen in Mehrfamilien- und in Ein- und Zweifamilienhäusern unterschieden werden. Ein Haushalt, der eine Mietwohnung sucht, wird sich in den seltensten Fällen für ein zum Verkauf angebotenes Eigenheim interessieren (es sei denn, es wird zur Miete angeboten und die Wohnungsgröße ist passend).

Abbildung 31: Komponenten einer Wohnungsbedarfsprognose



InWIS 2025, eigene Darstellung

Zum Charakter von Prognosen

Marc Twain wird das ironische Zitat zugeschrieben „Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen“. Dabei hat er übersehen, dass Prognosen nicht den Anspruch erheben, die Zukunft vorherzusagen. Vielmehr handelt es sich um Modellrechnungen zu möglichen zukünftigen Entwicklungen. Häufig werden Trendprognosen erstellt. Das bedeutet, dass basierend auf bereits bekannten Daten Trends in die Zukunft extrapoliert werden. Grundlage sind „wenn-dann“ Aussagen: Unter der Voraussetzung bestimmter Rahmenbedingungen („wenn“), sind bestimmte Entwicklungen zu erwarten („dann“).

Prognosen werden in vielen Bereichen der Daseinsvorsorge eingesetzt: Prognosen zur Verkehrsbelastung auf Straßen, zum Bedarf an Kita-, Schul- und Hochschulplätzen oder zum Bedarf an Flächen für den Gemeinbedarf und für das Wohnen usw.

Sie werden eingesetzt, um frühzeitig auf eine absehbare Entwicklung reagieren zu können und als Gemeinde rechtzeitig die richtigen Weichen für eine erwünschte Zukunft zu stellen – oder aber einem unerwünschten Zukunftstrend entgegenzuwirken. Denn Prognosen sind bekanntlich „nicht in Stein gemeißelt“. Wenn frühzeitig die richtigen Maßnahmen ergriffen werden, lassen sich unter Umständen unerwünschte Zukunftsszenarien abwenden. Auch eine Kommune wie Neuwied kann demografische Entwicklung, Wohnungsnachfrage oder andere Zukunftstrends in einem gewissen Rahmen gezielt beeinflussen, um unerwünschten Entwicklungen entgegenzuwirken oder erwünschte Entwicklungen zu unterstützen.

5.2. Bevölkerungsprognose

Die Entwicklung der Bevölkerungszahl stellt eine wesentliche Komponente für die zukünftige Entwicklung einer Stadt dar. Bestandteile einer Bevölkerungsprognose sind in der Regel die natürliche Bevölkerungsentwicklung – der Saldo des Geburten- (Fertilität) und Sterblichkeitsniveaus (Mortalität) – und der Umfang der Wanderungen (Migration). Sowohl die altersspezifischen Geburtenraten als auch die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten haben in den letzten Jahren einen relativ gleichförmigen Verlauf angenommen. Die unsicherste Komponente stellt dagegen der Umfang der Wanderungen dar. Das Wanderungsgeschehen, insbesondere die Außenwanderung, hängt oftmals von wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen auf Bundesebene und von Migrationsbewegungen ab, die durch Ereignisse wie Krieg oder Naturkatastrophen ausgelöst werden: Man denke etwa an die Fluchtbewegungen im Zusammenhang mit den Kriegen in Syrien und der Ukraine. Bei der Binnenwanderung nimmt der Arbeitsmarkt bzw. das örtliche Arbeitsplatzangebot eine wichtige Rolle ein - der Arbeitsmarkt gilt als ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt. Aber auch auf lokaler Ebene können ein fehlender Wohnungsneubau und mangelnde Baulandausweisung zum Nadelöhr für Zuwanderung werden.

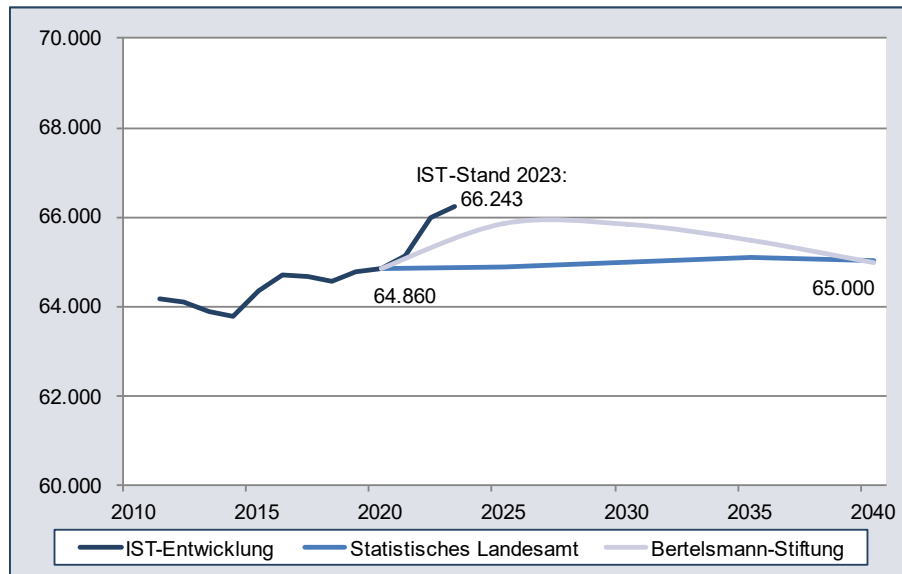
Zu Beginn der Arbeiten am Wohnraumversorgungskonzept lagen lediglich ältere Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz sowie der Bertelsmann Stiftung vor (vgl. Abbildung 32).²¹ Beide Prognosen basierten auf demselben Basisjahr und wichen deutlich vom tatsächlichen Bevölkerungsstand ab: Zum Stichtag 31.12.2023 unterschätzten sie die Einwohnerzahl Neuwieds um rund 800 bis 1.400 Personen.

Diese Diskrepanz ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass aktuelle demografische Entwicklungen – insbesondere die Zuwanderung infolge des Ukraine-Kriegs – in den vorhandenen Prognosen noch nicht berücksichtigt wurden.

Vor diesem Hintergrund wurde entschieden, eigene Modellrechnungen durchzuführen. InWIS hat hierzu in enger Abstimmung mit der Stadt Neuwied neue Bevölkerungsprognosen auf Basis aktueller städtischer Meldedaten entwickelt, um eine realitätsnähere Planungsgrundlage zu schaffen.

²¹ Nachrichtlich zur Kenntnisnahme: das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz erarbeitet zurzeit eine neue Bevölkerungsvorauswertung für die Kreise und kreisfreien Städten, die nach mündlicher Aussage erst Ende 2025 vorliegen wird.

Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2023 und Bevölkerungsprognosen bis 2040



InWIS 2025, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Bertelsmann-Stiftung, eigene Darstellung; Angaben jeweils zum 31.12. des Jahres

Die Methodik der InWIS-Bevölkerungsprognose

Das InWIS hat eine Bevölkerungsprognose in drei Varianten auf Basis der kommunalen Einwohnermeldestatistik der Stadt Neuwied berechnet. Sie beruht auf dem Bevölkerungsstand vom 31.12.2024 mit insgesamt 67.727 Einwohnern (Hauptwohnsitzbevölkerung). Demgegenüber basieren die Prognose des Statistischen Landesamtes und die der Bertelsmann-Stiftung auf den Daten des Landesamtes mit einem um 1.100 Personen geringeren Einwohnerstand zum 31.12.2023.²²

Die InWIS-Prognose betrachtet ebenso wie die anderen Institute die Bevölkerungsbewegungen durch Geburten, Sterbefälle und Wanderungen, d.h. Zu- und Fortzüge, jeweils alters- und geschlechtsspezifisch differenziert. Bei allen vorgestellten Prognosen werden Quoten zur Entwicklung von Geburten und Sterbefällen sowie zu den örtlichen Wanderungsverhältnissen gestützt auf einen zurückliegenden Zeitraum berechnet. Die Stützzeiträume der InWIS-Bevölkerungsprognosen, aus denen Wanderungsdaten extrahiert werden, sind länger als bei den anderen Prognosen und betragen rd. 10 Jahre. Längere Stützzeiträume sind geeigneter, Sonderereignisse wie zum Beispiel Jahre starker Zuwanderung aus dem Ausland infolge von Flüchtlingsbewegungen zu nivellieren.

Die Prognosevarianten und ihre Ergebnisse

Um der Schwierigkeit zu begegnen, zukünftige Wanderungstrends exakt vorzuberechnen, hat InWIS drei Prognosevarianten berechnet, die den möglichen Korridor für die zukünftige Entwicklung des Wanderungsgeschehens in Neuwied betreffend aufzeigen. Die drei Varianten unterscheiden sich in der Höhe der zugrunde gelegten Zuwanderung nach Neuwied und werden im Folgenden erläutert (vgl. Abbildung 35).

²² Zur Thematik unterschiedlicher Bevölkerungsstände vgl. auch Kap. 2.1.

Variante „Trendfortführung“

- Die Variante beruht auf einer **konservativen Einschätzung** der künftigen Wanderungsbewegungen und unterstellt eine **abgeschwächte Entwicklung** (vgl. Abb. 33). Dabei wird das alters- und geschlechtsspezifische Wanderungsverhalten der Referenzjahre 2014 bis 2024 fortgeschrieben, allerdings ohne Berücksichtigung der Jahre 2015 (stark beeinflusst durch die Migrationsbewegung infolge des Syrienkrieges) und 2022 (Fluchtbewegung zu Beginn des Ukraine-Krieges), die zwei Jahre mit sehr hohen bundesweiten Zuwanderungszahlen darstellen.²³
- Ergebnis: Nahezu **stabile Einwohnerzahl**. In dieser Prognosevariante steigt die Zahl der Einwohner im Zeitraum 2024 bis 2040 **um rd. 280 Personen** bzw. 0,5 Prozent **auf 68.043 Personen leicht an**. Im Jahr 2027 erreicht Neuwied mit 68.320 Personen die höchste Einwohnerzahl. Der anfängliche jährliche Bevölkerungszuwachs vermindert sich im Zeitverlauf, da der jährliche Wanderungsüberschuss zurückgeht.

Variante „Attraktivitätsimpulse“

- Die Variante unterstellt eine künftig **moderate Zuwanderung** nach Neuwied. Hintergrund dieser Annahme ist, dass verschiedene Stadtentwicklungsprojekte kurz-, mittel- und langfristig die Wohnstandortqualität erhöhen und dadurch mehr Menschen als bisher zu einem Zuzug oder Verbleib in Neuwied bewegen (vgl. Abbildung 34).
- Beispielhaft für die Aufwertung des Deichufers ist die Neugestaltung der Deichuferpromenade vom Schlosspark bis zum Werthviertel zu nennen, die bereits 2024 abgeschlossen wurde. Weitere Maßnahmen in diesem Bereich wie die Sanierung der Deichkrone mit integriertem Klimschutzmuseum sollen in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Im Werthviertel wird im Rahmen der Sanierung der Gebäudesubstanz und des Ersatzwohnungsbaus zusätzlicher Wohnraum entstehen. Die Aufwertung der Innenstadt bleibt ein zentrales Projekt der Stadtentwicklung. Die zugrunde liegende Annahme geht davon aus, dass die Innenstadt durch vielfältige Impulse – etwa Förderprogramme und private Investitionen – spürbar an Aufenthaltsqualität, urbanem Lifestyle und attraktivem Einzelhandelsangebot gewinnen wird. Auch die geplante Entwicklung des Geländes am Yachthafen stellt ein bedeutendes Potenzial für die städtebauliche Aufwertung dar; hier ist die Errichtung von ca. 1.000 Wohnungen innerhalb der nächsten 15 Jahre anvisiert. Darüber hinaus fließt in die Prognosevariante die Annahme ein, dass die touristische Attraktivität Neuwieds mittelfristig steigen wird – beispielsweise durch den Ausbau eines Schiffstourismus auf dem Rhein.
- **Ergebnis: Die Einwohnerzahl steigt im Zeitverlauf um rd. 1.130 Personen** bzw. 2,0 Prozent **auf 69.060 Personen** im Jahr 2040 an. Die Attraktivitätsimpulse entfalten mittel- bis langfristig ihre Wirkung und führen zu einem fortgesetzten Bevölkerungswachstum durch einen mittleren jährlichen Wanderungsüberschuss, der den Referenzjahren 2014 bis 2024 (mit Ausnahme des Jahres 2015) entspricht.

Variante „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“

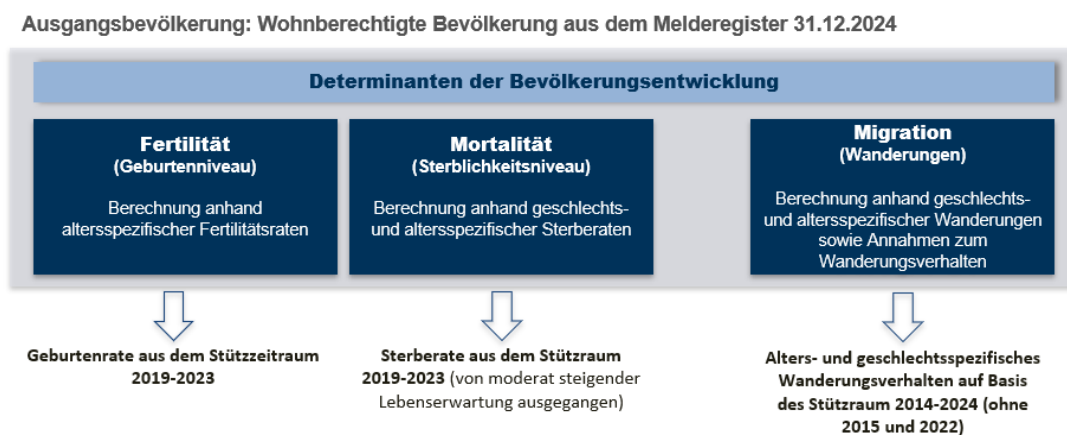
- Diese Variante basiert auf der Variante „Attraktivitätsimpulse“, geht aber zusätzlich von der Annahme aus, dass durch die Entwicklung mehrerer und größerer Gewerbeflächen in Neuwied **stärkende Impulse für den lokalen Arbeitsmarkt** entstehen, die eine verstärkte

²³ S. hierzu Bundesamt für Migration und Flüchtlinge: Schlüsselzahlen Asyl 2020 bis 1. Hj. 2023, Nürnberg

Zuwanderung von Arbeitskräften begünstigen. Die Variante beruht auf groben Annahmen zur Berechnung möglicher Zusatzeffekte und hat daher den Charakter eines Szenarios.

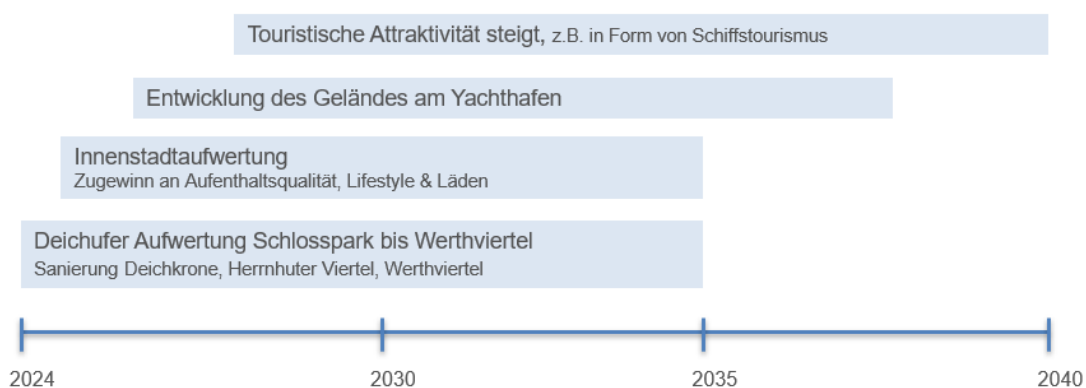
- Um eine nachvollziehbare Berechnung der Impulse auf die demografische Entwicklung und den Wohnungsbedarf zu erhalten, wurde die Berechnungsmethode umgestellt. Im Mittelpunkt stehen die Entwicklungsflächen und die dort möglichen Arbeitplatzeffekte, verbunden mit einem Zuzug von Arbeitnehmern und ihren Familien und dem dadurch ausgelösten zusätzlichen Wohnungsbedarf in Neuwied. Die Methodik wird in Kap. 5.3 erläutert.
- **Ergebnis:** Die Variante wird nicht im Rahmen einer Bevölkerungsprognose berechnet, sondern fließt unmittelbar in die Vorausschätzung der zukünftigen Entwicklung der Zahl privater Haushalte in Kap. 5.3 ein. Eine maximal mögliche Entwicklung von Gewerbeflächen könnte zu einem Zuzug von bis zu 2.240 privaten Haushalten führen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen entspräche dies einem Bevölkerungszuwachs auf insgesamt **73.548 Personen** im Jahr 2040 – ein Anstieg um rund **5.800 Personen** bzw. 8,6 Prozent gegenüber 2024.

Abbildung 33: Basis-Komponenten der Bevölkerungsprognose – Komponente Migration entspricht der Variante „Trendfortführung“



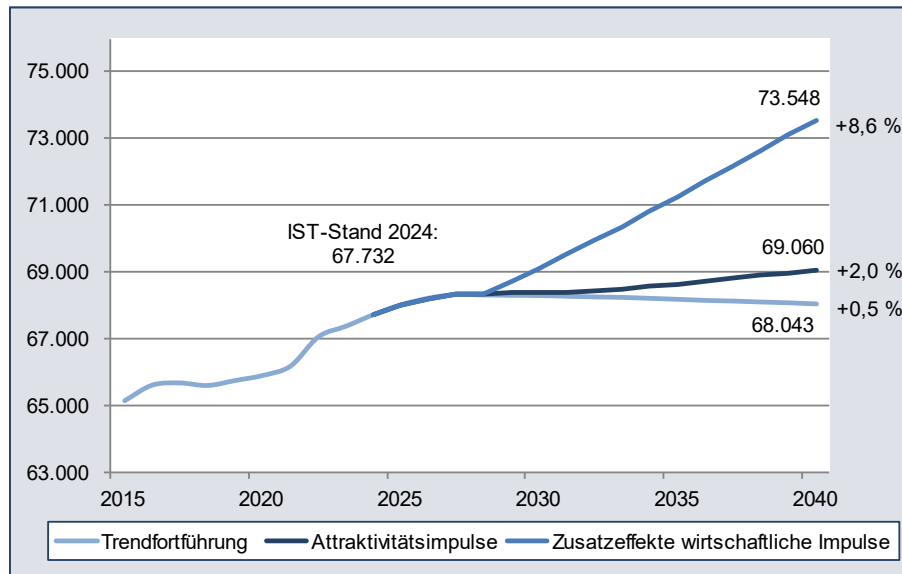
InWIS 2025

Abbildung 34: Impulse, die in der Variante „Attraktivitätsimpulse“ Wirkung entfalten



InWIS 2025

Abbildung 35: Bevölkerungsentwicklung seit 2015 und InWIS-Bevölkerungsprognosevarianten bis 2040



InWIS 2025, InWIS-Bevölkerungsprognose auf Basis kommunaler Daten der Stadt Neuwied (Hauptwohnsitze), eigene Darstellung

Aus heutiger Sicht ist ein Einwohnerstand Neuwieds im Jahr 2040 von mindestens 69.000 Personen anzunehmen, denn einige der genannten Attraktivitäts- und wirtschaftlichen Impulse werden sich umsetzen lassen.

Nachfolgende Prognosen zur Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung beruhen daher auf den Bevölkerungsvarianten „Attraktivitätsimpulse“ und „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“.

5.3. Haushaltsprognose

Da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten, ist es notwendig, nicht nur die zukünftige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Haushaltsentwicklung zu betrachten.

Für die Prognose der Haushalte müssen in einem ersten Schritt die in der Bevölkerungsprognose enthaltenen Einwohner mit Hauptwohnsitz in die Begrifflichkeit der „Bevölkerung in Privathaushalten“ überführt werden. In diesem Schritt werden Bewohner von Heimen und Anstalten, die keine eigene Wohnung, sondern Sonderwohnformen nachfragen, herausgerechnet. Die Zahl der Personen in Privathaushalten wird dann in einem zweiten Schritt mithilfe des so genannten Haushaltsvorstandsquotenverfahrens den unterschiedlichen Haushaltstypen, differenziert nach Größe und Alter der Haushalte, zugeordnet. In den Modellrechnungen wird von einem zukünftig konstanten Haushaltsbildungsverhalten ausgegangen, was einer konservativen Einschätzung von Veränderungsprozessen entspricht.

Die Prognosevarianten

Die Haushaltsprognose wird wiederum in zwei Varianten berechnet:

- In der Prognosevariante „**Attraktivitätsimpulse**“, der die gleichnamige Bevölkerungsprognose zugrunde liegt.
- In der Variante „**Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse**“. Hierbei wird angenommen, dass Betriebsansiedlungen auf den Gewerbeflächen „Friedrichshof“, „Heldenberg“ und

„Gladbach“ sowie neue Dienstleistungs-, Büro- und Hotelnutzungen in den großen Quartiersentwicklungen am „Yachthafen“ und ehemaligen „Rasselstein-Gelände“ zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Dies fördert den Zuzug nach Neuwied, wodurch die Wohnraumnachfrage steigt und das bisherige Maß an arbeitsmarktbedingten Wanderungen übertroffen wird. Die „Zusatzeffekte“ werden in Form eines Szenarios berechnet.

Szenario: Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse

Vorbemerkung: Das Szenario basiert bewusst auf groben Annahmen zur Berechnung möglicher Zusatzeffekte beim Wohnraumbedarf, um dem noch geringen Konkretisierungsgrad der Flächenentwicklungen sowie dem explorativen Charakter des Szenarios gerecht zu werden. Es setzt zudem sehr optimistische Annahmen zur Ansiedlung der u. g. Flächenpotenziale. Zu den Annahmen zählen:

- Die Ansiedlungen von Gewerbeunternehmen auf den genannten Flächenreserven erfolgen allesamt bis zum Jahr 2040
- Technologiegetriebene Flächenoptimierungen z.B. durch Hochregallager und andere Trends im Gewebesektor bleiben unberücksichtigt.

In den vergangenen Jahren (2015 bis 2024) wurden in Neuwied keine neuen Gewerbeflächen in erheblichem Umfang ausgewiesen. Etwaige Neuansiedlungen und Betriebserweiterungen wurden auf bestehenden Flächen umgesetzt. Auf dieser Basis kann im Durchschnitt ein jährlicher Zuwachs von 230 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nachgewiesen werden.

In den kommenden Jahren besteht das Potenzial zur Erweiterung:

- des Gewerbe- und Industriegebietes „Friedrichshof“ um 68 Hektar (Bruttobaufläche),
- des Gewerbegebietes „Heldenberg“ um 17 Hektar (Bruttobaufläche),
- des Gewerbegebietes „Gladbach“ um 14 Hektar (noch freies Nettobauland).²⁴

Im Rahmen der großen Quartiersentwicklungen werden am „Yachthafen“ 8,5 Hektar und auf dem ehemaligen „Rasselstein-Gelände“ 30 Hektar urbane Gebiete entwickelt, auf denen sich ebenfalls Gewerbe ansiedeln kann. Vorrangig wird es sich hier um Dienstleistungen sowie Büro- und Hotelnutzungen handeln. Der Anteil der Fläche, der dort gewerblich entwickelt wird, wird zum jetzigen Zeitpunkt mit ca. 30 % angenommen.

²⁴ Quelle: Stadt Neuwied, Wirtschaftsförderung. Stand Juni 2025.

Tabelle 12: Zukünftige Entwicklungsflächen für gewerbliche Ansiedlungen in Neuwied

Name	Größe in ha brutto	Anmerkung
Friedrichshof	68,0	
Gladbach	19,6	Umrechnung Nettobauland in Brutto mit Erschließungsfaktor 40%*
Heldenberg	17,0	
Rasselstein	9,0	30 ha Gesamtfläche, ca. 30% Flächenanteil für gewerbbl. Nutzungen
Yachthafen	2,55	8,5 ha Gesamtfläche, ca. 30% Flächenanteil für gewerbbl. Nutzungen
Summe	116,15	

InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied; * es wird ein grober bundesweiter Umrechnungswert für Bruttobaufläche in Höhe von 40% angenommen

Zur Berechnung der Arbeitsplatzeffekte wird eine Hilfsvariable verwendet, die das Verhältnis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) am Arbeitsort Neuwied zur vorhandenen Gewerbefläche abbildet. Die Gesamtfläche der derzeitigen gewerblichen Tätigkeit in Neuwied beträgt 574 Hektar. Urbane Mischflächen mit gewerblicher Nutzung bleiben in der Hilfsvariable der Arbeitsplatzdichte bewusst unberücksichtigt, um die Berechnung zu vereinfachen. Ende 2024 sind am Arbeitsort Neuwied 28.410 SvB erfasst, wodurch sich ein durchschnittlicher Flächenfaktor von rund 202 m² pro SvB ergibt.

Setzt man nun den Flächenfaktor ins Verhältnis zu den 116,15 ha neuen Flächen für gewerbliche Nutzungen, errechnet sich ein Potenzial von 5.750 neuen Arbeitsplätzen. Würden sich diese neuen Arbeitsplätze im Zeitraum 2028 bis 2040 realisieren lassen, entspräche dies einem jährlichen Zuwachs von rd. 480 SvB und wäre vergleichbar mit dem Zuwachs im Jahr 2019, in dem in Neuwied der höchste jährliche Zuwachs während des langen Zeitraumes von 2013 bis 2024 gemessen wurde. Es handelt sich somit um ein sehr optimistisches Szenario.

Jeder neue Arbeitsplatz bedeutet einen weiteren Beschäftigten. Aber nicht jeder wird sich in Neuwied ansiedeln, wenn er dort erstmalig eine Arbeitsstelle antritt. Die derzeitige Einpendlerquote für Neuwied beträgt 61 Prozent. Blicke sie konstant, würde dies bedeuten, dass rd. 290 von 480 Beschäftigten einpendeln, aber sich 39 Prozent bzw. rd. 190 Beschäftigte in Neuwied niederlassen würden. Jeder neu ansässige Beschäftigte ist als ein neuer Haushalt zu betrachten – entweder ein Singlehaushalt, der ohne Familie nach Neuwied kommt, oder ein Mehrpersonenhaushalt mit Partner und / oder Kindern.

Über den Zeitraum 2028 bis 2040 wären demnach bestenfalls 2.240 neue Haushalte (genau 187 Haushalte multipliziert mit 12 Jahren) als wirtschaftlicher Zusatzeffekt zu erwarten, die in Neuwied Wohnungen nachfragen würden.

Dieses potenzielle Entwicklungsszenario verdeutlicht das große Potenzial, das in der Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächenreserven für die Stadt Neuwied als Wohnstandort steckt. Die tatsächliche Realisierung als auch die Geschwindigkeit, mit der entsprechende wirtschaftliche Impulse wirksam werden, ist von einer Vielzahl externer Faktoren abhängig – unter anderem von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, der Dauer und dem Ausgang bau- und planungsrechtlicher Verfahren sowie von politischen Prioritätensetzungen und Investitionsentscheidungen privater Akteure.

Abbildung 36: Industrie- und Gewerbegebiete in Neuwied



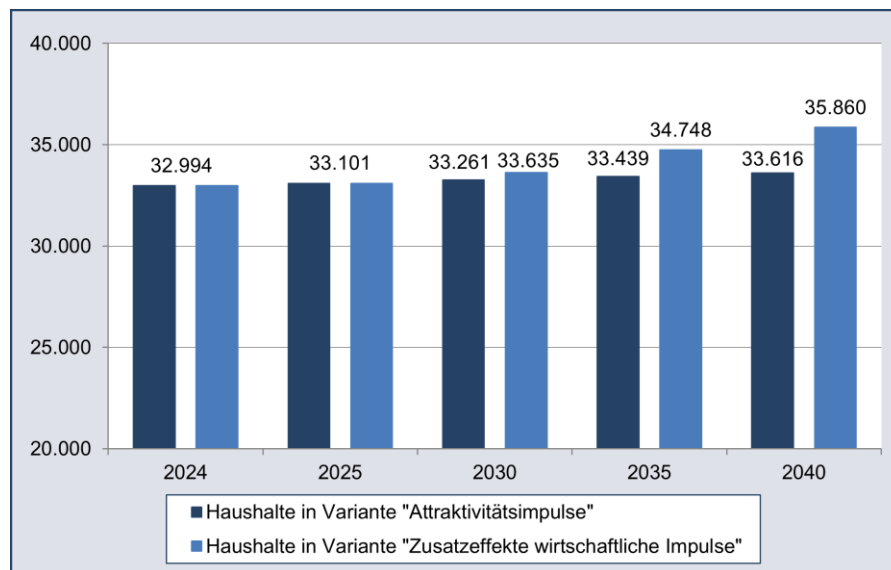
Quelle: Stadt Neuwied

Ergebnisse der Haushaltsprognosen

Die Haushaltprognosen für Neuwied zeigen folgende Ergebnisse für den Zeitraum 2024 bis 2040:

- In der **Variante „Attraktivitätsimpulse“** nimmt die Zahl der Haushalte um **622 bzw. 1,9%** zu.
- Im Szenario **„Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“** führt die Zuwanderung zusätzlicher Arbeitskräfte und ihrer Familien zu einem Anstieg um **2.866 Haushalte bzw. 8,7%**, unter der äußerst optimistischen Annahme, dass die Gewerbeflächenreserven allesamt in dem Zeitraum entwickelt werden können.

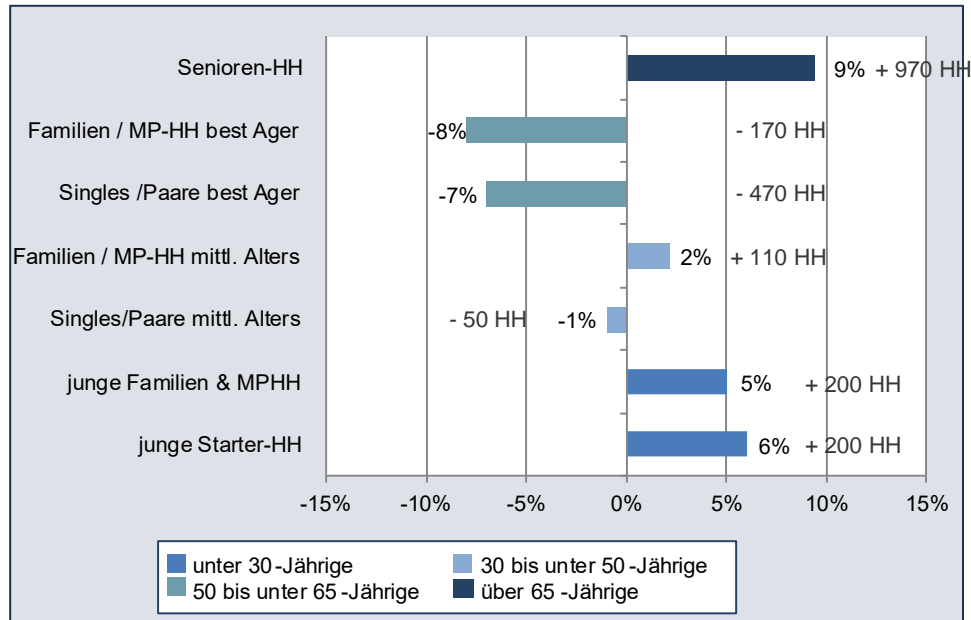
Abbildung 37: Entwicklung der Haushalte bis 2040



InWIS 2025; Datenbasis Stadt Neuwied sowie Mikrozensus 2022, eigene Berechnungen

Die Veränderungen in der Zusammensetzung der Haushalte zeigt die nachfolgende Abbildung, der die Variante „Attraktivitätsimpulse“ zugrunde liegt.

Abbildung 38: Prognostizierte Veränderungen in der Zusammensetzung nach Haushaltstypen 2024 bis 2040



InWIS 2025; Datenbasis Stadt Neuwied sowie Mikrozensus 2022, eigene Berechnungen

Zuwächse sind demnach in folgenden Haushaltstypen zu erwarten:

- Die Zahl der **jungen Starterhaushalte** im Alter bis 25 Jahren wird noch zunehmen, ihr Zuwachs kann rd. 200 Haushalte betragen.

Fazit: Das „**junge Wohnen**“ ist **auszubauen** – kleine Wohnungen, bezahlbar, eher zentrale Lagen, gutes Internet.

- In der Gruppe der **Familien** ist ein Zuwachs bei jungen Haushalten und Familien mittleren Alters zu erwarten (rd. 310 Haushalte), der den vermuteten Rückgang bei den älteren Familien (rd. 170 Haushalte), in denen bereits erwachsene Kinder leben oder bereits ausgezogen sind, spürbar übersteigen wird.

Fazit: Das **familiengerechte Wohnen zur Miete oder in der Eigentumbildung** ist weiter auszubauen.

- Die **Seniorenhaushalte** sind demografisch bedingt eine sehr stark wachsende Zielgruppe, die bis 2040 um voraussichtlich 9 Prozent bzw. 970 Haushalte anwachsen wird.

Es ist daher mit spürbar wachsenden Bedarfen an Wohnformen im Alter zu rechnen, d.h. im barrierefreien und altengerechten Wohnen. Zudem kann durch die Unterstützung des Generationenwechsels in alternden Eigenheimquartieren ein Beitrag für eine bedarfsgerechtere Wohnraumversorgung geleistet werden.

- Es wachsen aufgrund des demografischen Wandels vorzugsweise die Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Ein **Rückgang** ist bei folgenden Haushaltstypen zu erwarten:

- Bei den sogenannten „**Best Agern**“, d.h. Single-, Paar- und Familienhaushalten im Alter von 50 bis 65 Jahren, wird ein spürbarer Rückgang der Nachfrage zu verzeichnen sein (rd. 640 Haushalte).

Es können vermehrt sogenannte „**Empty Nester**“ entstehen, bei denen die Kinder das Elternhaus verlassen haben, und sich der Wohnraumbedarf in der Zielgruppe verändert, verbunden mit Überlegungen zu einer Anpassung der Wohnraumsituation an die veränderte Lebenssituation. Sie sind eine weitere **Schlüsselgruppe zur Aktivierung von Bestandswohnraum**.

5.4. Wohnungsbedarfsprognose

Die Abschätzung des künftigen Bedarfs an Wohnungen ist entscheidend für die Frage, inwieweit das bestehende Wohnungsangebot in Neuwied um- bzw. ausbauen ist, um eine angemessene Wohnraumversorgung zu gewährleisten und die Attraktivität Neuwieds als Wohnstandort langfristig sicherzustellen.

Methodische Vorbemerkungen

Die Wohnungsbedarfsprognose hat grundsätzlich einen normativen Charakter, da von den Trägern der Wohnungs- und Sozialpolitik eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung angestrebt wird. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm hat sich der Grundsatz „**für jeden Haushalt eine Wohnung**“ herausgebildet. Diese hat sich jedoch analog zum Wissen über die Wirkungszusammenhänge auf den regionalen Wohnungsmärkten ausdifferenziert. Demnach gibt es Ausnahmen. Sie betreffen Haushalte, die zur Untermiete wohnen (2,8%)²⁵.

Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf um eine gewisse Leerwohnungsreserve – die sogenannte **Fluktuationsreserve** – übersteigen, um Wohnungswechsel und -renovierungen im Vorfeld einer erneuten Wohnungsbelegung zu ermöglichen. Für die Funktionstüchtigkeit des Wohnungsmarktes werden in Wohnungsmarktuntersuchungen üblicherweise 2 bis 3 Prozent als Fluktuationsreserve angesetzt.²⁶ Für Neuwied wird die niedrigere Marge von zwei Prozent angesetzt, da in dem vorwiegend durch Wohneigentumsbildung und Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnungsbestand erfahrungsgemäß eine geringere Fluktuation als in Städten mit höherem Mietwohnungsanteil bestehen dürfte.

Der Wohnungsbestand ist um die Zahl der **Ferienwohnungen** zu vermindern, da sie nicht zur allgemeinen Vermietung zur Verfügung stehen. In Neuwied weist der Zensus 2022²⁷ einen Anteil von 0,4 Prozent Wohnungen mit dieser Nutzung aus, das entspricht 125 Wohnungen. Vom vorhandenen Wohnungsbestand wird üblicherweise der Bestand an Ferienwohnungen abgezogen, da diese nicht dem regulären Wohnungsmarkt zuzuordnen sind.

Ein **struktureller Wohnungsleerstand** besteht aufgrund diverser Restriktionen wie z.B. baulicher Mängel oder Desinteresse der Eigentümer. Diese Wohnungen stehen dem Markt nicht zur Verfügung, was in der Prognose berücksichtigt wird. Der Umfang in Neuwied wird mit rd. 830 Wohneinheiten²⁸

²⁵ Quelle: regionalisierter Mikrozensus 2022

²⁶ Vgl. BBSR 2017: Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können. BBSR-Berichte Kompakt 02/2017, S. 21. Bonn, GEWOS 2020: Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040. Düsseldorf; InWIS 1994: Methoden von Wohnungsbedarfsprognosen. Bochum.

²⁷ Nach den Ergebnissen des Zensus 2022 existierten in Neuwied 829 Wohnungen mit einem Leerstand, der zum Zeitpunkt der Befragung länger als 12 Monate andauerte. Die Gesamtheit des Leerstandes zum Zeitpunkt des Zensus im Mai 2022 betrug 1.600 Wohnungen, was einer Quote von 4,7 Prozent entspricht.

²⁸ Die Anzahl an Wohnungen entspricht rd. ein Prozent aller Wohnungen im Stadtgebiet. Die mittlere Leerstandsquote 2011 bis 2018 wird lt. dem Gutachten auf 3,2 Prozent geschätzt. Laut dem Zensus 2022 geben die befragten Eigentümerinnen und

geschätzt. In jeder Stadt existiert diese Form des Leerstands: Zum Beispiel werden Wohnungen in den Ortskernen in den oberen Etagen von Wohn- und Geschäftshäusern nicht vermietet, weil sie als Lager- und Sozialräume genutzt werden. Auch ein längerer Modernisierungstau kann ein strukturelles Vermietungshemmnis darstellen. Es handelt sich also um Wohnungen, die länger leer stehen, weil sie aufgrund von Mängeln erst mittelfristig aktivierbar sind oder weil der Eigentümer oder die Eigentümerin kein Interesse hat oder sich mit der Vermietung überfordert fühlt. Der größte Anteil dieser aus strukturellen Gründen leerstehenden Wohnungen dürfte sich in Mehrfamilienhäusern befinden, zum Beispiel im unsanierten Altbau oder in älteren Resthöfen in den ländlich geprägten Ortsteilen Neuwieds. Eine kleinere, aber nennenswerte Anzahl an Wohnungen dürfte auch in Zweifamilienhäusern vorzufinden sein. Es handelt sich zum Beispiel um Einliegerwohnungen oder die obere Etage, die nach dem Auszug oder dem Versterben des damaligen Familienmitglieds nicht mehr vermietet wird, weil es dafür keine wirtschaftlichen Erfordernisse und auch kein Interesse seitens des Eigentümers gibt, der das Erdgeschoss selbstnutzend bewohnt.

Für abgängige Bausubstanz ist Ersatz zu schaffen. Der Wohnungsbestand wird sich in den kommenden Jahren infolge von Abrissen, Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen von Wohn- in Gewerberäume verringern. Durch diesen Abgang entsteht ein **Ersatzbedarf** an Wohnungen. Anhand von baualtersspezifischen Abgangsquoten wurde der Ersatzbedarf für Neuwied berechnet. Er beläuft sich auf jährlich 0,24 Prozent des Bestandes bzw. 81 Wohnungen pro Jahr. Experten aus Bund und Ländern²⁹ gehen von Abgangsraten von durchschnittlich 0,2 bis 0,3 Prozent aus. Die Neuwieder Quote liegt damit im Durchschnitt.

Es existiert eine qualitative Nachfrage nach neuwertigen Wohnqualitäten. Das Nachfragepotenzial nach neuwertigen Wohnungen lässt sich nur nach umfassender Sanierung im vorhandenen Bestand, zumeist aber im Neubau befriedigen. Solche Nachfragepotenziale kommen vorzugsweise in strukturschwachen Regionen zum Tragen. Man denke an die Schrumpfungregionen in Deutschland, in denen genug Wohnraum vorhanden ist, um rechnerisch betrachtet jeden Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen. Dennoch wird auch dort Wohnungsbau betrieben, der am Markt aufgenommen wird, weil er einem Bedarf entspricht. Es betrifft zum Beispiel den Neubau von Eigenheimen mit modernen Grundrissen und Ausstattungsqualitäten, aber auch die Errichtung von barrierefreien Wohnungen für eine wachsende Zahl von Seniorenhaushalten. Die Ermittlung der Präferenzen für Wohnformen und Neubauqualitäten (s.u.) beruhen auf Auswertungen von Datensätzen zur Wohnsituation, die im Rahmen der regionalisierten Mikrozensus-Zusatzerhebungen erhoben werden. Die aktuellste Erhebung wurde im Jahr 2022 durchgeführt. In Neuwied speist sich der Wohnungsbedarf weitgehendst ausschließlich aus dem quantitativen Bedarf, also dem Ersatz für Wohnungsabgänge und dem Zuwachs an Haushalten mit Wohnungsbedarf. Er ist die maßgebliche Bedarfskomponente.

Es existieren haushaltsspezifische Präferenzen für bestimmte Wohnformen. Es ist zwischen Wohnungen im Mehrfamilienhaus oder im Ein- und Zweifamilienhaus zu unterscheiden. Die Präferenz für eine der beiden Wohnformen ist vom Einkommen abhängig. Es zeigt sich aber auch eine Abhängigkeit vom Alter des Haushalts: Die Präferenz für eine Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus steigt bei einem Haushaltsvorstand bis zum Alter von rund 50 Jahren sukzessive an. Sie unterscheidet sich aber noch stärker in Abhängigkeit von der Gemeindegrößenklasse: Während in Kleinstädten ca. 80 Prozent der Haushaltsvorstände ab 50 Jahren im Eigenheim lebt, sind es in Großstädten lediglich ca. 25 Prozent. Bei einer rein quantitativen Betrachtung der Wohnungsbedarfe kann der Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch durch ein verstärktes Angebot an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ausgeglichen werden. Diese Nachfrageverschiebungen sind bereits im Rahmen von

Eigentümer zu rd. 120 Wohnungen keinen der vorgegebenen Leerstandgründe (laufende Baumaßnahmen, geplanter Abriss, Verkauf, künftige Selbstnutzung oder vorübergehender Mieterwechsel) an. Ein Sanierungstau oder Desinteresse bzw. Überforderung werden als Leerstandsursache leider nicht abgefragt.

²⁹ vgl. u.a. BBSR Analysen Kompakt 07/2015

Generationenwechselln in älteren Eigenheimgebieten beobachtet worden, sofern ein attraktives Angebot an altengerechten Wohnungen in der nachgefragten Qualität zur Verfügung stand. In der vorliegenden Wohnungsbedarfsprognose werden solche Nachfrageverschiebungen berücksichtigt.

In der Gegenüberstellung von verfügbaren Wohnungen und Haushalten mit Wohnungsbedarf zuzüglich einer Fluktuationsreserve errechnet sich nunmehr der jährliche Bedarf an Wohnraum. Im Ausgangsjahr der Prognose wird er Nachholbedarf genannt.

Wichtig ist zu wissen, dass der **prognostizierte Wohnungsbedarf nicht gleichbedeutend mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist**. Denn ein größerer Teil kann auf (zuvor) bebauten Flächen, die im Zuge des Ersatzes für bestehende Bausubstanz frei werden, durch bestandersetzenden Neubau realisiert werden. Darauf wird am Ende dieses Kapitels eingegangen.

Ergebnisse der beiden Varianten der Wohnungsbedarfsprognose

Die Bedarfsprognosen für den Neuwieder Wohnungsmarkt basieren auf den Varianten der Haushaltsprognose – „Attraktivitätsimpulse“ und „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“. Für den Prognosezeitraum lassen sich durch die Verknüpfung der Haushaltsprognosen mit den o.g. Bedarfskomponenten folgende **Ergebnisse** ermitteln (s. nachfolgende Abbildungen):

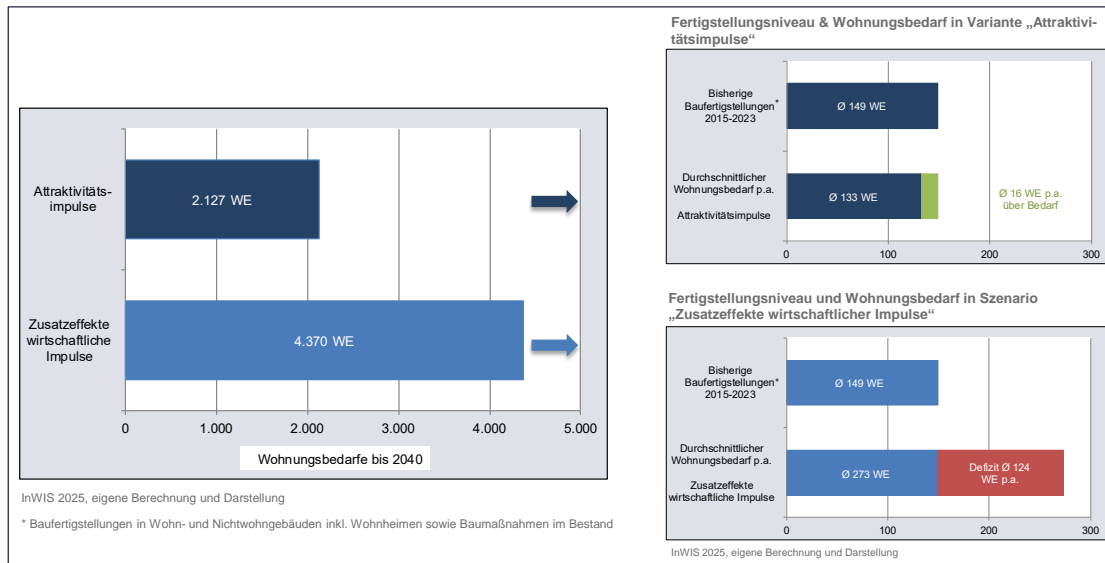
Variante „Attraktivitätsimpulse“

- Für den Zeitraum 2024 bis 2040 errechnet sich in dieser Variante ein **Wohnungsbedarf** in Höhe von **2.127 Wohnungen**, der auf demografische Entwicklungstrends und Attraktivitätsimpulse durch städtebauliche Projekte und eine Aufwertung der Innenstadt zurückzuführen ist.
- Das bisherige **mittlere Baufertigstellungsniveau von jährlich 149 Wohnungen kann leicht abgesenkt** werden auf ein bedarfsgerechtes Niveau von rd. 133 Wohnungen pro Jahr.
- Der Wohnungsbedarf verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig über die Prognosejahre. Vielmehr ist ein hoher Bedarf bis zum Jahr 2030 zu erwarten, der erst in nachfolgenden Jahren deutlich absinkt.

Variante „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“

- Der Wohnungsbedarf steigt in dem o.g. Zeitraum auf **4.370 Wohnungen**. **Wirtschaftliche Impulse können somit den Wohnungsbedarf verdoppeln**.
- Das bisherige **Baufertigstellungsniveau** kann den stark gewachsenen Bedarf infolge einer erfolgreichen und umfassenden gewerblichen Entwicklung nicht decken. Es **müsste sich bis 2040 auf durchschnittlich 273 Wohnungen und damit um nahezu 50 Prozent ausweiten**.

Abbildung 39: Wohnungsbedarfe 2024 bis 2040 in Varianten



InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

Teilmarktszenarien – methodische Vorbemerkungen zur Berechnung der Bedarfe an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern

In einem nächsten Schritt wird der prognostizierte Bedarf an Wohnungen für Neuwied nach Wohnformen differenziert. Dabei wird zwischen den zwei großen Teilmärkten unterschieden: dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser und dem Markt für Mehrfamilienhäuser. Im Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegt die Wohneigentumsbildung statt des Wohnens zur Miete.

Die Bedarfe in den beiden Teilmärkten werden vorzugsweise über die Wohnpräferenzen der Haushalte für die beiden Wohnformen abgebildet und berechnet. Die Referenzwerte zu den bevorzugten und zugleich realisierten Wohnformen von Haushalten unterschiedlicher Altersgruppen sind dem regionalisierten Mikrozensus von 2022 entnommen. Ob die bisherigen Referenzwerte auch die zukünftigen Wohnpräferenzen widerspiegeln, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit Sicherheit vorherzusehen. Zurzeit ist aufgrund diverser volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen der Wohnungsbau in Deutschland – Stichworte: Verteuerung des Bauens, stark gestiegene Baukosten und erhöhte Darlehenszinsen – stark gehemmt, da die Bezahlbarkeit von neu errichteten Wohnungen, sei es als Eigenheim oder als Mietwohnung, derzeit noch eine zentrale Zugangsbarriere für wohnungssuchende Haushalte darstellt (vgl. hierzu auch Kap. 3.4).

Die Berechnungen konnten ausschließlich für die Variante „Attraktivitätsimpulse“ durchgeführt werden, da diese als klassische Bevölkerungsprognose angelegt ist. Sie liefert alters- und geschlechtsspezifisch differenzierte Bevölkerungswerte, die sich passgenau mit den entsprechenden Wohnpräferenzen des Mikrozensus 2022 verbinden lassen.

Teilmarktszenarien – Ergebnisse

Die **Variante „Attraktivitätsimpulse“** (vgl. nachfolgende Abbildungen) zeigt im Ergebnis für das Mehrfamilienhaussegment:

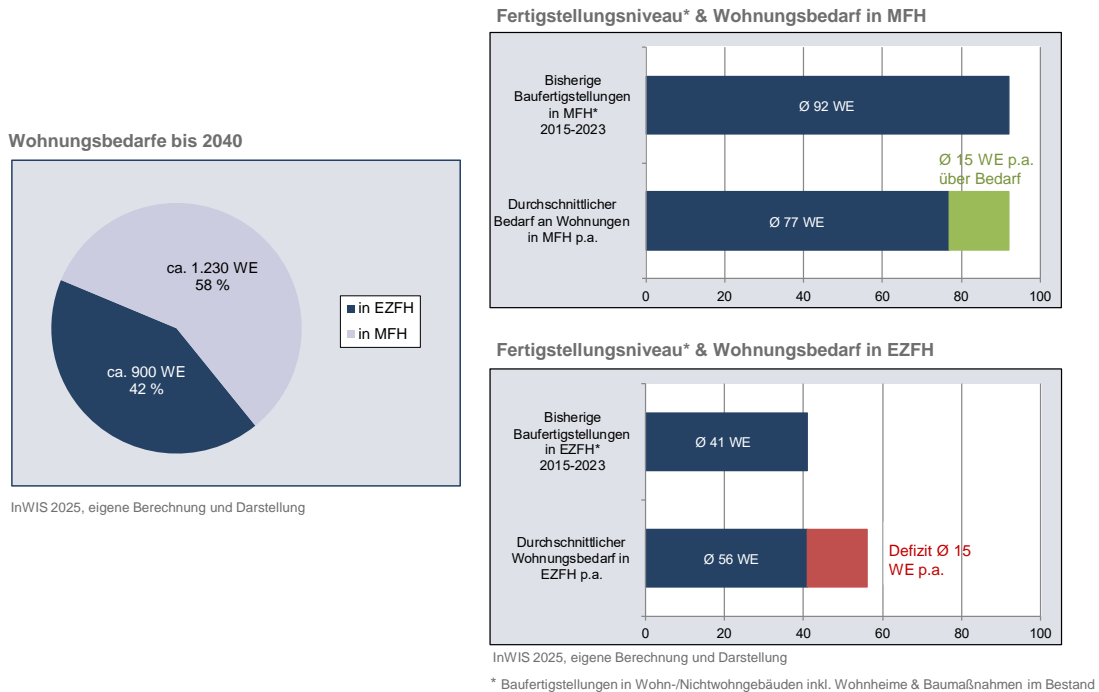
- Der Wohnungsbedarf in Mehrfamilienhäusern überwiegt mit 58 Prozent des Gesamtbedarfes gegenüber dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Der Bedarf an Wohnraum in Mehrfamilienhäusern dürfte sich auf insgesamt 1.230 WE bis 2040 summieren.
- Darin ist einberechnet, dass durch die Schaffung von altengerechten Wohnformen im Mehrfamilienhaussegment ein Freisetzungspotenzial im älteren Eigenheimbestand in Höhe von rd. 200 Wohnungen mobilisiert werden kann, das den Bedarf an neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern vermindern kann. Voraussetzung hierfür ist die Schaffung von alternativen Wohnangeboten für Seniorenaushalte.
- Der Bedarf in diesem Segment erfordert eine mittlere Bautätigkeit von durchschnittlich 77 WE pro Jahr (gegenüber \emptyset rd. 92 WE pro Jahr seit 2015), wobei der Durchschnittswert darüber hinwegtäuscht, dass gerade in den nächsten Jahren der Bedarf mit 90 WE pro Jahr genauso hoch wie in früheren Jahren sein dürfte,
- Der hohe Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist maßgeblich auf den Haushaltszuwachs bei Seniorenhaushalten, aber zum Teil auch bei Haushaltsgründern zurückzuführen.
- Im Mehrfamilienhaussegment sind neue Wohnungsangebote in Form des geförderten sowie des freifinanzierten Mietwohnungsbaus sowie des Neubaus von Eigentumswohnungen notwendig.

Für das Ein- und Zweifamilienhaussegment zeigen die Berechnungen:

- Der Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern könnte sich auf rd. 900 Wohnungen summieren, was einem Anteil von 42 Prozent des Gesamtbedarfs entspricht.
- Die Bedarfsentwicklung erfordert eine durchschnittliche Bautätigkeit von 56 Wohnungen. Das seit 2015 vorherrschende Neubauniveau von jährlich 41 WE würde nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen, sondern müsste um jährlich rd. 15 WE gesteigert werden.
- Als Handlungsalternative bietet sich der Generationenwechsel an, wenn älterer Eigenheimbestand an den Markt kommt. Zwar ist ein mittleres Maß an Freisetzungspotenzialen in diesem Bestand bereits in den Bedarfsberechnungen enthalten, jedoch bestehen sicherlich Chancen, dieses noch zu steigern.
- Aus Gründen der Flächensparsamkeit bzw. Nachhaltigkeit bietet sich in diesem Marktsegment der verdichtete Eigenheimbau in Form von Doppelhaushälften und Reiheneigenheimen an.

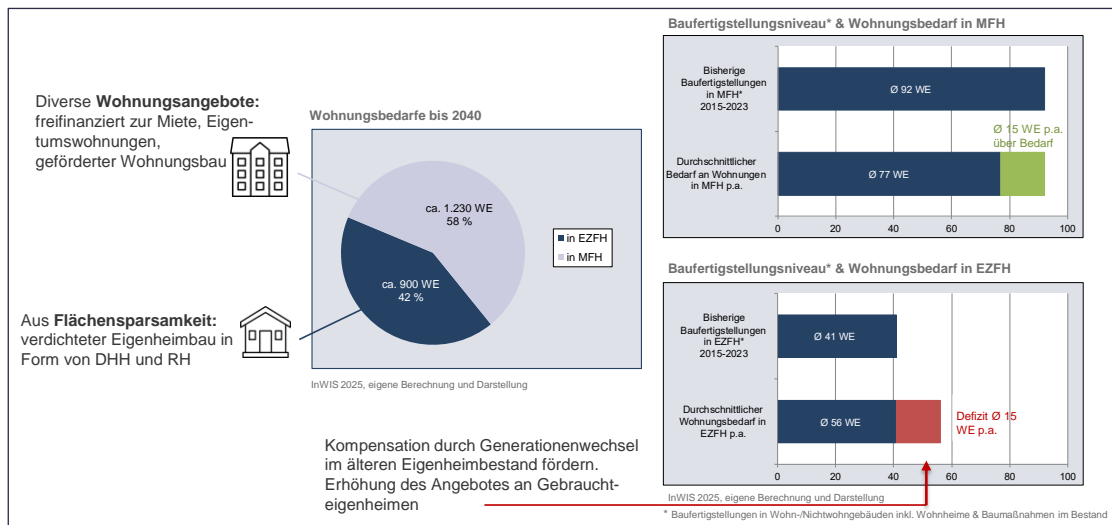
Da die Wohnungsbedarfe vor allem im Zeitraum bis 2030 bestehen, allerdings die bundesweiten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau derzeit sehr unvorteilhaft sind (vgl. hierzu Kap. 3.4), gilt es auch in Neuwied, durch eine bedarfsgerechte Wohnbaulandbereitstellung und Fortführung von Planungsverfahren sowie verstärkten Bemühungen in der Revitalisierung von Brachflächen und der Schaffung von Möglichkeiten in der Innenentwicklung günstige Voraussetzung für eine spätere Wiederbelebung der Bautätigkeit zu schaffen.

Abbildung 40: Wohnungsbedarfe 2024 bis 2040 nach Teilmärkten – Variante „Attraktivitätsimpulse“



InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 41: Wohnungsbedarfe 2024 bis 2040 in Varianten



InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

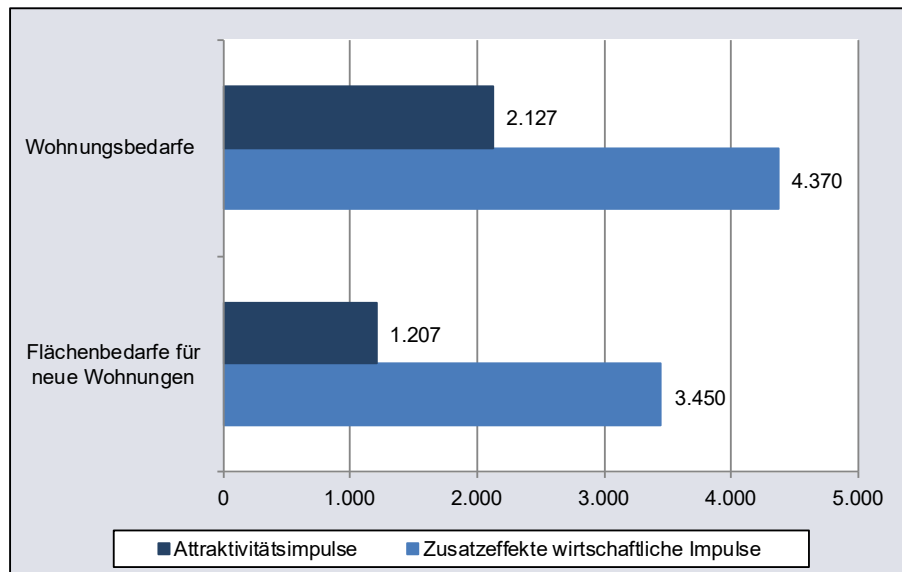
Wohnbedarfe auf neuen Flächen

Die prognostizierte Gesamtheit der Wohnungsbedarfe im Umfang von rd. 2.130 (Variante „Attraktivitätsimpulse“) bis 4.370 Wohnungen (Variante „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“) muss nicht in vollem Umfang auf neuen Flächen gedeckt werden. Denn es bestehen **nicht unerhebliche Potenziale im vorhandenen Siedlungsbestand**, um einen Teil des Bedarfs zu decken. Dabei sind zwei Arten von Baufertigstellungen im Bestand von großer Relevanz:

- Der Ausbau im Bestand** – eine Auswertung der Baufertigstellungen in Neuwied ergab gesicherte Angaben zum Ausbau von Wohnungen im vorhandenen Wohnungsbestand, zum Beispiel durch Dachgeschossausbau, Umwidmung von gewerblichen Räumen in Wohnraum und Anbauten. Es wird gutachterlicherseits angenommen, dass dieses Niveau auch bis zum Jahr 2040 beibehalten werden kann. Für diese Annahme sprechen weitere Ausbaupotenziale im Ein- und Zweifamilienhausbestand, die noch nicht gehoben wurden, sowie der sehr starke Nachfragedruck nach bezahlbaren Wohnungen. Bis 2040 könnten demnach 256 Wohnungen (16 WE pro Jahr über einen Zeitraum von 16 Jahren) durch den Ausbau im Bestand in Neuwied geschaffen werden.
- Der bestandsersetzende Neubau** – in der Wohnungsbedarfsprognose wurde die Komponente Ersatzbedarf berechnet. Durch Abriss von Wohngebäuden kann die freiwerdende Fläche im Zuge des bestandsersetzenden Neubaus prinzipiell wieder genutzt werden. Insgesamt können durch den bestandsersetzenden Neubau nach Abriss (ohne Berücksichtigung einer ggf. höheren Geschossflächen- oder Grundflächenzahl) rd. 664 Wohnungen auf zuvor wohnbaulich genutzten Flächen errichtet werden.³⁰

Unter Berücksichtigung dieser zwei Komponenten, die zusammen die Errichtung von 920 Wohnungen ermöglichen, besteht unterm Strich ein **Bedarf von rd. 1.210 bis 3.450 Wohneinheiten auf neuen Flächen**. Somit können 21 bis 43 Prozent der Wohnungsbedarfe in Neuwied ohne die Inanspruchnahme von Freiflächen gedeckt werden. Zur Deckung der verbleibenden Bedarfe an Wohneinheiten ist der Neubau auf neuen Flächen einzuplanen.

Abbildung 42: Wohnungs- und Flächenbedarfe 2024 bis 2040



InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

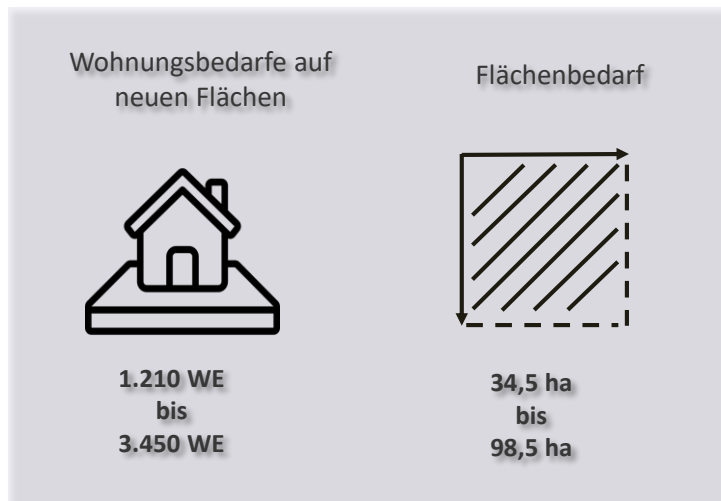
Unter Hinzuziehung eines Dichtewertes von 35 WE pro ha, wie ihn der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald für Mittelzentren in hoch verdichteten Bereichen vorsieht, ergeben sich in

³⁰ Bei der Berechnung wurde die Annahme zugrunde gelegt, dass rd. ¾ der Fläche, die durch Abriss von Wohngebäuden entsteht, wieder für die Errichtung neuer Gebäude im Wohnungsbau genutzt wird. Grundlage für die Annahme sind kommunale Erfahrungswerte aus dem Siedlungsflächenrecycling in Nordrhein-Westfalen, die analog zur Siedlungsstruktur auf Neuwied übertragen wurden (vgl. Siedlungsflächenmonitoring Ruhr 2023).

Verknüpfung mit den Wohnungsbedarfen auf neuen Flächen folgende Flächenbedarfe für den Wohnungsneubau:

- **34,5 ha** in der Variante „**Attraktivitätsimpulse**,“
- **98,5 ha** in der Variante „**Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse**“

Abbildung 43: Wohnungs- und Flächenbedarfe für neue Wohnungen bis 2040



InWIS 2025, eigene Berechnung; Hinweis: Annahmen zur Siedlungsdichte lt. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westertwald für Mittelzentren in hoch verdichteten Bereichen mit 35 WE/ha, Prognosevarianten „Attraktivitätsimpulse“ und „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“

5.5. Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung sowie an Wohnformen im Alter

Die nachfolgenden Abschnitte behandeln die Nachfragepotenziale, die sich infolge des demografischen Wandels in der Neuwieder Bevölkerungsstruktur entwickeln werden – die sogenannten Wohnformen im Alter – sowie jene, die aus der Nachfrage nach preisgünstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnungen resultieren.

Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung

Die Vorausschätzung des Bedarfs in der sozialen Wohnraumversorgung beruht auf der Prognosevariante „Attraktivitätsimpulse“.³¹ In die Vorausschätzung des Bedarfs an preisgünstigen Wohnungen fließen folgende Komponenten ein:

- Der **Neubedarf durch die zukünftige Haushaltentwicklung** im Prognosezeitraum. Hierbei wird angenommen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte an allen privaten Haushalten in Neuwied, der bei rd. 22 Prozent liegt (vgl. Kap. 3.5), bis 2035 konstant bleiben wird.

³¹ Die Variante „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“ wurde nicht berücksichtigt, da keine belastbaren Informationen über den Anteil einkommensschwacher Nachfragender innerhalb der Gruppe der zuziehenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer vorliegen. Da voraussichtlich auch Arbeitsplätze im Niedriglohnbereich entstehen werden, ist davon auszugehen, dass der Anteil einkommensschwacher Haushalte nicht bei null liegen wird. Allerdings wird dieser Anteil voraussichtlich deutlich unter dem aktuellen Niveau von 19 % aller privaten Haushalte in Neuwied bleiben.

Durch den Anstieg an privaten Haushalten ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 98 Wohneinheiten.

- **Der Nachholbedarf** zum Ausgangsjahr der Vorausschätzung. Die Berechnungen zum Gesamtmarktbedarf, gestützt durch die Expertengespräche, ergaben für den Neuwieder Wohnungsmarkt partielle Engpässe bei bestimmten Wohnungsangeboten, so etwa bei preisgünstigen Mietwohnungen für Singles und Familien mit Kindern. Daher wird die gutachterliche Annahme getroffen, dass vom gesamten Nachholbedarf im Umfang von rd. 180 Wohnungen (= Haushalte) schätzungsweise 45 Prozent für einkommensschwache Haushalte benötigt werden.³² Dementsprechend errechnet sich ein Nachholbedarf von 81 Wohnungen.
- **Der Ersatzbedarf für Bindungsverluste.** Bis zum Jahr 2035 laufen die Preis- und Belegungsbindungen für rd. 200 Wohnungen aus.³³ Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht jeder Bindungsverlust automatisch auch einen Verlust der Preisgünstigkeit bedeutet. In welchem Umfang dies tatsächlich geschieht, hängt von den Plänen der jeweiligen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer ab, denen die betreffenden Wohnungen gehören. Der Großteil der betreffenden Wohnungen befindet sich im Eigentum der GSG Neuwied mbH. Ihren Aussagen zufolge werden diese Wohnungen auch nach Wegfall der Preisbindung für einkommensschwache Mieterhaushalte zugänglich sein. Daher wird kein Bedarf zur Kompensation von Bindungsverlusten einkalkuliert.
- **Der Wohnraumbedarf für anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber.** Die Komponente umfasst diejenigen Personen, die sich zum aktuellen Zeitpunkt noch in Übergangseinrichtungen befinden, allerdings einen Anspruch auf eine reguläre Wohnraumversorgung haben. Nach Angaben der Stadt Neuwied (Stand: 27.05.2025) handelt es sich hierbei um 70 Einzelpersonen in Gemeinschaftsunterkünften,³⁴ die als Asylbewerber oder Flüchtlinge registriert sind, die folglich 70 Wohnungen benötigen.
- In der Bedarfsberechnung bleiben die zum o.g. Stichtag von der Stadt Neuwied angemieteten 159 Wohnungen und Häuser, die eine vorübergehende Versorgung für viele weitere anerkannte Flüchtlinge bzw. Asylbewerber bieten, unberücksichtigt. Denn es handelt sich – anders als Gemeinschafts- oder Containerunterkünfte - per Definition um Wohnungen, das heißt um dauerhafte, baulich abgeschlossene Einheiten mit eigenem Zugang, Wohnräumen und einer Küche oder Kochgelegenheit. Sie zählen daher zum Wohnungsbestand.

Nach Angaben des Amtes für Soziales, Senioren und Integration sind die angemieteten Wohnungen vollständig belegt. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben große Schwierigkeiten, am Neuwieder Markt eine eigene Wohnung anzumieten, da sie vorzugsweise zu den Transferleistungsbeziehern zu rechnen sind und nicht selten Sprachbarrieren vorhanden sind. Um die Chancen auf die Anmietung einer eigenen Wohnung zu erhöhen und ein Belegungspotenzial bei ggf. zukünftig wieder steigenden Flüchtlingszahlen zur Verfügung zu haben, ist eine Ausweitung des Wohnraums im unteren Preissegment dringend geboten.

³² Die Annahme eines Anteils von 22,2 Prozent (entspricht dem Anteil Einkommensschwacher an allen Haushalten in Neuwied) wäre zu konservativ bemessen, da die Wohnungseingpässe in Neuwied nicht gleichmäßig über alle Preissegmente verteilt sind. Einer der Engpässe liegt im Segment der bezahlbaren, öffentlich geförderten Wohnungen. Daher wird ihr Anteil mit dem Faktor 2 multipliziert, so dass 45% des Nachholbedarfs auf dieses Marktsegment entfallen.

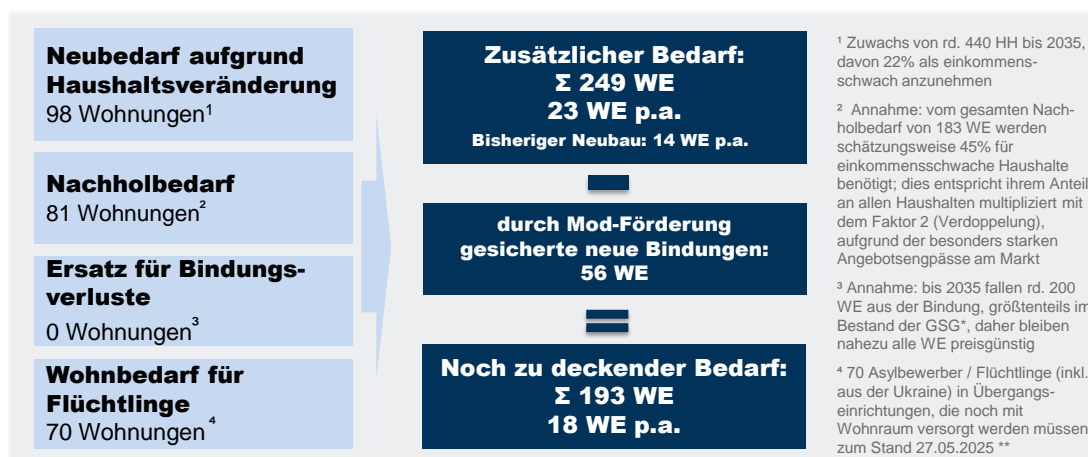
³³ Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Informationen über Bindungsverluste nach 2035. Sollten diese vorliegen, ist zu prüfen, ob ein Ersatz für Bindungsverluste einzukalkulieren ist.

³⁴ Gutachterlicherseits wird mit einer überschlägigen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt ausgegangen

In der Summe ergeben die einzelnen Komponenten folgenden Gesamtbedarf an preisgünstigen Wohnungen für Neuwied:

- Im Prognosezeitraum 2024 bis 2035 könnte nach derzeitigem Erkenntnisstand ein zusätzlicher **Bedarf von schätzungsweise 249 preisgebundenen Wohnungen** für einkommensschwache Haushalte entstehen. Dies entspräche einem jährlichen Bedarf von 23 Wohnungen. Er liegt oberhalb des Niveaus von jährlich 14 Bindungen, die innerhalb der letzten Jahre durch den öffentlichen geförderten Mietwohnungsneubau gewonnen wurden.
- Die neu zu schaffenden Bindungen müssen nicht zwangsläufig durch den öffentlich geförderten Neubau entstehen. Auch die Modernisierungsförderung des Landes Rheinland-Pfalz ist eine weitere Möglichkeit, Miet- und Belegungsbindungen zu schaffen. Nach Aussage von Wohnungsbauinvestoren reichen die aktuellen Förderbedingungen für den Wohnungsneubau – bestehend aus Mietobergrenzen, Darlehenshöhen, Zinssatz und Tilgungszuschüssen – derzeit nicht aus, um eine günstige Miethöhe zu gewährleisten. Anders sieht es bei den Konditionen für die Modernisierungsförderung aus. Die GSG Neuwied mbH hat bereits Förderzusagen für die Modernisierung von 56 Wohnungen, die anschließend mietpreis- und belegungsgebunden sein werden.
- Der zusätzliche **Bedarf an neuen Bindungen bis 2035** reduziert sich damit auf **193 Wohnungen**, umgerechnet 18 Wohnungen pro Jahr. Dieser Wert entspricht in etwa der bisherigen Rate neu geschaffener Bindungen in Neuwied.
- Die Schaffung zusätzlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte stellt damit eine Herausforderung dar, die sich im Rahmen bisheriger Leistungen bewegt, die jedoch ganz entscheidend **von den Förderkonditionen** des Landes Rheinland-Pfalz **in der sozialen Wohnraumförderung abhängig** war und ist.
- Wenn man den Bedarf an neuen Bindungen von 249 Wohnungen ins Verhältnis zum prognostizierten Wohnungsbedarf bis 2035 setzt (ca. 1.500 WE), ergibt dies eine Quote von 17 Prozent.

Abbildung 44: Wohnraumbedarfe einkommensschwacher Haushalte 2024 bis 2035



InWIS 2025; * Quelle: GSG Neuwied; **der Bedarf in der Versorgung von Personen in Übergangseinrichtungen ist stichtagsbezogen und kann sich tagesaktuell ändern

Vorausschätzung der Nachfragepotenziale nach Wohnformen im Alter

Die Vorausschätzung der Wohnraumbedarfe im Alter erfolgt auf Grundlage der Variante „Attraktivitätsimpulse“ der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Bis 2040 steigt sowohl die Zahl der jungen Senioren im Alter von 65 bis 80 Jahren als auch die der Hochaltrigen ab 80 Jahren spürbar an.

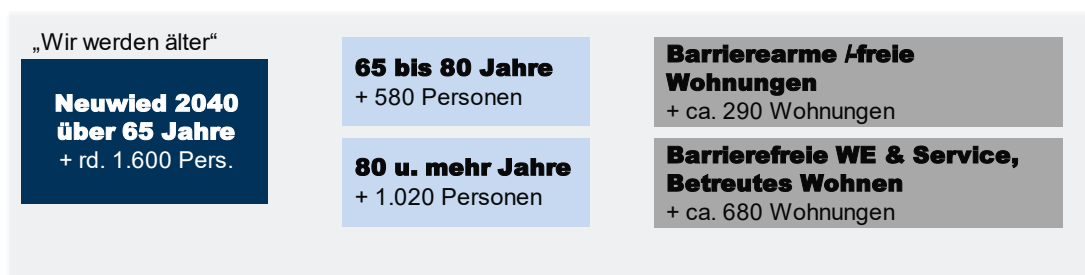
Die Altersgruppe der **65- bis 80-Jährigen** wächst im Prognosezeitraum um 580 Personen an, die sich voraussichtlich in **290 privaten Haushalten** organisieren. Jeder Haushalt wird als Nachfragepotenzial für eine Wohnform im Alter betrachtet. Für diese Altersgruppe, die noch nicht in dem Maße wie hochaltrige Menschen körperliche Bewegungseinschränkungen und einen pflegerischen Bedarf aufweist, ist eine Wohnsituation in Form von barrierearmen /-freien Wohnungen vorteilhaft, sei es in Form eines Umzugs in eine passende Wohnung oder in Form von Anpassungsmaßnahmen innerhalb der bestehenden Wohnung.

Die Gruppe der **Hochaltrigen** wird bis 2040 voraussichtlich um **1.020 Personen zunehmen**. Dies entspricht einer Zunahme um rund **680 Haushalte**. Diese Altersgruppe benötigt in höherem Maße barrierearme und -freie Wohnungen mit Serviceleistungen und bei Bedarf zuschaltbarer ambulanter Pflege oder in Form von betreutem Wohnen. Aus dem Zuwachs errechnet sich das zusätzliche Nachfragepotenzial.

Der Ausbau barrierefreier Wohnungen ist im Neubau derzeit aufgrund der angespannten makroökonomischen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau nur schwer realisierbar. Umso wichtiger ist daher die **altengerechte Anpassung** des bestehenden Wohnraums, der eine zentrale Rolle bei der Bedarfsdeckung spielt. Dennoch wird der steigende Bedarf – insbesondere im Hinblick auf hochaltrige Menschen – voraussichtlich nicht vollständig gedeckt werden können. Barrierefreier Neubau in Verbindung mit Betreuungsangeboten erfordert erhebliche bauliche, personelle und finanzielle Aufwendungen. Eine bedarfsgerechte Umsetzung wird daher stark von günstigen Rahmenbedingungen wie etwa einer gut ausgestatteten öffentlichen Förderung und hinreichendem Pflegekräfteangebot abhängen.

Kommunale Steuerungsinstrumente im barrierefreien Neubau sollten gezielt eingesetzt werden, reichen allein jedoch nicht aus. Ergänzend kann der freie Markt Wohnangebote schaffen – vorausgesetzt, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lassen dies zu. Trotzdem ist angesichts der steigenden Zahl älterer Menschen zu erwarten, dass eine Versorgungslücke entsteht, insbesondere bei hochaltrigen Menschen mit spezifischen Wohn- und Betreuungsbedarfen.

Abbildung 45: Nachfragepotenzial im Alter 2040



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied, Basis Prognosevariante „Attraktivitätsimpulse“, eigene Berechnung und Darstellung

In der Wohnungsmarktforschung ist der **barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau** ein zentrales Element, um den **Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren** und entsprechende Umzugsketten zu fördern (vgl. Abbildung 28). Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt mit altersgerechten Wohnangeboten ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern

den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Wohnungsneubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen.

Doch durch den Umzug in eine altengerechte Wohnung profitiert nicht nur der ältere Eigentümer bzw. die Eigentümerin, sondern ebenso junge Haushalte und Familien, die auf der Suche nach einer familiengerechten Wohnform sind. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. Hier kann der Generationswechsel in der Bewohnerschaft eine entscheidende Rolle spielen.

Exkurs: Wohnbedarf für Menschen mit Behinderungen

Auch Menschen mit Behinderungen sind eine Zielgruppe für barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnraum. Es kann Menschen mit körperlichen, sensorischen, geistigen und psychischen Beeinträchtigungen betreffen, vor allem aber, wenn sie zum Beispiel eine außergewöhnliche Gehbehinderung aufweisen. Und es betrifft alle Altersgruppen, denn Behinderungen haben sehr unterschiedliche Ursachen: Sie können angeboren, durch Unfall oder Krankheit auch im späten Alter entstanden sein. Ein Teil der Zielgruppe wird in Neuwied amtlich erfasst: Es betrifft Personen mit einem Schwerbehindertenausweis. Für andere Personengruppen fehlt eine (belastbare) Datenbasis. Auch für die Zahl der barrierefreien Wohnungen existiert keine Statistik, weder in Neuwied oder anderen Kommunen in Deutschland. Der Zensus 2022, der viele Informationen zum örtlichen Wohnungsbestand beinhaltet, hat dieses Merkmal nicht erhoben. Somit bleibt der tatsächliche Umfang des Bedarfs in Neuwied im Rahmen dieses Konzeptes nicht ermittelbar. Es würden gesonderte, aufwändige Untersuchungen durch Haushalts- und Eigentümerbefragungen benötigt. Doch der Wohnungsbedarf von Menschen mit Behinderungen wird mitgedacht.

Das Ziel der Inklusion nach dem Bundesteilhabegesetz ist es, dass Menschen mit Behinderungen auch beim Wohnen gleichberechtigt am Leben in der Gesellschaft teilhaben sollen. Das bedeutet, dass nicht mehr automatisch eine wohnliche Versorgung in Sonder- oder Heimeinrichtungen in Frage kommt, sondern individuelle Wahlmöglichkeiten vorhanden sein sollen. Diese Wahlmöglichkeiten bestehen jedoch nur, wenn auch ein ausreichend großes Angebot an barrierefreien oder behindertengerechten Wohnungen in Neuwied verfügbar wäre. Die im Rahmen der Analyse durchgeführten Expertengespräche deuten darauf hin, dass noch ein Nachholbedarf an diesen Wohnungen besteht. Zudem werden auch inklusive Wohnprojekte benötigt, die eine individuelle Assistenz mit Barrierefreiheit und sozialer Teilhabe durch gemeinschaftliche Aktivitäten unterstützen.

Zwischenfazit zur Vorausschätzung des Wohnungsbedarfs

- Die **InWIS-Bevölkerungsprognose** für die Stadt Neuwied beruht auf aktuellen Daten der kommunalen Einwohnermeldestatistik zum 31.12.2024. Sie wurde in **drei Varianten** berechnet, die den möglichen Korridor für zukünftige demografische Entwicklungen aufzeigen. In der **Variante „Attraktivitätsimpulse“** wird mit einer stärkeren Zuwanderung aufgrund einer **durch erfolgreiche Stadtentwicklungsprojekte** gesteigerten Wohnstandortattraktivität Neuwieds gerechnet, in der sogenannten „Trendvariante“ wird diese Zuwanderung schwächer angesetzt. Die **Variante „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“** geht von ausgesprochen optimistischen Annahmen in der Entwicklung aller Gewerbeflächenreserven aus und bezieht die durch **zukünftige Gewerbeentwicklungen** in Neuwied maximal möglichen ausgelösten Zuzüge von neuen Arbeitskräften ins Stadtgebiet mit ein. Im Ergebnis reicht der prognostizierte

Korridor für die Jahre 2024 bis 2040 von einem **moderaten Einwohnerzuwachs von rund 320 Personen bis hin zu einem starken Anstieg um etwa 5.800 Personen.**

- Neuwied wird ihren **derzeitigen Einwohnerstand in jedem Fall halten** können. Es ist auch sehr wahrscheinlich, dass die Stadt ihren Bevölkerungsstand erhöhen können, wenn sie ihre Qualität als Wohn- und Wirtschaftsstandort weiter steigern wird.
- Das Erreichen eines **Einwohnerstandes von über 70.000 Personen setzt** allerdings **erhebliche Anstrengungen und begünstigende wirtschaftliche Rahmenbedingungen voraus.** Dazu zählen insbesondere die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze durch die Aktivierung der geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen. Ebenso ist eine Steigerung der städtebaulichen und touristischen Attraktivität Neuwieds erforderlich, um dieses Ziel zu realisieren.
- Aus heutiger Perspektive erscheint ein Einwohnerstand von 69.000 bis maximal 73.000 Personen im Jahr 2040 als das wahrscheinlichste Szenario.
- Die folgenden Prognosen zur Entwicklung von Haushalten und Wohnungsbedarfen basieren daher auf den beiden Varianten „Attraktivitätsimpulse“ und „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“.

Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose

- Die prognostizierte Zunahme der privaten Haushalte und der Ersatzbedarf für abgängige Bausubstanz (ca. 80 Wohnungen pro Jahr) sind einschließlich einer notwendigen Fluktuationsreserve für Wohnungswechsel die maßgeblichen Komponenten eines um voraussichtlich rd. **2.120 bis 4.370 Wohneinheiten anwachsenden Wohnungsbedarfs** im Zeitraum 2024 bis 2040. Dies entspricht einem Neubaubedarf von durchschnittlich rd. 130 bis 270 Fertigstellungen pro Jahr, gegenüber 150 Wohnungen in früheren Jahren.
- Der Wohnungsbedarf ist über die Prognosejahre hinweg ungleich verteilt. **Bis 2030 wird ein hoher Bedarf erwartet**, der anschließend abnimmt. Eine bedarfsgerechte Bautätigkeit bis dahin muss sowohl den aktuellen Nachholbedarf an Wohnraum als auch die prognostizierte steigende Wohnungsnachfrage berücksichtigen. Das bisherige Bautätigkeitsniveau sollte kurzfristig beibehalten werden. Angesichts der herausfordernden makroökonomischen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt stellt dies jedoch eine erhebliche Herausforderung für alle Neuwieder Investoren und private Bauherren dar.
- Die **Nachfrage nach Wohnraum wächst** in folgenden Segmenten:
 - **Junges Wohnen** für Starterhaushalte (günstige Miete, Single-Wohnungen, Miniapartements)
 - **Familiengerechtes Wohnen**, nicht nur im verdichteten Eigenheimbau, sondern auch in Mehrfamilienhausquartieren: WE im EG mit 3/4+ Zimmern, private Freiflächen, familienfreundliches Umfeld
 - **Wohnformen im Alter** für eine stark wachsende Zielgruppe von jungen und älteren Seniorenhaushalten
- In der Nachfrageentwicklung wird zunehmend zu beobachten zu sein, dass ältere Familien, deren Kinder ausgezogen sind, zu sogenannten „Empty Nestern“ werden. Entscheiden sich diese Haushalte für einen Umzug in kleinere Wohnungen oder Immobilien, kommen

familiengerechte Wohnungen wieder auf den Markt. Tauschen sie ihr langjährig bewohntes Eigenheim gegen eine seniorengerechte Wohnung, erhöht sich gleichzeitig das Angebot an Bestandsimmobilien für Familien. Voraussetzung dafür ist jedoch ein attraktives Angebot an barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen in guten Wohnlagen mit fußläufig erreichbarer Infrastruktur.

- Dem qualitativen Bedarf nach neuwertigen Wohnqualitäten kann durch den Wohnungsneubau sowie umfassende **Bestandssanierung** älterer Wohngebäude begegnet werden.
- Der Bedarf in den Teilmärkten konnte aus methodischen Gründen nur für die Variante „Attraktivitätsimpulse“ berechnet werden. Der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist mit 58 zu 42 Prozent höher als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieses Ergebnis ist auf den zu erwartenden Zuwachs an Seniorenhaushalten und jüngeren Haushalten zurückzuführen. Im Zeitraum 2024 bis 2040 werden **voraussichtlich rund 1.230 zusätzliche Wohnungen in Mehrfamilienbauweise** benötigt, vornehmlich Mietwohnungen, aber auch etliche Eigentumswohnungen.
- Außerdem werden weitere rund **900 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern** benötigt. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass durch den Generationenwechsel im älteren Eigenheimbestand Wohnraum für die erneute Wohneigentumsbildung frei wird.
- Im Zuge der **geplanten Gewerbeflächenausweisungen** können **Boardinghäuser** eine sinnvolle Angebotsnische für temporär in Neuwied eingesetzte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer darstellen, wenn der Bedarf an temporären Unterkünften nicht mehr wie bisher im Bestand privater Eigentümer gedeckt werden kann. In Abhängigkeit von den sich ansiedelnden Unternehmen kann sich der Bedarf auf leitende Fachkräfte mit einem gehobenen Ausstattungsbedarf bis zu preiswerten Unterkünften mit Gemeinschaftscharakter für Mitarbeitende im Niedriglohnsektor erstrecken.

Wohnungsbedarf auf neuen Flächen

- Der prognostizierte **Wohnungsbedarf ist nicht mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen gleichzusetzen**. Denn **920 Wohnungen können durch Ausbau** im Wohnungsbestand und durch Ersatzwohnungsbau auf bestehenden Wohnbauflächen ohne weiteren Flächenverbrauch entstehen.
- Neue Flächen werden für nur rd. **1.200 bis 3.450 Wohnungen** benötigt. Bei einem Dichtewert von 35 Wohnungen pro ha entspricht dies umgerechnet 34,5 bis 98,5 ha neuer Wohnbaufläche.
- Parallel zur **Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes sollte passgenau Baurecht** geschaffen werden, um neu hinzuziehenden Arbeitnehmern attraktive Wohnsituationen anbieten zu können.
- Zur Förderung der Wohneigentumsbildung ist eine **Ausweitung verdichteter, kostengünstiger Eigenheimformen** anzuraten.
- Neue **größere Baugebiete** sollten sich durch einen **vielfältigen Mix an Wohnformen** auszeichnen, um eine breite Zielgruppenansprache zu ermöglichen.
- Angesichts der herausfordernden makroökonomischen Bedingungen für den Wohnungsbau und der anvisierten gewerblichen Entwicklungsprojekte gilt es, in Neuwied durch eine

bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland, die Fortführung von Planungsverfahren und verstärkte Innenentwicklungsmaßnahmen günstige Voraussetzungen für eine zukünftige Wiederbelebung der Bautätigkeit zu schaffen.

Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

- Für die adäquate Wohnraumversorgung der in Neuwied lebenden 22 Prozent einkommensschwachen Haushalte ergab die Bedarfsvorausschätzung einen **zusätzlichen Bedarf von 249 preis- und belegungsgebundenen Wohnungen** bis zum Jahr 2035. In die Berechnung sind sowohl der Zuwachs dieser Zielgruppe, der Nachholbedarf und der Wohnbedarf für derzeit noch in Übergangseinrichtungen lebenden Personen mit Fluchthintergrund eingeflossen sowie ein ggf. notwendiger Ersatz für auslaufende Bindungen einbezogen worden.
- Dieser Bedarf wird entscheidend durch die Inanspruchnahme öffentlicher Mittel bei der Modernisierung von 56 Wohnungen der GSG Neuwied mbH gemindert. Dadurch verbleibt ein **noch zu deckender Bedarf von 193 Wohnungen** beziehungsweise 18 Wohnungen pro Jahr.
- Der **Bedarf an preisgünstigen Wohnungen wächst moderat**.
- Derzeit ist in Neuwied eine Ausweitung des Angebotes an preisgünstigen Wohnungen auch dadurch geboten, dass aufgrund eines erschwerten Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum alle von der Stadt **zur Notversorgung angemieteten Wohnungen** und Häuser belegt sind und nur wenig Fluktuation vorhanden ist.
- Verglichen mit dem bisherigen Jahresdurchschnitt von 14 neu errichteten öffentlich geförderten Wohnungen – vornehmlich durch die GSG realisiert – besteht die **Herausforderung künftig darin, das bisherige Neubauniveau zu halten**.
- Gemessen am Wohnungsbedarf von ca. 1.500 Wohnungen bis 2035 (Variante „Attraktivitätsimpulse“) wäre ein Anteil von 17 Prozent geförderten Wohnungen angemessen.
- Um Steuerungsmöglichkeiten nicht ungenutzt zu lassen und kleine Bauprojekte nicht mit Auflagen zu belasten, bietet es sich an, bei größeren Bauprojekten, für die Baurecht geschaffen oder kommunale Grundstücke bereitgestellt werden, eine **Förderquote von 15-20 Prozent** anzustreben. Die Höhe dieser Quote, die unterhalb der in anderen Städten oft praktizierten 30 Prozent liegt, bietet gute Chancen zur Ausbildung von sozial gut durchmischten Bewohnerstrukturen.
- Neben der Sicherung preisgünstigen Wohnraums ist durch den zukünftigen Wohnungsneubau ein breites Zielgruppenspektrum anzusprechen, insbesondere Haushalte mit mittleren Einkommen, darunter Singlehaushalte, Paare, Familien mit Kind(ern) und Seniorenhaushalte.
- Es ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass die **Förderkonditionen** in der sozialen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz entscheidenden Einfluss darauf haben, in welchem Umfang der öffentlich geförderte Wohnungsneubau oder die Modernisierungsförderung von Wohnungsbauinvestoren in Anspruch genommen wird, weil die Konditionen auskömmlich sind, um den Neubau zu finanzieren und die anvisierte Miethöhe zu realisieren.
- Neue Wohnqualitäten wie Barrierefreiheit und eine altengerechte Ausstattung können in baulich-preislicher Hinsicht eher im Neubau als in der Bestandsanpassung geschaffen werden. Daher kommt dem geförderten Neubau in der Versorgung von Seniorinnen und Senioren eine hohe Bedeutung zu.

Wohnraumbedarfe im Alter

- Der demografische Wandel führt zu einem **erhöhten Bedarf an barrierefreien und -armen** Wohnungen für ältere Menschen und Personen mit Mobilitätseinschränkungen.
- Barrierefreie Wohnungen tragen dazu bei, dass ältere Menschen ihre Selbstständigkeit erhalten und damit ihre Lebensqualität beibehalten können.
- Gesetzliche Anforderungen wie die DIN 18040 legen hohe Standards für Barrierefreiheit fest, die mit Blick auf die Erstellungskosten besser im Neubau als im Bestand zu realisieren sind. In den **Neubaugebieten sind Quartierskerne mit altengerechten Wohnformen** und Unterstützungsangeboten in der Haushaltsführung, Freizeitgestaltung und pflegerischen Versorgung mitzudenken.
- Mit zunehmendem Alter gewinnt die **Barrierearmut** einer Wohnung an Relevanz. Die Umzugsbereitschaft ist bei attraktiven Wohnalternativen im vertrauten Quartier und in den städtischen Versorgungskernen zwar kleiner als die Beharrungstendenz in der vertrauten Wohnung, aber dennoch nicht zu unterschätzen. Besteht die Bereitschaft zum Umzug in eine kleinere und barrierearme /-freie Wohnung, bereichert das freigewordene Familienheim das Angebot an Bestandseigenheimen. Diese dürften für junge Eigenheimerwerber gerade auch in preislicher Hinsicht interessant sein, da es sich im Vergleich zum Neubau deutlich preisgünstiger darstellt.
- Der **Generationenwechsel in älteren Eigenheimsiedlungen** ist daher zu fördern, um das Angebot an Gebrauchtimmobilien zu erhöhen.
- In der Wohnungsbedarfsprognose ist bereits ein **Freizugspotenzial von fast 200 Wohnungen durch Generationenwechsel in älteren Eigenheimen mitgerechnet**, das es auszuschöpfen gilt.
- Für jene zahlreichen Seniorenhaushalte, welche in ihrer vertrauten Wohnung alt werden möchten und sich gegen einen Umzug aussprechen, ist die **altengerechte Wohnraumanpassung** ein probates Mittel, die eigene Wohnung an die Bedürfnisse im Alter anzupassen.

6. Marktbewertung

Das folgende Kapitel stellt die zentralen Ergebnisse aus der vorangegangenen Situationsanalyse zum Wohnungsmarkt und der Wohnungsbedarfsprognose dar. In kompakter Form wird zudem aufgezeigt, welche Herausforderungen in der Neuwieder Wohnungsmarktsteuerung in den kommenden Jahren zu bewältigen sind.

Stärken und Herausforderungen Neuwieds als Wohnstandort

Neuwied punktet als Wohnstandort mit seiner direkten Lage am Rhein, attraktiven Grünflächen entlang der Wied und der Nähe zum Westerwald. Durch die gute Anbindung über Autobahnen, Bundesstraßen sowie Regional- und Fernverkehr ist Neuwied gut an die Arbeitsmarktzentren Koblenz und Bonn und mit direkten Verbindungen auch zu Mainz, Frankfurt und Köln angebunden.

Als familienfreundlicher Wohnstandort gewinnt Neuwied durch Zuzüge kontinuierlich neue Familien hinzu – ein zentraler Faktor für das langjährig positive Bevölkerungswachstum. Trotz seiner Bedeutung als Wirtschaftszentrum zwischen Bonn und Koblenz konnte die Stadt bisher nicht im vollen Umfang vom regionalen Arbeitsplatzwachstum profitieren. Die Arbeitsmarktdynamik hat den Wohnungsmarkt bislang nur begrenzt stimuliert, und neue Gewerbeflächenentwicklungen stehen noch aus.

Die Bautätigkeit ist hoch, das Wohnungsangebot bleibt jedoch auf preisgünstiges Wohnen fokussiert. Das entspricht zwar der begrenzten Kaufkraft vieler Haushalte, begrenzt aber zugleich die Investitionsspielräume der Vermieter/-innen. Auch die Innenstadt spiegelt die schwache Kaufkraft wider – ihre Attraktivität hat insbesondere seit der Corona-Pandemie gelitten, obwohl einige Quartiere wie das Herrnhuter Viertel mit hoher städtebaulicher Qualität überzeugen.

Auf Basis der Stadtentwicklungsstrategie 2030 setzt Neuwied gezielt Impulse zur Stärkung des Wohn- und Wirtschaftsstandorts. Die Umsetzung erfordert jedoch die aktive Mitwirkung verschiedener Akteursgruppen, insbesondere der Immobilieneigentümer.

Kennzeichen und Herausforderungen des Mietwohnungsmarktes

Der Mietwohnungsmarkt in Neuwied weist außerhalb der stark nachgefragten Städte in Rheinland-Pfalz ein insgesamt solides Preisniveau auf. Dennoch zeigt sich insbesondere im unteren, teils auch im mittleren Preissegment eine zunehmende Marktanspannung. Besonders betroffen sind Haushalte mit geringem Einkommen, Alleinlebende, Familien mit mehreren Kindern oder Personen mit Mobilitätseinschränkungen – für sie bestehen spürbare Versorgungsengpässe. Hinzu kommt ein kontinuierlich sinkender Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen, was die Situation zusätzlich verschärft.

Erschwert werden notwendige Sanierungen durch steigende Baukosten und komplexe gesetzliche Vorgaben, die wirtschaftlich tragfähige Modernisierungen im Bestand zur Herausforderung machen. Dennoch bieten öffentlich geförderte Neubauprojekte sowie geförderte Wohnungsmodernisierungen die Möglichkeit, neue preisgebundene Wohnungen zu schaffen und das Angebot gezielt zu erweitern.

Ein zunehmender Bedarf zeigt sich insbesondere bei preisgünstigen Single-Wohnungen im Bestand sowie bei günstigen Miniappartements, etwa für Auszubildende. Ebenso besteht ein Angebotsdefizit bei familiengerechtem Wohnraum im Geschosswohnungsbau, insbesondere bei preisgünstigen großen Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sowie einem familienfreundlichen Wohnumfeld.

Der Bedarf an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen mit ambulanter Betreuung nimmt ebenfalls zu – aufgrund der zu erwartenden Zunahme älterer Einwohner/-innen wird auch betreutes

Wohnen stärker nachgefragt werden. Überdies besteht eine wachsende Nachfrage nach modernen Wohnquartieren mit zeitgemäßer Architektur und hochwertigem Wohnumfeld.

Aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen im Wohneigentum

Im Bereich des Wohneigentums zeigt sich derzeit ein vergleichsweise umfangreiches Angebot bei solider Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, während Eigentumswohnungen eine zurückhaltendere Nachfrage erfahren. Die Baulandpreise gelten als konkurrenzfähig, das Preisniveau ist im Landesvergleich eher günstig – nicht zuletzt aufgrund attraktiver Wohnalternativen im Umland.

Während der Neubau sich aktuell in einem ausgeglichenen Marktumfeld bewegt, ist bei Bestandsimmobilien, insbesondere Eigenheimen, eine leichte Anspannung festzustellen. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf kompakte, freistehende Eigenheimformen, sofern diese zu bezahlbaren Preisen angeboten werden. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an den Bestand, etwa im Hinblick auf energetische Sanierung und altersgerechte Anpassung. Der anstehende Generationenwechsel kann dabei als Chance gesehen werden, Wohnflächen effizienter zu nutzen und gezielt auf neue Bedarfe auszurichten. Auch Geschosswohnungen werden zunehmend als Alternative zum klassischen Eigenheim – insbesondere für Senior/-innen – mitgedacht.

Wachsende Wohnraumbedarfe bis zum Jahr 2040

Hochrechnungen des InWIS zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Neuwied ergaben, dass die Stadt ihren derzeitigen Einwohnerstand nicht nur auf jeden Fall halten, sondern auch die Marke von 70.000 Einwohnern erreichen oder sogar überschreiten kann. Dies ist jedoch davon abhängig, dass durch die Entwicklung neuer gewerblicher Flächen zusätzliche Arbeitsplätze entstehen und Projekte zur Steigerung der städtebaulichen und touristischen Attraktivität Neuwieds erfolgreich umgesetzt werden – Neuwied somit mehr Strahlkraft als Arbeits- und Wohnstandort entwickelt.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird in folgenden Marktsegmenten wachsen:

- Junges Wohnen für Starterhaushalte mit günstiger Miete und kleinen Wohnungen bzw. Mini-appartements.
- Familiengerechtes Wohnen nicht nur im verdichteten Eigenheimbau, sondern verstärkt auch in Mehrfamilienhausquartieren.
- Wohnformen im Alter durch Neubau und barrierearmer Wohnraumanpassung im Bestand. In Neuwied werden mehr Investitionen in der Schaffung altersgerechter Wohnungsangebote benötigt, auch um Umzugsketten auszulösen, bei denen ältere Eigenheime freigezogen werden und wieder jungen Familien zum Erwerb zur Verfügung stehen.
- Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen in der Alters- und Haushaltsstruktur wird in Zukunft mehr Wohnraum für Singles und Paarhaushalte benötigt.

Es kann von einem prognostizierten Bedarf in Höhe von rund 2.100 Wohneinheiten ausgegangen werden, sollte Neuwieds Einwohnerzahl durch diverse Attraktivitätsimpulse auf rund 69.000 Personen steigen. Eine Deckung dieses Bedarfs würde eine leichte Absenkung des bisherigen Niveaus an Baufertigstellungen auf rund 130 Wohneinheiten jährlich voraussetzen. Der Bedarf an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern wäre mit 58 zu 42 Prozent höher als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieses Verhältnis ist darauf zurückzuführen, dass der zu erwartende Zuwachs an Senior/-innen sowie jüngeren Haushalten einen höheren Bedarf an kleineren, zum Teil barrierearmen und -freien Wohnungen nach sich zieht.

Sollten die geplanten gewerblichen Flächenentwicklungen bis zum Jahr 2040 erfolgreich realisiert werden, könnte der Wohnungsbedarf auf bis zu 4.300 Wohneinheiten ansteigen. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, müsste das derzeitige Niveau der Baufertigstellungen deutlich erhöht werden. Die Berechnungen basieren jedoch auf einer Reihe günstiger Annahmen – darunter erhebliche Anstrengungen, zügige Planungs- und Entwicklungsprozesse sowie eine erfolgreiche Umsetzung. Es ist daher als ambitioniertes Positivszenario zu verstehen.

Der berechnete Wohnungsbedarf ist nicht mit dem Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen gleichzusetzen. Denn durch den Ausbau im Bestand – infolge von Dachgeschossausbau, Aufstockung von Wohngebäuden, Umbau von leeren gewerblichen Räumen in Wohnungen usw. – und durch Ersatzwohnungsbau können in Neuwied voraussichtlich über 900 Wohnungen ohne jeglichen neuen Flächenverbrauch entstehen.

Neue Flächen werden nur für rd. 1.200 bis maximal über 3.000 Wohnungen benötigt. Das entspräche umgerechnet rd. 34 bis 98 ha neuer Wohnbaufläche.

Impulse durch Leuchtturmprojekte und neue Wohnungsangebote

Mit Projekten wie „Wohnen im Yachthafen“ werden wichtige Impulse für die Aufwertung Neuwieds des Wohnstandorts gesetzt. Auch bereits realisierte oder geplante, qualitativ hochwertig sanierte Quartiere tragen wesentlich zur Attraktivität und städtebaulichen Entwicklung bei.

Zugleich braucht es am hiesigen Wohnungsmarkt eine größere Vielfalt an Wohnungsangeboten. Neben dem Ausbau von Wohnungen für Singles und größeren Familien im Mehrfamilienhaussegment, kompakteren Eigenheimformen und mehr barrierearme und -freie Wohnungen sind auch kleinere Nischenangebote zu entwickeln, die unterschiedliche Lebensmodelle und Wohnbedürfnisse bedienen. Dazu zählen ökologische Bauformen, Tiny Houses, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Miniappartements sowie inklusive Wohnangebote. Auch das insbesondere für Berufstätige mit wechselnden Einsatzorten ausgerichtete Boardinghouse gehört dazu, sollte ein wachsender Bedarf an temporären Unterkünften nicht durch Privatvermieter gedeckt werden können.

Bedarf an preisgünstigen Wohnungen

Um derzeitige Versorgungsengpässe an preisgünstigen Wohnungen abzubauen und auch zukünftig eine adäquate Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte bieten zu können, werden voraussichtlich über 200 zusätzliche Preis- und Belegungsbindungen benötigt. Abzüglich der bereits in Aussicht gestellten öffentlichen Mittel für die Modernisierung von 56 Wohnungen der GSG Neuwied mbH mindert sich der Bedarf auf insgesamt 193 bzw. jährlich 18 zusätzliche Wohneinheiten.

Gemessen an den bisher im Jahresdurchschnitt geschaffenen 14 zusätzlichen Wohnungen wächst der Bedarf im moderaten Umfang. Diese Bewertung kann jedoch nur solange aufrecht erhalten werden, wie sich die Förderkonditionen in der sozialen Wohnraumförderung des Landes nicht erheblich verschlechtern.

Damit die Stadt Neuwied keine Steuerungsmöglichkeiten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums ungenutzt lässt, ist die bereits umgesetzte Praxis der Förderquotierung für öffentlich geförderten Wohnraum bei größeren Bauprojekten weiter fortzuführen.

Verfahren vereinfachen und neue Qualitäten schaffen

Eine zentrale Herausforderung besteht weiterhin in der Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen. Die Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren bietet hier eine vielversprechende

Perspektive. Darüber hinaus ist eine enge Koordination zwischen den zuständigen Ämtern – insbesondere bei größeren Bauvorhaben – essenziell, um effizienter planen und umsetzen zu können.

Sowohl im Wohnungsneubau als auch in der Weiterentwicklung des Bestands gilt es, mögliche Sorgen der Eigentümer vor einem Überangebot und daraus resultierenden Preisanpassungen ernst zu nehmen. Gleichzeitig eröffnet eine qualitätsvolle Bestandsentwicklung die Chance, den Wohnstandort nachhaltig zu stärken und an die sich wandelnden Bedürfnisse der Bevölkerung anzupassen.

7. Handlungsempfehlungen

Im folgenden Kapitel werden die aus den vorherigen Analysen abgeleiteten Handlungsfelder und die dazugehörigen Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktsteuerung dargestellt und erläutert.

7.1. Zentrale Handlungsfelder

Das kommunale Wohnraumversorgungskonzept konzentriert sich auf sechs zentrale Handlungsfelder der Wohnungsmarktsteuerung. Sie leiten sich aus stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen und den Ergebnissen der Diskussionen mit Politik, Verwaltung, GSG Neuwied mbH und Öffentlichkeit ab, die im Rahmen des Erarbeitungsprozesses stattgefunden haben.

Die Handlungsfelder stehen gleichrangig nebeneinander und sind jedes für sich gleichermaßen bedeutend. Sie weisen Querbezüge und Synergien auf und sind in ihrer Gesamtheit sehr geeignet, die bereits dargestellten Ziele in der Weiterentwicklung des Wohnens in Neuwied zu erreichen.

Abbildung 46: Übersicht über die Handlungsfelder



InWIS 2025

Die Empfehlungen richten sich gleichermaßen an die Stadt Neuwied – vertreten durch die Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung – sowie an Wohnungsbauinvestoren, Finanzierungsinstitute und private Eigentümer/-innen. Sie sind als gutachterliche Empfehlungen zu verstehen, deren konkrete Umsetzung von der Stadt Neuwied noch im Detail zu prüfen ist.

In der nachfolgenden Abbildung werden die Handlungsfelder sowie die dazugehörigen Umsetzungsempfehlungen, die nachfolgend erläutert werden, zusammenfassend dargestellt.

Abbildung 47: Überblick über Handlungsfelder und Strategien

WOHNQUALITÄTEN / VIELSEITIGES WOHNUNGSANGEBOT
1. Angebotslücken schließen, vielseitigeres Angebot für verschiedene Zielgruppen schaffen
2. Wohnqualitäten und lebenswerte Wohnquartiere schaffen
3. Abgabe kommunaler Grundstücke nach Konzeptqualität
4. Unterstützung neuer, gemeinschaftlicher Wohnformen und inklusiver Bauprojekte
BAULANDMANAGEMENT / NACHVERDICHTUNG
1. Aufbau eines Wohnbaupotenzialflächen-Monitorings
2. Gezielter Flächenankauf für die Wohnbauentwicklung (kommunaler Zwischenerwerb)
3. Konversion von ehemals industriell genutzten Flächen
4. Aktivierung von Flächen mit bestehendem Planungsrecht für Wohnungsbauprojekte
5. Anwendung des Bauturbos zur Nachverdichtung im Bestand
ERTÜCHTIGUNG DES BESTANDES
1. Ausbau des digitalen Informationsangebots zur energetischen Sanierung
2. Unterstützung von Wohnungsanbietern in der Bestandserneuerung
3. Abbau von Wohnungsleerstand
BEZAHLBARES WOHNEN
1. Verminderung der Anforderungen an das Bauen: Angepasster Stellplatzschlüssel
2. Anwendung einer Förderquote bei der Schaffung von Baurecht
3. Erwerb von Bindungen im Bestand
4. Gewinnung von Investoren & Wohnungsanbietern zur Sicherung & Erweiterung bezahlbaren Wohnraums
WOHNFORMEN FÜR FAMILIEN, SENIOREN UND INKLUSIVES WOHNEN
1. Ältere Eigenheime für Familien mobilisieren und seniorengerechten Wohnraum schaffen
2. Projekt- und Standortentwicklung für altengerechte Wohnformen
3. Verbesserte Information zur altersgerechten Wohnraumanpassung
MONITORING
1. Überprüfung der Analysen und Prognosen zum Neuwieder Wohnungsmarkt
2. Monitoring der Umsetzung der Zielwerte des Wohnraumversorgungskonzeptes

7.2. Handlungsfeld: Schaffung von Wohnqualitäten und eines vielseitigen Wohnungsangebotes

In diesem Handlungsfeld sind folgende empfehlenswerte Handlungsstrategien hervorzuheben:

- Angebotslücken schließen, vielseitigeres Angebot für die verschiedenen Zielgruppen schaffen
- Schaffung von Wohnqualitäten und lebenswerter Wohnquartiere
- Abgabe kommunaler Grundstücke nach Konzeptqualität
- Entstehung neuer, gemeinschaftlicher Wohnformen unterstützen

7.2.1. Angebotslücken schließen, vielseitigeres Angebot für die verschiedenen Zielgruppen schaffen

Herausforderungen

- Die Haushalts- und die Wohnungsbedarfsprognose zeigen, welche Zielgruppen in Neuwied voraussichtlich noch wachsen werden und in welchem Umfang zusätzlicher Wohnraum erforderlich ist. Die Analyse der aktuellen Wohnsituation weist zudem auf bestehende Angebotsengpässe hin, die es abzubauen gilt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Wohnbauentwicklung, die die ermittelten Bedarfe aufgreift und sich an den sich wandelnden Nachfragestrukturen orientiert – insbesondere an den unterschiedlichen Zielgruppen und ihren spezifischen Wohnbedürfnissen. Das Ziel ist, ein vielfältiges und nachfrageorientiertes Wohnangebot in Neuwied zu schaffen.

Übergeordnetes Ziel

- Das bestehende Wohnungsangebot in Neuwied bedarfs- und zielgruppenspezifisch erweitern und sich wandelnde Wohnbedürfnisse berücksichtigen
- Gemäß der Stadtentwicklungsstrategie 2030 für die Stadt Neuwied mehr bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen für alle Zielgruppen unterschiedlichster Kaufkraft schaffen

Empfehlenswerte Maßnahme „Zielgruppenspezifischer Aus- und Umbau des Wohnungsbestandes und -angebotes“

- Die nachfolgenden Zielzahlen beziehen sich auf die Prognosevariante „Attraktivitätsimpulse“, der eine hohe Eintrittswahrscheinlichkeit beigemessen werden kann.
- Bis 2040 sind rund **2.130 Wohnungen** in Mehr- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern notwendig, um die Bedarfe zu decken,
- Darunter rd. **1.210 Wohnungen**, für die zusätzliche bzw. neue Flächenreserven notwendig sind, weil sie nicht durch Bestandsausbau oder durch bestandsersetzenden Neubau errichtet werden können.
- Ein Neubauniveau von durchschnittlich **133 Wohnungen pro Jahr** wäre bedarfsgerecht. Allerdings ist das Bedarfsniveau kurz- bis mittelfristig höher, so dass das bisherige Baufertigstellungsniveau von Ø 149 Wohnungen pro Jahr bis 2030 beibehalten werden sollte. Danach kann es deutlich absinken.

- Der Bedarf an Wohnungen in **Mehrfamilienhäusern** – sei es in Form von Eigentums- oder Mietwohnungen – umfasst **1.230 Wohnungen**.
- Mit Blick auf den in Neuwied zu erwartenden Zuwachs an Singles, insbesondere in der Altersgruppe der Seniorinnen und Senioren, sind bis zum Jahr 2040 schätzungsweise **500 zusätzliche Singlewohnungen** mit einer Wohnfläche von bis zu 60 m² Wohnfläche zu schaffen. Sie sind freifinanziert und öffentlich gefördert als Mietwohnungen und in kleinem Umfang als Miniapartements zu errichten. Dies entspräche rund einem Viertel des gesamten Neubaubedarfs. Der Umfang dieser Wohnungsgrößenklasse an allen Wohnungen in Neuwied würde entsprechend um 10 Prozent anwachsen.
- Aufgrund des fortwährenden demografischen Wandels kann bis 2040 aller Voraussicht nach ein Nachfragepotenzial von weiteren **680 barrierefreien Wohnungen mit und ohne Service- und Betreuungsleistungen** sowie weiteren 290 barrierearmen oder -freien Wohnungen entstehen. Barrierearmut sollte vorzugsweise durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Bestand weiter ausgebaut werden.

Der Markt für Mietwohnungen

- Der Mietwohnungsmarkt ist noch vor dem Eigenheimmarkt der **größte Teilmarkt** in Neuwied, gemessen an der Zahl vorhandener Wohnungen.
- Es sind **alle Wohnungsgrößen auszubauen**. Aufgrund des großen Bedarfs sollte der **Schwerpunkt** bei **kleinen Wohnungen** mit bis zu 65 m² Wohnfläche für Singlehaushalte bestehen, da sie in der Wohnungsgrößenstruktur unterrepräsentiert sind und mit einem erheblichen Zuwachs an kleineren Haushalten zu rechnen ist.
- Im Mehrfamilienhaussegment ist aufgrund des Zuwachses an jungen Familien – alternativ zur Wohneigentumsbildung – ein größeres, bezahlbares Angebot an **familiengerechten Wohnungen** zur Miete zu schaffen. Das Angebot sollte drei oder vier Zimmer und 75 bis 100 m² Wohnfläche umfassen. Auch ein höherer Anteil öffentlich geförderter Wohnungen würde den Bedarfen entsprechen. Sofern im Geschosswohnungsbau auch „einfamilienhausähnliche“ Wohnungen im Erdgeschoss geschaffen werden können, die über einen Zugang zu privaten Freiflächen verfügen und in öffentliches Grün eingebunden sind, können diese Wohnungen sogar als Alternative für Nachfrager nach Einfamilienhäusern dienen.
- Entsprechend des zuvor dargelegten Nachfragepotenzials sind im Mietwohnungssegment zudem **Wohnformen im Alter** zu schaffen, auch unter Einsatz öffentlicher Fördermittel, letztere, um vorhandenen Bedarfen älterer Haushalte mit geringem bis durchschnittlichem Rentenbezug zu begegnen.
- Der Zuwachs an jungen Haushaltsgründern und die Angebotsengpässe bei kleinen Wohnungen weisen auf einen Bedarf im Ausbau von Formen des **jungen und bezahlbaren Wohnens** hin, darunter auch **Miniapartments**³⁵. Letztere kommen für die Zielgruppen der Auszubildenden wie auch für junge Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die nach ihrem Zuzug nach Neuwied eine „erste Bleibe“ benötigen. Die kleinen Wohnungen sollten zielgruppenspezifisch

³⁵ Unter Miniapartments sind Wohnungen zwischen 20 bis 35 m² Wohnfläche zu verstehen, die neben einem Wohn- und Schlafzimmer eine Küchenzeile sowie ein separates Badezimmer umfassen und in der Regel komfortabel und ästhetisch ansprechend mit extra für kleine Räume konzipierten Möbeln möbliert sind. Einige Mietverträge enthalten auch Energie- und Internetkosten. Zielgruppen sind junge Menschen in der Ausbildung, aber auch Pendler, Zweitwohnsitznehmer, ggf. auch alleinstehende Senioren.

verschiedene Ausstattungsqualitäten bieten, z.B. einfache bis qualitätsvolle Fußbodenbeläge oder Fliesenspiegel.

- Es sind weitere 193 **preis- und belegungsgebundene Wohnungen bis 2035 zu schaffen**, um Bedarfslücken zu decken und Bindungsverluste zu kompensieren.

Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser

- Die Modellrechnungen haben einen Bedarf von ca. **900 Wohneinheiten** in Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2040 ermittelt.
- **Aktivierbare Freisetzungspotenziale** im älteren Eigenheimbestand der Nachkriegsjahre in Höhe von ermittelten 195 Wohneinheiten, die im Zuge des Generationenwechsels an den Markt kommen können, mindern den Bedarf an neuen Ein- und Zweifamilienhäusern und erhöhen den Neubaubedarf im Mehrfamilienhausbau.
- Aufgrund der gestiegenen Kosten für den Eigenheimerwerb und der dadurch verminderten Eigenheimerschwinglichkeit sind bei einer nach wie vor vorherrschenden Vorliebe für freistehende Eigenheime in **größerem Umfang als bisher kleinere Grundstücksgrößen als bisher auszuweisen**, um mehr mittleren Einkommensgruppen einen verbesserten Zugang zum Eigenheim zu bieten.
- Die Wohnungsannoncenauswertung ergab, dass in den vergangenen 10 Jahren neu errichtete Wohngebäude im individuellen Wohnungsbau zu 9 Prozent als Doppelhaushälften, zu 87 Prozent als freistehende Einfamilienhäuser und zu 4 Prozent als Reiheneigenheime angeboten bzw. errichtet wurden. Auch aus Gründen der Flächensparsamkeit ist es zielgerichtet, die **Anteile der Doppelhaushälften** (und auch der Zweifamilienhäuser) **im Neubau zu erhöhen**.
- Auch sind sogenannte Kompakthäuser von einer sehr kleinen Nachfragegruppe von Zweipersonenhaushalten, vorzugsweise ab 50 Jahren, gewünscht (s. nachfolgende Seite „Nischenangebote ausbauen“).

Der Markt für Eigentumswohnungen

- Der Neubau von Eigentumswohnungen sollte sich vorzugsweise an die **Zielgruppe** der Seniorenhaushalte, aber auch an Paare mittleren Alters und Haushalte mit Kindern richten.
- Im Neubau sollten **barrierefreie Wohnungen** und in der Bestandsanpassung barrierearme Eigentumswohnungen geschaffen werden, die nach Möglichkeit über einen barrierefreien Eingang in das Wohngebäude verfügen sollten, um auch für ältere, mobilitätseingeschränkte Personen gut zugänglich zu sein.
- Es kommen vorzugsweise Wohnungsgrößen zwischen **75 bis 120 m²** für Selbstnutzer in Frage, wobei die größeren Wohnflächen für Zweipersonenhaushalte und für ältere Haushalte, die von einem Eigenheim in eine komfortable Neubauwohnung wechseln wollen, geeignet sind.
- **Flexible Ausstattungskonzepte** und **kompaktere Wohnflächen** als in früheren Jahren bei neuen Eigentumswohnungen ermöglichen eine breitere Ansprache verschiedener Zielgruppen mit unterschiedlicher Wohnkaufkraft. Sie sind angesichts der derzeit hohen Bau- und Baukosten erforderlich, um über Wohnungen mit abgestuften Ausstattungsqualitäten und verminderter Wohnfläche auch Käufergruppen aus der Mittelschicht anzusprechen.

Empfehlenswerte Maßnahme „Neue, zeitgemäße Wohnqualitäten zu bezahlbaren Preisen schaffen“

- Auch der Bedarf an preiswerten Wohnungen für einkommensschwache Haushalte wird in Neuwied noch steigen. Gleichzeitig gilt es, eine derzeit bestehende Angebotslücke zu verringern.
- Aller Voraussicht nach werden bis zum Jahr 2035 249 **zusätzliche preis- und belegungsgebundene Wohnungen** benötigt.
- Die Wohnraumförderkonditionen des Landes Rheinland-Pfalz lassen aus unternehmerischer Perspektive eine **auskömmliche Finanzierung** in der Wohnraummodernisierung zu. In Neuwied ist kurz- bis mittelfristig mit der **Modernisierung und Sanierung von Bestandswohnungen mit öffentlichen Mitteln** im Umfang von kurzfristig absehbar **70 Wohneinheiten** zu rechnen. Diese Wohnungen sind anschließend wieder preisgebunden und für einkommensschwache Haushalte voll zugänglich.
- Perspektivisch eröffnen neue Verfahren in der Bestandssanierung, konkret die **serielle Sanierung**, Möglichkeiten bezahlbaren Wohnraum mit guten Ausstattungsqualitäten im Bestand zu halten. Als zukunftsweisendes Instrument kann sie bei Wohnungsbeständen der Nachkriegsjahre, die vielfach typisiert errichtet wurden, durch Standardisierung und industrielle Vorfertigung von Bauelementen, schnelle Umsetzung der Sanierungsvorhaben und der Schaffung klimafreundlicher Gebäudehüllen Wohnkosten begrenzen. Eine Bezifferung ihres möglichen Umfangs ist gegenwärtig weder für Neuwied noch andernorts möglich, da sowohl die Datenglage als auch die Marktdurchdringung und Skalierbarkeit der Methode angesichts eines heterogenen Wohnungsbestandes zu unsicher sind.

Empfehlenswerte Maßnahme „Angebotsnischen ausbauen“

- Mit Angebotsnischen sind spezielle Bau-/Wohnformen gemeint, die in kleiner Stückzahl von sehr kleinen Zielgruppen nachgefragt und daher nicht selten am städtischen Wohnungsmarkt kaum wahrgenommen werden.
- Für die Gruppe älterer Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich gerne kleiner setzen möchte, kommen **Kompakteigenheime** als mögliche Wohnform nach dem Auszug aus dem nunmehr zu groß gewordenen Familieneigenheim in Frage. Wengleich von Tiny Houses gesprochen wird, sind doch in der Regel kleine Fertighäuser und Bungalows mit 80 bis zu 110 m² Wohnfläche und ca. 300 m² Grundstücksgröße gemeint. Sie verfügen über einen raumsparenden Grundriss, wobei die einzelnen Funktionsbereiche der Wohnung fließend ineinander übergehen können. Wichtig ist ein kleiner Außenbereich, der als „zweites Wohnzimmer“ fungiert.
- Das Angebot an **gemeinschaftlichen Wohnformen**, die Miet- als auch Eigentumswohnungen bieten, ist bedarfsgerecht zu erweitern.
- Es werden mehr **behindertengerechte Wohnungen** nach DIN 18040-2 benötigt, als am Markt zur Verfügung stehen.
- In Neuwied sind mehrere **heilpädagogische Einrichtungen** ansässig, die die Klientel der Menschen mit Beeinträchtigung vielfach in eigenen Wohnhäusern und -gruppen auf dem Einrichtungsgelände versorgen. Im Zuge des Trends zur Ambulantisierung sind die Einrichtungen gefordert, ihre stationären Settings durch ambulante Strukturen zu ergänzen. Dies erfordert einerseits **bezahlbare und barrierefreie bis behindertengerechte Wohnungen mit ambulanter**

Betreuung für Einzelpersonen (bis 50 m² Wohnfläche) oder solche, die sich als Wohngruppen organisieren (4- bis 5-Raum-Wohnungen), und sich allesamt an dem vorgegebenen Kostenrahmen der Wiedereingliederungshilfe orientieren müssen. Andererseits kann auch der Bedarf an einem **inklusiven Wohnprojekt** entstehen, der von einer Gruppe von Personen mit und ohne persönliche Beeinträchtigungen artikuliert wird, die ein passendes Gebäude für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt sucht.

- Auch in Neuwied dürfte es eine kleinere, aber kaufkräftige Zielgruppe geben, die in ihrem Lebensstil großen Wert auf Nachhaltigkeit legt und gesundes Wohnen in natürlichen Materialien als besonders erstrebenswert empfindet. Für diese Zielgruppe kommt ein **ökologisches Bauprojekt** infrage, das auf natürliche und schadstofffreie Baustoffe wie Lehm und Holz setzt, energieeffizient ist und Ressourcen schont. Wichtig sind dabei zudem eine gute Wohnlage sowie die Nähe zu zentralen Infrastrukturen wie Schulen und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.
- Sollte die Ansiedlung größerer Gewerbegebiete und der Ausbau von Arbeitsplätzen am Standort Neuwied sehr gut gelingen, könnte sich das derzeit noch ausreichende Angebot an temporär anzumietenden Wohnungen und Apartments als zu klein erweisen. Für die wachsenden Bedarfe von zeitweise in Neuwied tätigen Arbeitskräften kommt auch ein **Boardinghaus bzw. Serviced Apartment** in Betracht, das zweckmäßig, voll möblierte Unterkünfte für einige Wochen bis zu mehreren Monaten bietet.

7.2.2. Schaffung von Wohnqualitäten und lebenswerter Wohnquartiere

Herausforderungen

- Quartiere einer Stadt sind nicht nur Orte, in denen gewohnt oder gearbeitet wird. Sie sind Lebensräume, in denen sich der Alltag vieler Haushalte und das soziale Miteinander vollzieht, aus dem Nachbarschaften entstehen, und die Sicherheit und Vertrautheit bieten. Quartiere sind identitätsstiftend und können für so manche Bewohnerinnen und Bewohner auch Heimat bedeuten. In Quartieren, deren bauliche Gegebenheiten in „die Jahre gekommen sind“, werden über kurz oder lang Anpassungen notwendig, damit sie langfristig für verschiedene Zielgruppen attraktiv bleiben und dazu generationengerecht, bezahlbar und zukunftsfähig aufgestellt sind. Für die Entwicklung grundlegender Quartierskonzepte und geeigneter Maßnahmen ist die aktive Einbeziehung der Bewohnerschaft unverzichtbar.

Übergeordnete Ziele

- Neue, nachhaltige Wohnquartiere und hohe Qualitäten im Umbau von Quartieren in Neuwied schaffen und sichern
- Sozial durchmischte Quartiere mit einem qualitativ hochwertigen Wohnumfeld und kurzen Entfernungen zum Arbeitsplatz als attraktive Wohnstandorte entwickeln

Empfehlenswerte Maßnahme

- Neuwied hat eine Herangehensweise in der Qualifizierung von Wohnquartieren etabliert, zuletzt beim Projekt Raiffeisenring erprobt, die auch bei zukünftigen Quartiersentwicklungen zu empfehlen ist.

- Im Rahmen anstehender Quartiersentwicklungen verfolgt Neuwied einen gezielten, dialogorientierten Planungsansatz, bei dem die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger eine zentrale Rolle spielt. Ziel ist es, gemeinsam mit der Bewohnerschaft die konkreten Bedarfe vor Ort zu ermitteln und deren Ideen in die zukünftige Entwicklung der Quartiere einzubringen.
- Ein wesentliches Anliegen der Stadt ist es, Qualitätsstandards für die Quartiersentwicklung nicht nur festzulegen, sondern sie gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern zu erarbeiten. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die geplanten Maßnahmen den tatsächlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen vor Ort entsprechen.
- Die Entwicklung erfolgt dabei durchaus auch zielgruppenspezifisch – etwa durch die Berücksichtigung der Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft. Im Zuge des demografischen Wandels werden gezielt Angebote geschaffen, die älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Wohnumfeld ermöglichen.
- Zugleich steht die soziale Durchmischung im Fokus. Die Stadt möchte den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen gerecht werden und vielfältige, bezahlbare sowie bedarfsgerechte Wohnformen fördern. Bestehende Wohngebäude sollen behutsam modernisiert werden, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und gleichzeitig die Wohnqualität zu steigern.
- Um die bei Neubauprojekten notwendige soziale Infrastruktur bedarfsgerecht finanzieren zu können, möchte die Stadt Neuwied eine angemessene Kostenbeteiligung Dritter – insbesondere für Kita, Grundschule und Spielplätze – bei Wohnbauvorhaben durch Investoren sicherstellen. Dafür strebt sie die Einführung einer Verpflichtungsvereinbarung als Instrument an.
- Die frühzeitige Einbindung der Bevölkerung bildet dabei eine zentrale Grundlage für fundierte Planungen und eine passgenaue Quartiersentwicklung, die soziale, ökonomische und demografische Herausforderungen gleichermaßen berücksichtigt.

7.2.3. Abgabe kommunaler Grundstücke nach Konzeptqualität

Herausforderungen

- Der Deutsche Städtetag und der Städte- und Gemeindebund haben die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität als ein empfehlenswertes Steuerungsinstrument für eine sozialgerechte und qualitätsvolle Stadtentwicklung empfohlen³⁶. Bei der Konzeptqualität geht es darum, dass nicht der höchste Preis gewinnt, sondern die eingereichten Konzepte nach ihrer städtebaulichen, architektonischen, sozialen und ökologischen Qualität ausgewählt werden. Es erhält derjenige mit dem besten Konzept den Zuschlag für die Fläche.
- Bei den sozialen Qualitäten wird berücksichtigt, dass die Wohnungen für Zielgruppen errichtet werden, für die ein besonderer Wohnungsbedarf besteht. Es betrifft zum Beispiel einkommensschwache Haushalte oder Personen mit Beeinträchtigungen, aber auch ältere Haushalte mit kleiner Rente und Unterstützungsbedarf.

³⁶ Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Städtetag Rheinland-Pfalz, Gemeinde und Städtebund Rheinland-Pfalz, Landkreistag Rheinland-Pfalz, Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz (Hrsg.) 2019: Mehr Konzept. Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität. o.O.

- Eine Konzeptvergabe rechtfertigt oft eine Kaufpreisdämpfung, wenn sie nachweist, dass der Verkauf des Grundstücks einem allgemeinen öffentlichen Interesse dient, beispielsweise bei sozialem Wohnungsbau.

Übergeordnete Ziele

- Erweiterung des Angebotes an bezahlbaren, preisgebundenen Wohnungen
- Über kommunale Grundstückspolitik Einflussmöglichkeiten am Wohnungsmarkt ausschöpfen

Empfehlenswerte Maßnahme

- Es gibt in der Regel zwei Varianten der Konzeptvergabe, die sich hinsichtlich der Gewichtung des Preises innerhalb der Wertungskriterien unterscheiden:
 - Ist ein Festpreis oberhalb oder ähnlich zum Verkehrswert vorgegeben, dann werden die angebotenen Qualitäten des Bauvorhabens zu 100 Prozent die Zuschlagskriterien.
 - Wird ein Mindestpreis erwartet, fließt er ebenfalls in die Zuschlagskriterien ein. Dabei gilt für die Gewichtung mind. 50 Prozent Konzeptqualitäten und maximal 50 Prozent Höhe des angebotenen Preises.
- Neuwied profitiert bei dem Verfahren von vielfältigen Bebauungsvorschlägen, die einen Mehrwert bieten und den erhöhten Aufwand des Verfahrens rechtfertigen.
- Allerdings muss die Höhe der Quote mit der Wirtschaftlichkeit des geplanten Projektes (Lagequalität, Wohnungsmix, Verdichtung) und den Konditionen der Landesförderung korrelieren.
- Bei der Anwendung der Vergabe nach Konzeptqualität fließen je nach Standort des Vorhabens auch die Vorgaben der Stadt Neuwied zur Schaffung von preisgebundenem Wohnraum ein, so dass in der Summe der Bauvorhaben 193 preis- und belegungsgebundene Wohnungen bis 2035 entstehen, die dem noch zu deckenden Bedarf nach Abzug der durch Modernisierungsförderung gesicherten neuen Bindungen entsprechen.
- Die grundlegende Voraussetzung für die Anwendung dieses Instrumentes ist für die Stadt Neuwied, die so gut wie keine Flächenreserven für Wohnungsbau besitzt, eine Fortsetzung der Strategie des gezielten Flächenankaufs für die Wohnbauentwicklung.

7.2.4. Entstehung neuer, gemeinschaftlicher Wohnformen unterstützen

Herausforderungen

- Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind nicht nur für einige Seniorenhaushalte eine bevorzugte Wohnalternative, um in einer Gemeinschaft von Gleichgesinnten die eigenen Vorstellungen von einem nachbarschaftlichen Miteinander zu leben, sondern auch für jüngere Familien oder Menschen mit Beeinträchtigung, deren Unterstützungsbedarf in ambulanter Form gedeckt werden kann. Die Entstehung und Umsetzung von Wohnprojekten setzt häufig eine längere Zeit des Formulierens gemeinsamer Wohnvorstellungen, der Gruppenfindung und der Klärung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen voraus. Die Projektgruppen sind aufgrund des benötigten Zeitaufwandes gegenüber Privatinvestoren bei der Grundstücks- und Immobiliensuche benachteiligt. Angesichts der aufwändigen Prozesse bei der Entstehung und Umsetzung

von Wohnprojekten sowie ihrer in der Regel positiven Wirkung auf das unmittelbare Wohnumfeld, ist eine kommunale Unterstützung für die Projekte äußerst hilfreich.

- In Neuwied wurden bereits zwei gemeinschaftliche Wohnprojekte erfolgreich umgesetzt: Das Projekt „La Compostella“ im Ortsteil Niederbieber³⁷ sowie das in Kooperation mit der GSG Neuwied mbH realisierte Mieterwohnprojekt „Gemeinschaftlich Wohnen Neuwied e.V.“³⁸. Ob eine weitere Wohnprojektgruppe nach einer geeigneten Immobilie bzw. einem geeigneten Baugrundstück sucht, ist derzeit nicht bekannt.
- Da die Stadt Neuwied zurzeit nicht über eigene, kommunale Wohnbaureserveflächen verfügt, um diese Wohnform in geeigneten Baugebietsausweisungen durch die Reservierung eines für gemeinschaftliche Wohnzwecke geeigneten Grundstücks systematisch zu unterstützen (sogenannte „An-die-Hand-Gabe“), ist anzuraten, andere Unterstützungsmöglichkeiten zu nutzen, die besser an Neuwieder Verhältnisse angepasst sind:
 - Kommunalen, ungenutzten Immobilienbestand auf Eignung überprüfen und im Einzelfall gezielt an Wohnprojekte vergeben
 - Zuständigkeit für Wohnprojekte und Interessierte innerhalb der Verwaltung schaffen

Übergeordnete Ziele

- Vielfältige barrierefreie und -arme Wohnformen im Alter schaffen
- Gemeinschaftliches Wohnen unterstützen

Empfehlenswerte Maßnahme: Kommunalen, ungenutzten Immobilienbestand auf Eignung überprüfen und im Einzelfall gezielt an Wohnprojekte vergeben

- Die Stadt Neuwied prüft bei ungenutzten Immobilien oder bei solchen, deren Nutzung in Zukunft entfallen wird, ob sich in den betreffenden Einzelfällen eine Wohnnutzung anbietet und das Grundstück bzw. das Gebäude Möglichkeiten eines gemeinschaftlichen Wohnens bieten kann.
- Werden die Immobilien veräußert, erfolgt dies im Rahmen einer Konzeptvergabe für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die geplante Konzeptvergabe wird veröffentlicht und kommuniziert. Dazu wird die Stadtverwaltung Möglichkeiten für alle Interessierte schaffen, im direkten Austausch mit der Stadt Fragen zu beantworten und sich untereinander kennenzulernen.

Empfehlenswerte Maßnahme: Zuständigkeit innerhalb der Verwaltung schaffen, Informationsvermittlung stärken

- Innerhalb der Stadtverwaltung wird eine personelle Zuständigkeit für gemeinschaftliche Wohnprojekte und -interessierte geschaffen und über die Homepage der Stadt kommuniziert. Bei der Kontaktstelle können sich Interessierte melden und sich mit Gleichgesinnten vernetzen.

³⁷ Vgl. hierzu die Website <https://www.lacompostella-neuwied.de/>

³⁸ Vgl. hierzu Homepage der GSG Neuwied für Neuvermietungen im sogenannten „Zeppelinhof“ in der Neuwieder Innenstadt sowie den Artikel zu <https://gsg-neuwied.de/mieterwohnprojekt-sucht-mitbewohnende-fuer-gemeinschaftliches-wohnen-und-leben/>. Die Homepage des Vereins <https://www.gewonr.de/> gibt einen Überblick zu den einstigen Zielen und Aktivitäten des Vereins.

- Die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen kann über eine Informationsveranstaltung eruiert werden, die Sachwissen über den Gründungsprozess (Leitbildfindung, Rechtsformen, Finanzierung, Fördermöglichkeiten etc.) transportiert und Gelegenheit zum Austausch bietet. Es bietet sich an, landesweite Beratungsstellen und unterstützende Partner einzubinden, die ihr Wissen weitergeben.

7.3. Handlungsfeld: Baulandmanagement / Nachverdichtung

In diesem Handlungsfeld sind folgende empfehlenswerte Handlungsstrategien hervorzuheben:

- Aufbau eines Wohnbauflächenpotenzial-Monitorings
- Gezielter Flächenankauf für die Wohnbauentwicklung (kommunaler Zwischenerwerb)
- Konversion von ehemals industriell genutzten Flächen
- Aktivierung von Flächen mit bestehendem Planungsrecht für Wohnungsbauprojekte
- Anwendung des Bauturbos zur Nachverdichtung im Bestand

7.3.1. Aufbau eines Wohnbauflächenpotenzial-Monitorings

Herausforderungen

- Um die analysierten und prognostizierten Wohnungsbedarfe in Höhe von mindestens 2.100 Wohneinheiten bis 2040 in entsprechende Baufertigstellungen umzusetzen, ist es unerlässlich, auch die Bereitstellung von Bauland darauf auszurichten. Neben den vorhandenen Baulücken oder einigen kleinteiligen Potenzialen für eine Hinterlandbebauung, die allesamt nur schwer zu aktivieren sind, richtet sich der Blick folgerichtig auf die größeren Potenzialflächen von Neuwied. Der Fokus liegt in der Wohnbauentwicklung auf vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen, schließt aber auch die Hinzuziehung von Außenentwicklungspotenzialen im Einzelfall, sofern dies erforderlich erscheint, nicht aus.
- Um zu beurteilen, in welcher Hinsicht die vorhandenen Flächenpotenziale ausreichen können, um die im vorliegenden Konzept ausgewiesenen Wohnungsbedarfe in sachlicher und zeitlicher Differenzierung zu decken, ist eine qualifizierte Bewertung und Bilanzierung der Wohnbaupotenzialflächen im Stadtgebiet unabdingbar.

Übergeordnete Ziele

- Schaffung eines vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes durch eine gezielte wohnbauliche Entwicklung von Flächenpotenzialen

Empfehlenswerte Maßnahme: Entwicklung eines Monitorings zur Erfassung von Wohnbauflächenpotenzialen

- Der Vorteil des Wohnbauflächen-Monitorings liegt darin, einen regelmäßigen Überblick über Art und Umfang der in Neuwied vorhandenen Flächenreserven für den Wohnungsbau und ihre prinzipielle Eignung für bestimmte Arten von Wohnungsbau (aufgelockert, verdichtet; Ein-/Zwei-/Mehrfamilienhaus) und Zielgruppen des Neuwieder Wohnungsmarktes (Familien, Senioren, usw.; untere bis obere Einkommensgruppen) zu erhalten.
- Zielführende Indikatoren pro Fläche wären vorzugsweise ihre Größe und Lage, bestehendes Planungsrecht, Eigentümerstruktur, Art der Restriktionen wie z.B. Altlasten, bestehende Schutzrechte, Einschätzung der (Zeitdauer der) Aktivierbarkeit sowie eine grobe Einschätzung zu den Zielgruppen und der Art des Wohnungsbaus. Das Wohnbauflächenmonitoring würde eine übersichtliche Datenbank und eine kartografische Übersicht der Flächen umfassen.

- Anhand des Monitorings ließen sich die Herausforderungen in der Flächenentwicklung und die Aktivierungspotenziale ableiten, also die Frage beantworten, wie viel Fläche für welche Art von Wohnungsbau und welche Zielgruppen zur Verfügung gestellt werden kann. Aus der Gegenüberstellung von Flächenreserven und Wohnungsbedarfen würde deutlich, wie hoch der Grad der Übereinstimmung ist und welche Herausforderungen in der Aktivierung bedarfsgerechter Bebauungspotenziale bestehen.
- Das Monitoring umfasst somit eine quantitative und qualitative Bewertung der vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale wie auch eine daraus abgeleitete Strategie, wie die absehbaren Wohnungsbedarfe gedeckt werden können und in welcher Situation welche Flächenentwicklung in Angriff genommen werden sollte.
- Das Monitoring würde somit zur zentralen Informationsgrundlage für das kommunale Bodenmanagement, konkret für die Steuerung der Planungsrechtschaffung und des gezielten Flächenankaufs.
- Für den Aufbau des Monitorings sind im Bereich Planung entsprechende personelle Ressourcen erforderlich.

7.3.2. Gezielter Flächenankauf für die Wohnbauentwicklung

Herausforderungen

- Nahezu alle unbebauten Flächen in Neuwied sind im Privateigentum. Die wohnbaulich nutzbaren Flächen sind nicht unendlich vermehrbar. Neuwied ist ein nachgefragter Wohnstandort mit einer Vielzahl von Nutzungskonkurrenzen und vielseitigen Wohnbedarfen. Im Unterschied zu den privaten Flächen hätte die Stadt, sofern sie über ausreichend zusammenhängenden Grundbesitz verfügen würde, die Möglichkeit, auf ihren eigenen Flächen eine gewünschte Nutzung anzustreben und die Fläche bzw. ihre künftige Nutzung in den Dienst der Allgemeinheit zu stellen. Sie hätte im Rahmen der Veräußerung die Chance, auf die Umsetzung von wohnungspolitischen Zielen hinzuwirken. Der gezielte Flächenankauf bzw. der kommunale Zwischenerwerb birgt aufgrund der sehr guten Steuerungsmöglichkeiten für die Kommune (z.B. ein im Auftrag der Kommune tätiger Projektträger) Vorteile, die sie anderweitig nicht erhalten würde.
- Der kommunale Zwischenerwerb wird den Kommunen vom Deutschen Städtetag als Instrument des strategischen Flächenmanagements empfohlen. Er ist Voraussetzung für den Einsatz weiterer Instrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnens, bspw. für die Abgabe von kommunalen Grundstücken mit Auflagen bzw. nach Konzeptqualität.
- Die Stadt Neuwied formulierte bereits in ihrer Stadtentwicklungsstrategie 2030 die Notwendigkeit und Zielsetzung, Flächen für Zwecke der wohnbaulichen Entwicklung anzukaufen oder über städtebauliche Verträge eine zeitnahe Realisierung zu sichern.³⁹

Übergeordnete Ziele

- Gezielter Erwerb von für Wohnungsbau geeigneten Flächen zum Zwecke der Überplanung und anschließenden Veräußerung an Dritte

³⁹ Vgl. hierzu auch Stadt Neuwied 2021: Stadtentwicklungsstrategie 2030 – 1. Bericht vom Oktober 2021, S. 24 f.

- Gezielte, langfristige kommunale Beeinflussung des Neubaugeschehens angesichts bestehender Wohnraumbedarfe und zielgruppenspezifischer Angebotsengpässe

Empfehlenswerte Maßnahme: Kommunaler Zwischenerwerb für den künftigen Wohnungsbau

- Ein gezielter Flächenankauf ist ein zentrales Instrument für eine vorausschauende und steuerbare Stadtentwicklung. Wenn im Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbauflächen ausgewiesen sind und bereits erste Ideen für eine mögliche Quartiersentwicklung vorliegen, leitet die Stadt frühzeitig Vorkaufsrechte ab und bemüht sich aktiv um den Erwerb entsprechender Grundstücke. Ein Beispiel hierfür ist der Bereich Heddersdorfer Berg, in dem gezielt versucht wird, möglichst alle relevanten Flächen in städtisches Eigentum zu überführen. Diese vorausschauende Praxis hat sich bewährt und sollte konsequent weitergeführt werden.
- Darüber hinaus wird empfohlen, das Thema Flächenankauf strategisch weiterzuentwickeln. Hierzu wäre u. a. das Wohnbaupotenzialflächen-Monitoring zu nutzen, in dem zu entwickelnde Potenzialflächen nach transparenten Gesichtspunkten für eine Entwicklung priorisiert werden.
- Neben dem klassischen Erwerb über Vorkaufsrechte bieten auch sogenannte Baulandmodelle zusätzliche Handlungsspielräume. Ein interessantes Beispiel bietet die Stadt Landau in der Pfalz für größere Potenzialflächen, die im Besitz mehrerer Grundstückseigentümer sind: Dort wird auf Stadtteilebene analysiert, welche Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan für eine Entwicklung in Frage kommen. Anschließend wird ein öffentlicher Aufruf an alle Grundstückseigentümer gestartet – mit dem Ziel, eine kritische Masse an Entwicklungsflächen zusammenzubekommen. Bei dem sogenannten „Ankaufmodell“ fungiert die Stadt als kommunaler Zwischenerwerber, der die betreffenden Flächen ankauft, plant, entwickelt und erschließt, bevor sie an private Bauherren weiterveräußert werden. Den Alteigentümern sichert die Stadt das Anrecht zu, je nach Größe des eingebrachten Grundstücks bis zu maximal zwei erschlossene Wohnbaugrundstücke zur Eigennutzung, zur Nutzung durch Angehörige bis zum 3. Grad oder zur Vermietung zurück zu erwerben. Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 die Schaffung von bis zu 500 neuen Wohneinheiten in den Stadtteilen zu ermöglichen.
- Nur wenn ausreichend Eigentümer bereit sind, ihre Flächen zu verkaufen, wird städtischerseits eine wohnbauliche Quartiersentwicklung angestoßen. Um die wohnbauliche Entwicklung an die Bedarfe im Stadtteil anzuknüpfen und den Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung zu verhindern sowie Familien, die in den Stadtteilen aufgewachsen sind, einen neuen, ihren Familienverhältnissen angepassten Lebensmittelpunkt zu schaffen, wird ein gewisser Anteil der neu geschaffenen Wohnbaugrundstücke nach festgelegten Kriterien an Bewerberinnen und Bewerber aus dem Stadtteil vergeben, während weitere Grundstücke an auswärtige Bewerberinnen und Bewerber und solche vergeben werden, die im Stadtgebiet ihren Arbeitsplatz haben oder anstreben.⁴⁰
- Kommunale Einnahmen aus der Wertentwicklung der Grundstücke fließen zu einem gewissen Anteil in Projektvorhaben im Stadtteil, was die Akzeptanz der Entwicklungsmaßnahme vor Ort noch einmal erhöht. Zugleich entsteht auf diesem Weg ein gewisser sozialer Druck durch die Bewohnerinnen und Bewohner auf zurückhaltende Eigentümer, sich an der Entwicklung zu

⁴⁰ Vgl. Stadt Landau in der Pfalz 2022: Richtlinie zur Vergabe stadteigener Wohnbaugrundstücke in den Stadtteilen (Vergaberichtlinie)

beteiligen. Dieses Modell zeigt, wie durch Transparenz, Beteiligung und strategisches Vorgehen Flächenmobilisierung erfolgreich gelingen kann.

- Für die zukünftige Stadtentwicklung in Neuwied empfiehlt es sich, ein eigenes Baulandmodell zu entwickeln, das auf die spezifischen Rahmenbedingungen in der Kommune zugeschnitten ist. So können Potenzialflächen für den Wohnungsbau gezielter aktiviert, strategisch angekauft und in sinnvolle, gemeinwohlorientierte Entwicklungen überführt werden.

7.3.3. Konversion von ehemals industriell genutzten Flächen

Herausforderungen

- Konversionsflächen sind Flächen, die durch Nutzungsaufgabe oder Funktionswandel verfügbar werden und in der Regel für neue Zwecke umgenutzt werden – z. B. für Wohnen, Gewerbe, Freizeit oder Natur. Typische Ausgangssituationen sind die Schließung von militärisch genutzten Standorten und die Aufgabe von Industrie- und Gewerbestandorten. Auch in Neuwied sind solche Ausgangssituationen durch die Aufgabe des ehemaligen Pionierhafens der Bundeswehr und die Stilllegung des Produktionsstandortes der ThyssenKrupp Rasselstein GmbH westlich der Neuwieder Innenstadt vorhanden.
- Die Konversion bringt planerische Herausforderungen mit sich, um die umzunutzende Fläche sinnvoll in das bestehende Stadtgefüge einzubinden und zu überplanen. Die Kosten für den Rückbau und die Nutzbarmachung altindustrieller Standorte können hoch sein und erfordern nicht selten die Einwerbung öffentlicher Fördermittel. Auch beim Eigentumsübergang sind vielfältige Hürden zu nehmen und ggf. ein Flächenankauf durch die Kommune notwendig. Kurzum: Konversionen sind komplex, teuer und risikobehaftet und gelingen nur mit einer frühzeitigen Planung, klarer Förderstrategie und politischem Willen.

Übergeordnete Ziele

- Schaffung eines zusätzlichen Wohnraumangebotes im Stadtgebiet, um bestehende Engpässe abzubauen
- Im Zuge der Ansiedlung neuer Betriebe auf den noch zu entwickelnden Gewerbeflächen ist ausreichend zusätzlicher Wohnraum für Beschäftigte bereitzustellen

Empfehlenswerte Maßnahme: Entwicklung des Rasselstein- und des Hafengeländes zu multifunktionalen Quartieren mit hoher Wohnnutzung

- Die Konversion von ehemals industriell-gewerblich genutzten Arealen ist aktuell von hoher Bedeutung für die Stadtentwicklung Neuwieds und gelebte Realität.
- Auf dem stillgelegten Gelände der ThyssenKrupp Rasselstein GmbH soll nach dem Willen der Stadt Neuwied ein neuer zukunftsorientierter Stadtteil mit Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Bildung entstehen. Das sogenannte „Rasselstein Quartier“ steht für eine Zukunftsvision eines neuen gemischtgenutzten Stadtteils mit rd. 1.500 Wohneinheiten im südlichen Bereich des ca. 17 Hektar großen Geländes und einer Technologiepark-Entwicklung im nördlichen Bereich. Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung sorgen der grüne Charakter, eine möglichst geringe Bodenversiegelung, eine klimafreundliche Energieversorgung und eine gute Verkehrsanbindung. Der Masterplan für die Konversion wurde erstellt, die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie ein erstes Bauleitplanverfahren für den nördlichen Teil der Quartiersentwicklung wurden eingeleitet.

- Auf einem 13 Hektar großen Hafengelände inklusive Wasserfläche, das vormals militärisch genutzt wurde und seit über 20 Jahren als Sportboothafen genutzt wird, soll ein Quartier mit Wohn- und maritimer Gewerbenutzung, einer Kita, Hotel und „Floating homes“ entstehen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Yachthafen Neuwied“ im Jahr 2019 ist der Weg frei für Wohn- und Gewerbenutzungen neben dem Hafen. Mehrere Baufelder verfügen bereits über Baurecht. In Wassernähe sollen ca. 1.000 Wohneinheiten und Kleingewerbe entstehen.

7.3.4. Aktivierung von Flächen mit bestehendem Planungsrecht für Wohnungsbauprojekte

Herausforderungen

- Der Vorrang der Innenentwicklung ist in den meisten Plänen und Programmen der Landes- und Regionalplanung fest verankert. Für die kommunale Bauleitplanung gibt das Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 1 und 1a konkrete Vorgaben. In § 1 BauGB sind die Grundsätze der Bauleitplanung festgelegt, die vorschreiben, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Ziel ist es, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen zu minimieren und stattdessen vorrangig Potenziale wie die Wiedernutzung brachliegender Flächen, die Baulückenaktivierung und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen.
- Das vorhandene Innenentwicklungspotential in Neuwied umfasst mehrere hundert sogenannte Baulücken, also erschlossene und baurechtlich verfügbare Flächen, die prinzipiell für eine Wohnbebauung in Frage kämen. Diese sind in Neuwied ausschließlich in Privatbesitz und dementsprechend aus unterschiedlichen privaten Erwägungen, z.T. seit etlichen Jahren unbebaut.

Übergeordnete Ziele

- Potenziale zur Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen nutzen

Empfehlenswerte Maßnahme: Fortführung der Baulückenaktivierung

- Die Stadt Neuwied hat unter Einsatz erheblicher personeller Ressourcen gemäß einem Stadtratsbeschluss vom 28.01.2020 alle Baulücken in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten identifiziert und im Kontakt mit den Eigentümern unter Verweis auf § 200 Abs. 3 BauGB ein Baulandkataster erstellt. Allerdings haben nur wenige Eigentümer einer Veröffentlichung ihrer freien Baugrundstücke zugestimmt, wenngleich sie sich grundsätzlich positiv zur Initiative der Stadt äußerten, da der Baulandbedarf gesehen wurde.
- Die Veröffentlichung der Grundstücke der veräußerungsbereiten Eigentümer erfolgt auf der städtischen Homepage je nach Fortschritt der Projektbearbeitung. Zunächst startete man mit 31 Baugrundstücken, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilten. Zwischenzeitlich wurden von den genannten Grundstücken 10 verkauft. Zum Stand 31.12.2025 wurden 6 Grundstücke angeboten und mit interessanten Informationen zur Grundstücksgröße und den Bauungsmöglichkeiten angereichert.
- Die Einführung des sogenannten Bauturbos gemäß §264e BauGB (vgl. hierzu Empfehlung 7.3.5) kann aufgrund der mit ihm verbundenen Möglichkeit der Beschleunigung von Wohnungsbauprojekten auch für einige Eigentümer von Baulücken interessant sein. Denn Baulücken werden schneller bebaubar, weil die Gemeinde einem Baugesuch im Einzelfall zustimmen kann, ohne dass zuvor ein aufwändiges Planverfahren durchlaufen werden muss.

- Sobald die Stadt Neuwied ihre Leitlinien für die Anwendung des Bauturbos konkretisiert hat und sich die Vorteile für Eigentümer von Baugrundstücken herauskristallisieren, sollte über eine mediale Öffentlichkeitsarbeit auf die verbesserten Bebauungsmöglichkeiten auf Baulücken und auf die Vermarktungsmöglichkeit durch das Baulückenkataster aufmerksam gemacht werden.

7.3.5. Anwendung des Bauturbos zur Nachverdichtung im Bestand

Herausforderungen

- Der Bundestag hat am 8. Oktober 2025 das Gesetz beschlossen, das als „Bauturbo“⁴¹ Kommunen beim Schaffen von Wohnraum unterstützen soll. Konkret sollen die Genehmigungsverfahren der Kommunen beschleunigt werden – für Neubauten, Aufstockungen und Nachverdichtungen. Im Baugesetzbuch sind mehrere Änderungen vorgesehen. Ziel ist es, Gemeinden mehr Flexibilität zu ermöglichen: Künftig sollen sie in bestimmten Fällen von bestehenden Bebauungsplänen abweichen dürfen. Diese Sonderregelung soll bis Ende 2030 befristet gelten.
- Hintergrund ist, dass Bebauungsplanverfahren häufig mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Bebauungspläne regeln die bauliche Nutzung von Grundstücken innerhalb eines bestimmten Gebiets – etwa Art und Maß der Bebauung, Bauweise sowie die Ausweisung von Verkehrs- und Grünflächen.
- Der sogenannte ‚Bauturbo‘ sieht vor, Wohnbauvorhaben im Innenbereich schneller und einfacher zu genehmigen – insbesondere dort, wo kein Bebauungsplan existiert und nach § 34 BauGB entschieden wird, sofern sich das Vorhaben in die bestehende Umgebung einfügt und keine sonstigen Gründe entgegenstehen. Auch in Bereichen mit bestehenden Bebauungsplänen sollen künftig vereinfachte Abweichungen möglich sein. Davon profitieren zum Beispiel Eigentümer, die eine Baulücke schließen möchten.
- Auch der Umbau von bestehenden Gebäuden zu Wohnraum (z. B. aus leerstehenden Büros, Kaufhäusern) soll mit dem Ziel der Innenstadtbelebung, einer effizienteren Flächennutzung und eines ressourcenschonenden Wohnungsbaus erleichtert werden.

Übergeordnete Ziele

- Verfahrensvereinfachungen und damit eine Beschleunigung des Wohnungsbaus
- Ungenutzte Grundstücke im Innenbereich von Kommunen schneller für den Wohnungsbau nutzbar machen. Dies betrifft in Neuwied auch zahlreiche Baulücken

Empfehlenswerte Maßnahme: Bestimmung der Rahmenbedingungen für den Einsatz des Bauturbos und aktive Eigentümeransprache

- Die veränderte Rechtslage durch den Bauturbo eröffnet für Neuwied neue Handlungsspielräume für das Bauen im Bestand, bringt jedoch auch die Herausforderung mit sich, Qualität und kommunale Steuerung nicht aus dem Blick zu verlieren. Im Zuge der Umsetzung des sogenannten „Bauturbos“ ist es empfehlenswert, Qualitätsstandards zu definieren und konsequent anzuwenden. Ziel ist es, nicht nur mehr und schneller Wohnraum zu schaffen, sondern

⁴¹ Gemeint ist das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Beschleunigung der verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Infrastrukturbereich

zugleich hohe städtebauliche Qualitäten zu sichern und die Wohnraumnachfrage bedarfsgerecht zu bedienen.

- Die Qualitätsstandards sollten neben den Wohnungsbedarfen auch die aktuelle Bautätigkeit und städtebauliche Aspekte – etwa die Ausbildung fehlender Raumkanten oder die Einbindung in das Ortsbild – berücksichtigen.
- Die Qualitätsstandards würden der Planungspraxis als Richtschnur dienen, um zu beurteilen, wann eine Abweichung vom bisherigen Baurecht im Sinne des Bauturbos sinnvoll und wünschenswert ist – zum Beispiel, weil sie zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung beiträgt – und wann eine geplante Maßnahme die festgelegten Anforderungen nicht erfüllt und abzulehnen wäre.
- Eine kluge Anwendung des Bauturbos bedeutet somit nicht, jede theoretisch mögliche Verdichtung zu realisieren, sondern gezielt zu steuern, wo zusätzlicher Wohnraum entstehen soll – und unter welchen qualitativen Voraussetzungen. Nur so kann eine nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung gewährleistet werden.
- In der praktischen Umsetzung könnten unter Federführung des Stadtbauamtes Standorte bzw. Flächen nach den Kriterien des „Bauturbos“ identifiziert werden, die sofort gezielt aktiviert werden können und sollten. An diesen Standorten empfiehlt sich eine proaktive Kommunikation mit den Immobilieneigentümern, etwa durch Eigentümeranschreiben, Pressemitteilungen oder auch eine persönliche Erörterung, etwa einer größeren Potenzialfläche im Innenbereich, um gemeinsam Möglichkeiten der Aktivierung zu erörtern und umzusetzen.

7.4. Handlungsfeld: Ertüchtigung des Bestandes

In diesem Handlungsfeld sind folgende empfehlenswerte Handlungsstrategien hervorzuheben:

- Ausbau des digitalen Informationsangebotes für Wohnungseigentümer
- Unterstützung von Wohnungsanbietern, insbesondere des kommunalen Unternehmens, in der Bestandserneuerung
- Abbau von Wohnungsleerstand insbesondere in der Neuwieder Innenstadt

7.4.1. Ausbau des digitalen Informationsangebotes

Herausforderungen

- Der Großteil des Wohnungsbestandes in Neuwied befindet sich in den Händen von Einzel- und Kleineigentümern. Sie verfügen nicht über die fachliche Ausbildung und institutionelle Erfahrung von zum Beispiel Wohnungsunternehmen und sind daher in der Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden auf Informations- und Beratungsangebote angewiesen, um eine individuell passende Strategie in der Erneuerung ihrer Bestände zu entwickeln.
- Zwei Drittel des Wohnungsbestandes sind vor 1980 errichtet worden und weisen mitunter Erneuerungsbedarfe auf. Konzentriert sichtbar werden sie nach Expertenaussagen in der Neuwieder Innenstadt und manchmal in älteren Ortskernen der Stadtteile.
- Digitalen Medien kommen heutzutage eine zentrale Bedeutung bei der Informationsvermittlung zu, da sie einen niedrighschwelligigen Zugang ermöglichen. Sie vermitteln Wissen und informieren über Anbieter weiterführender Beratung. Sie sind kein Ersatz für eine individuelle Beratung, aber eine wichtige begleitende Unterstützung, die Orientierung schafft, Grundinformationen vermittelt und den Weg zu individueller Beratung ebnet.

Übergeordnete Ziele

- Minderung von Investitionshemmnissen im älteren Wohnungsbestand von Einzel- und Kleineigentümern
- Stärkung des Wohnens und des städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Innenstadt und den Ortskernen der Stadtteile

Empfehlenswerte Maßnahme: Aufbau eines digitalen Informationsangebotes zu Beratungs- und Förderangeboten in der energetischen Bestandserneuerung

- Die Maßnahme stärkt die Rolle der Stadt Neuwied als Lotse im örtlichen und regionalen Beratungs- und Förderangebot in der Bestandserneuerung.
- Die Maßnahme umfasst die Schaffung eines Informationsangebotes rund um das Thema energetische Erneuerung von Wohngebäuden und Wohnungen auf der Website der Stadt Neuwied. Neben einer geeigneten Nutzeransprache bietet es einen Überblick über die Informations-, Beratungs- und Förderangebote für Wohnungseigentümer inkl. dazugehöriger Links. Themenbereiche und Links können sich auf die Energieberatung der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz, den Stadtwerken, Sparkasse Neuwied, auf zertifizierte Energieberater, die Förderangebote der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz und in der energetischen

Modernisierung versierten Fachfirmen erstrecken, über die die Kreishandwerkerschaft Auskunft geben kann.

7.4.2. Unterstützung von Wohnungsanbietern, insbesondere des kommunalen Unternehmens, in der Bestandserneuerung

Herausforderungen

- In Neuwied befinden sich rund 6.000 Wohnungen und damit mehr als jede sechste Wohnung im Besitz von institutionellen Anbietern wie Unternehmen und Organisationen. Das kommunale Unternehmen GSG Neuwied mbH ist dabei der mit Abstand größte Bestandhalter.
- Wenn institutionelle Wohnungsanbieter ihre Bestände modernisieren, kommt der Kommune nicht selten eine entscheidende Unterstützungs- und Steuerungsrolle zu, vor allem dann, wenn es sich um eine größere Anzahl an zu modernisierenden Wohnungen handelt.

Übergeordnete Ziele

- gute Wohnqualitäten zu bezahlbaren Preisen im Rahmen der Bestandsmodernisierung schaffen

Empfehlenswerte Maßnahme: Gezielte Unterstützung von institutionellen Anbietern in der Bestandserneuerung

- Die Quartiersentwicklung im Werthviertel, auf das auch im Kapitel 7.5.3 hingewiesen wird, steht beispielhaft für die erfolgreiche Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und Kommune. Die Stadt Neuwied definierte die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele, schafft planungs- und baurechtliche Voraussetzungen, koordinierte den politischen Abstimmungsprozess usw. Die GSG Neuwied mbH integrierte Mieterinteressen, entwickelte ein städtebauliches und wohnungswirtschaftliches Konzept, bündelte die Ergebnisse in einem Projektsteuerungs- oder Maßnahmenplan und akquirierte mit Unterstützung der Stadt Fördermittel des Landes für die Wohnungsmodernisierung.
- Das Beispiel Werthviertel zeigt im großen Stil exemplarisch auch für andere Vorhaben, was eine Kommune wie Neuwied an Unterstützung für institutionelle Wohnungsanbieter, die ihre Bestände mieterorientiert erneuern wollen, im Bedarfsfall leisten können: dringende Wohnungs- und Infrastrukturbedarfe adressieren, die Konzeptentwicklung konstruktiv begleiten, bei Bedarf im öffentlichen Raum Maßnahmen einleiten, einen passenden planungsrechtlichen Rahmen und Baurecht schaffen, in die Politik und die Fachplanungen der Verwaltung hinein koordinieren und vieles mehr. Dazu zählt auch das Einwerben von öffentlichen Fördermitteln.

7.4.3. Abbau von Wohnungsleerstand

Herausforderungen

- Eine stadträumliche Erhebung zum Wohnungsleerstand liegt zwar nicht vor. Doch aus den durchgeführten Beteiligungsformaten und anderen Konzepten wie dem Einzelhandelskonzept geht hervor, dass sich der sichtbare Leerstand auf die Innenstadt von Neuwied konzentriert. In den oberen Geschossen der Wohn- und Geschäftsgebäude gibt es zahlreiche ungenutzte Wohnungen, oft bereits seit Jahren leerstehend. Zudem stehen laut Einzelhandelskonzept rund 26 % der Ladenlokale (etwa 18 % der Fläche) leer – viele davon mit hohem Sanierungsbedarf.

- Das aktuelle Einzelhandelskonzept legt nahe, dass die Innenstadt in ihrer aktuellen Form schlicht zu groß ist. Ein Funktionswandel wird daher für unumgänglich betrachtet – weg von reiner Geschäfts- hin zu Wohn- oder Dienstleistungsnutzung. Neben der Reaktivierung leerstehender Wohnungen rückt daher auch die Umnutzung von ungenutzten Ladenlokalen zu Wohnraum dort in den Vordergrund, wo es planungsrechtlich zulässig und gewünscht wird, etwa an den Rändern des zentralen Geschäftsbereiches.
- Ziel war es, durch das Programm „REstart Neuwied“, das aus Bundesmitteln des Programms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gefördert wird, die Innenstadt in all ihren Funktionsbereichen zu beleben. Aus dem Programm sind unter anderem Projekte wie das „Innenstadtlabor“ und eine aktivierende Eigentümerberatung zur Unterstützung der Innenstadtentwicklung hervorgegangen.
- Allerdings werden die Effekte in der Aktivierung von ungenutzten Wohnungen und Ladengeschäften aus Sicht der Stadt Neuwied und ihrer Bürgerschaft als noch nicht hinreichend erachtet. Daher braucht es weitere Maßnahmen, die über Beratung und Förderung hinausgehen, um Leerstände nachhaltig zu reduzieren.

Übergeordnete Ziele

- Aktivierung von bestehendem Wohnraum
- Vorbeugung vor städtebaulichem Missstand und Verbesserung des Erscheinungsbildes der Innenstadt
- Belebung der Neuwieder Innenstadt durch vermehrte Wohnnutzung

Empfehlenswerte Maßnahme: Prüfauftrag für den Einsatz des besonderen Vorkaufsrechts durch Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB⁴²

- Die Anwendung des Vorkaufsrechts ermöglicht es der Stadt Neuwied, unter bestimmten Umständen in den Besitz einzelner Immobilien in der Innenstadt zu gelangen, um einen dort bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen, der durch Leerstand, Unternutzung und mangelnde Instandhaltung hervorgerufen wird.
- Laut Baugesetzbuch besitzt die Gemeinde in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht. Sie kann damit ein Grundstück zu den Bedingungen erwerben, die im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und einem Dritten vereinbart wurden. Das Vorkaufsrecht greift erst nach Abschluss dieses Kaufvertrags.
- Da die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts an einen konkreten Kaufvorgang gebunden ist, liegt sie zunächst außerhalb der unmittelbaren Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand. Da der Zeitpunkt eines möglichen Verkaufs relevanter Immobilien in der Regel nicht im Voraus bekannt ist, erfordert die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts die Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel, um innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Fristen handlungsfähig zu sein. Dies kann etwa durch einen jährlich wiederkehrenden Haushaltstitel oder die Einrichtung eines revolvingen Fonds sichergestellt werden. Zu beachten ist zudem, dass das Vorkaufsrecht kein Instrument zur Regulierung überhöhter Immobilienpreise darstellt.

⁴² Vgl. https://www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/programm/_node.html sowie Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2019: Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien. S. 29 ff. Bonn.

- Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts ist grundsätzlich der Kaufpreis zu zahlen, der zuvor zwischen den Vertragsparteien vereinbart wurde. Nur wenn dieser Preis den Verkehrswert des Grundstücks deutlich übersteigt, kann die Gemeinde den zu entrichtenden Betrag auf den Verkehrswert im Zeitpunkt des Kaufes festsetzen (sogenanntes „preislimitiertes Vorkaufsrecht“ gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) entsteht – anders als das allgemeine nach § 24 BauGB – erst mit dem Erlass einer gemeindlichen Satzung. Es darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt und es kann nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder in Gebieten, in denen *städtebauliche Maßnahmen* in Betracht gezogen werden, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht (vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB).
- Der Verwendungszweck muss beim besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur so weit angegeben werden, als dies im Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist (§ 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
- Der Grundstückseigentümer kann das Vorkaufsrecht abwenden, wenn er sich zur planmäßigen Nutzung des Grundstücks verpflichtet oder beim Vorliegen von Missständen diese beseitigt.
- Umstritten ist, wie der Begriff der *städtebaulichen Maßnahmen* auszulegen ist. Nach einer engeren Auffassung sind damit ausschließlich die gebietsbezogenen und rechtlich geregelten Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB) gemeint. Die weiter gefasste – und überwiegend vertretene – Auffassung schließt hingegen auch informelle städtebauliche Planungen sowie rechtliche und tatsächliche Maßnahmen ein, die der Umsetzung der vorgesehenen Nutzung in einem Gebiet dienen. Hierunter würden somit auch der Erlass städtebaulicher Gebote und bauliche Maßnahmen fallen. In der kommunalen Praxis wird das besondere Vorkaufsrecht häufig im Zusammenhang mit vernachlässigten oder jahrelang leerstehenden Immobilien angewendet, etwa im Rahmen von Vorkaufssatzungen oder bei der Schaffung entsprechender rechtlicher Voraussetzungen.

7.5. Handlungsfeld: Bezahlbares Wohnen

In diesem Handlungsfeld bieten sich insbesondere folgende Handlungsansätze an:

- Verminderung der Anforderungen an das Bauen: Angepasster Stellplatzschlüssel
- Projektspezifische Förderquote als Verpflichtung bei der Schaffung von Baurecht
- Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand
- Gewinnung von Investoren und Wohnungsanbietern für die Sicherung und Ausweitung des Bestandes an bezahlbaren Wohnungen

7.5.1. Verminderung der Anforderungen an das Bauen: Angepasster Stellplatzschlüssel

Herausforderungen

- Das bundesweite Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen stellte bereits vor Jahren fest: „... durch Stellplatzsätzen wird der Wohnungsneubau teurer...“ und forderte daher in seinen Kernempfehlungen „... Stellplatzverordnungen und -sätzen müssen flexibler und bedarfsgerechter gehandhabt werden. Dies unterstützt auch die Entwicklung moderner Mobilitätskonzepte“. ⁴³ In Großstädten mit ihrer verdichteten Bebauung wird das Instrument häufig als Anreiz für die Schaffung von bezahlbaren bzw. preisgebundenen Wohnungen oder im Seniorenwohnen eingesetzt.
- Die Kostenbelastung aus der Stellplatzverpflichtung für den Wohnungsneubau wird aus kurzen Desktop-Recherchen zu Kostenansätzen für unterschiedliche Stellplätze deutlich: So werden die Kosten pro Stellplatz in einer Tiefgarage je nach Bauform zwischen 20.000 und 30.000 Euro⁴⁴ angegeben und davor gewarnt, dass sie schnell 20 bis 30 Prozent der Kosten eines Bauvorhabens einnehmen können. Für einen ebenerdigen Außenstellplatz im Geschosswohnungsbau werden rund 5.000 bis 10.000 Euro⁴⁵ genannt, für eine abschließbare große Fahrradbox rd. 1.000 Euro pro Fahrrad. Multipliziert man diese Werte mit der Anzahl der Wohnungen pro neu errichtetem Wohngebäude, können bei bspw. 20 Wohnungen Kosten in Höhe von mindestens 60.000 bis zu 900.000 Euro für die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen entstehen. Stellplätze sind daher als relevanter Kostenfaktor im Wohnungsbau zu betrachten.

Übergeordnete Ziele

- Reduzierung der Stellplatzverpflichtung in bestimmten Fällen, um einen kommunalen Beitrag zur Senkung der Baukosten im Wohnungsbau zu leisten

Empfehlenswerte Maßnahme: Erarbeitung einer Stellplatzsätzen

- Die Sätzen zur Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in Neuwied, welche sich noch in der Erarbeitung befindet, verfolgt mehrere Ziele, die sich zukünftig positiv auf die Wohnraumversorgung und die Attraktivität von Neubauprojekten auswirken sollen:

⁴³ Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen 2015: Kernempfehlungen und Maßnahmen, S. 21

⁴⁴ Arge Kiel, „Wohnungsbau 2024 in Deutschland: Kosten – Bedarf – Standards“, 2024, S. 45-52

⁴⁵ Arge Kiel, „Bezahlbarer Wohnraum 2021“, 2021, S. 12-16

1. Förderung nachhaltiger Mobilität: Durch die Regelungen zur Schaffung von Fahrradabstellplätzen und der Integration von E-Bike-Ladeinfrastruktur wird ein Beitrag zur Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel geleistet. Dies ist besonders wichtig für die Lebensqualität der Bewohner und trägt zur Reduktion des Individualverkehrs bei.
 2. Flexibilität bei Stellplätzen: In städtebaulich gut erschlossenen Gebieten können Investoren durch die Einführung von Mobilitätskonzepten und die Reduktion von Stellplätzen eine wertvolle Entlastung erfahren. Die Reduzierung der Stellplatzanforderungen ist ein wichtiger Ansatz, um Projekte in innerstädtischen Bereichen trotz begrenzter Grundstücksflächen oder hoher Kosten zu realisieren. Dies bietet den Entwicklern die Möglichkeit, Flächen für andere Zwecke zu nutzen und den Wohnraum effizienter zu gestalten.
 3. Ökologische Gestaltung von Stellplätzen: Auch in der noch in Bearbeitung befindlichen Satzung wird die ökologische Gestaltung von Stellplätzen berücksichtigt. So sind z.B. wasserdurchlässige Materialien sowie Begrünungen und Baumplantungen vorgeschrieben. Diese Maßnahmen fördern nicht nur das ökologische Gleichgewicht, sondern steigern auch die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität von Wohnanlagen.
 4. Verzicht auf bzw. Reduzierung von Stellplätzen in bestimmten Zonen: In besonders gut angebundenen Bereichen – wie der Fußgängerzone oder Gebieten mit guter ÖPNV-Anbindung – kann der Verzicht auf Stellplätze die Schaffung von Wohnraum erleichtern. Dadurch werden Projekte auch in urbanen Lagen ermöglicht, in denen hohe Grundstückskosten und städtebauliche Verdichtung eine Realisierung sonst erschweren würden.
- Fazit: Ein weiterer positiver Effekt der geplanten Satzung liegt in der wirtschaftlichen Entlastung von Investoren. Die Flexibilität in Bezug auf Stellplatzanforderungen könnte besonders in der aktuellen Marktsituation, in der hohe Baukosten und Grundstückspreise oft als Hemmnis für die Projektumsetzung wirken, als Investitionsschub dienen. Die Möglichkeit, Stellplätze zu reduzieren oder durch innovative Mobilitätslösungen zu ersetzen, könnte dazu beitragen, Bauvorhaben schneller und kostengünstiger umzusetzen, wodurch die Schaffung von Wohnraum insgesamt gefördert wird.
 - So könnte die Satzung auch in der aktuellen Entwicklungsphase als potenzielle Entlastung und Chance für Investoren und die Stadt Neuwied wahrgenommen werden.

7.5.2. Anwendung einer Förderquote als Verpflichtung bei der Schaffung von Baurecht

Herausforderungen

- In Neuwied sind bis zum Jahr 2035 nach Abzug der durch Modernisierungsförderung gesicherten neuen Bindungen 193 weitere Preis- und Belegungsbindungen zu schaffen, um den Wohnungsbedarf einkommensschwächerer Haushalte zu decken. Die Zielerfüllung kann nicht allein Aufgabe der kommunalen GSG Neuwied mbH sein. Es sind auch weitere Investoren zu gewinnen. Es ist daher ein kommunaler Impuls zur Schaffung von geförderten Wohnungen zu setzen.
- Um den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf privaten Grundstücken zu unterstützen, kann die Kommune das Instrument der Förderquotierung einsetzen. Dieses basiert auf einem Tauschprinzip zwischen Grundstückseigentümer und Kommune: Erhält ein privates Grundstück neues oder höherwertiges Baurecht – oder wird eine kommunale Fläche erworben –,

verpflichtet sich der Investor, einen festgelegten Anteil der entstehenden Wohnungen mit Hilfe der sozialen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz zu errichten.

- In mehreren Kommunen in Rheinland-Pfalz mit Engpässen am örtlichen Wohnungsmarkt wird das Instrument der Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau angewendet: In Koblenz (30%), Trier (mind. 25%), Landau in der Pfalz (mind. 25%), Mainz (30%), Speyer (25%) usw.
- Das Instrument der Förderquotierung hat sich in der Praxis bewährt, ist auf andere Kommunen übertragbar und findet zunehmend Anwendung.

Übergeordnete Ziele

- Erweiterung des Angebotes an bezahlbaren, preisgebundenen Wohnungen

Empfehlenswerte Maßnahme: Verpflichtung von Grundstückseigentümern zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bei der Schaffung von (höherwertigerem) Baurecht

- Derzeit liegt kein formeller politischer Beschluss zur projektspezifischen Förderquote im geförderten Wohnungsbau vor. In der Verwaltungspraxis hat sich jedoch ein bewährtes Verfahren etabliert: Bei Investorenprojekten wird der Anteil geförderter Wohnungen individuell ausgehandelt und im Rahmen städtebaulicher Verträge festgelegt.
- Je nach Rahmenbedingungen und Verhandlungsergebnissen ergeben sich dabei Förderquoten von etwa 10 % bis 20 %. In Einzelfällen bieten Investoren auch freiwillig höhere Quoten an.
- Diese flexible Verhandlungspraxis ermöglicht eine situationsgerechte Anpassung an die jeweiligen Projektbedingungen, erfolgt bislang jedoch ohne verbindliche politische Vorgabe, da eine einheitliche Quote bisher nicht beschlossen wurde.
- Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die bisherige Praxis grundsätzlich fortzuführen, um sicherzustellen, dass die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum nicht allein durch das kommunale Wohnungsunternehmen getragen werden muss.
- Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob eine stärkere Verbindlichkeit sinnvoll ist: Im Lichte des vorliegenden wohnungspolitischen Konzeptes erscheint es zielgerichtet, eine verbindliche Förderquote von 15 % bis 20 % festzulegen. Dadurch kann eine planungssichere, faire und nachhaltige Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus im Rahmen privater Vorhaben gewährleistet werden. Zugleich gewährt die vergleichsweise niedrige Quote, in den betreffenden Wohnquartieren eine soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu erzielen.
- Grundsätzlich wird eine freiwillige Verpflichtung des Grundstückseigners begrüßt. Die verbindliche Förderquotierung greift nur dann, wenn keine verbindliche Vereinbarung zwischen der Stadt Neuwied und dem Eigner getroffen werden kann oder die angebotene Verpflichtung zu geringfügig sein sollte.
- Für Grundstückseigentümer, die nicht bereit sind, eine verpflichtende Förderquote umzusetzen, kann eine vertragliche Regelung vorgesehen werden: In diesem Fall tritt die Stadt Neuwied mit dem Eigentümer in Verhandlungen über den Erwerb der Fläche ein. Der Kaufpreis orientiert sich dabei beispielsweise am Bodenrichtwert zu Beginn der Verhandlungen abzüglich der geschätzten Entwicklungskosten.

- In der gängigen Praxis wird eine Förderquote in der Regel nur bei größeren Bauvorhaben bzw. in neuen Baugebieten angewendet, zum Beispiel ab einer Bruttogeschossfläche von etwa 5.000 m².
- Die Stadt Neuwied würde im Vergleich zu Auflagen, die sie privaten Grundstückseigentümern auferlegt, eine höhere soziale Verantwortung bei eigenen Grundstücken übernehmen und sich verpflichten, bei eigenen Baugrundstücken eine höhere Quote an öffentlich geförderten Mietwohnungen zu schaffen bzw. zu verlangen.

7.5.3. Erwerb von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Bestand

Herausforderungen

- Preisgebundene Wohnungen werden mit Mitteln der Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz geschaffen. Hierzu werden zwei Förderwege mit unterschiedlichen Förderkonditionen angeboten: Der Neubau von sozialem Mietwohnraum und die Modernisierungsförderung von Mietwohnungen.
- Während im Neubau von sozialen Mietwohnungen zusätzlicher Wohnraum für die Zielgruppe der einkommensschwachen Haushalte geschaffen wird, wird in der Modernisierungsförderung eine Belegungsbindung geschaffen oder eine bestehende verlängert. Der Einsatz öffentlicher Mittel verhindert in diesem Fall, dass infolge hoher Modernisierungskosten die Wohnungsmiete zu stark steigt.
- Das vorliegende Konzept hat einen Bedarf an 249 zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen bis 2035 für Neuwied ermittelt. Dieser Bedarf verringert sich um 56 Wohnungen, da die der GSG Neuwied mbH bereits über Förderzusagen für die Modernisierung dieser Summe an Wohnungen verfügt.
- Für die Schaffung einer ausreichenden Anzahl weiterer preis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist es hilfreich, wenn Wohnungsvermieter und Wohnungsbauinvestoren mindestens einen der beiden möglichen Förderwege in Anspruch nehmen.
- Nach Einschätzung von Neuwieder Wohnungsbauinvestoren bieten die aktuellen Förderkonditionen der Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz lediglich im Bereich der Modernisierung eine auskömmliche wirtschaftliche Grundlage.

Übergeordnete Ziele

- Sicherung des Angebotes an bezahlbaren, preisgebundenen Wohnungen

Empfehlenswerte Maßnahme: Einsatz der Modernisierungsförderung für den Erwerb zusätzlicher Preis- und Belegungsbindungen

- Als einen bereits erfolgreichen Handlungsansatz können die Förderzusagen des Landes Rheinland-Pfalz für die Modernisierung der genannten 56 Wohnungen gelten. Die Modernisierung des älteren Bestandes beinhaltet die energetische Erneuerung, die Erneuerung der Gebäude und Wohnungen. Sie ist ein wichtiger Baustein bei dem Ziel, zugleich bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.
- Erstrebenswert ist der Einsatz der Modernisierungsförderung des Landes für den Erwerb zusätzlicher Preis- und Belegungsbindungen auch bei anderen Projekten in der Bestands-

erneuerung, wobei eine sozial ausgewogene Mischung von Bewohnergruppen unterschiedlicher Einkommensgruppen anzustreben ist.

- Dazu sind neben der GSG Neuwied mbH auch andere größere Wohnungsvermieter anzuregen und zu gewinnen, gegebenenfalls im Rahmen einer Quartiersentwicklung. Neben der Informationsvermittlung in Einzelgesprächen mit Vermietern bietet sich an, eine Informationsveranstaltung mit der ISB-Förderbank zu den Förderkonditionen in der sozialen Wohnraumförderung durchzuführen. Dort können Berechnungsbeispiele und Gute-Praxis-Beispiele in der sozialen Wohnraumförderung interessierte Vermieter ggf. überzeugen, selbst Fördermittel in Anspruch zu nehmen.
- Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung von Mietpreis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand sind stets attraktive Konditionen in der Modernisierungsförderung des Bundeslandes.

7.5.4. Gewinnung von Investoren und Wohnungsanbietern zur Sicherung und Erweiterung bezahlbaren Wohnraums

Herausforderungen

- Die GSG Neuwied mbH ist mit großem Abstand der wichtigste Anbieter preisgebundenen Wohnraums im Stadtgebiet und übernimmt damit die sozialpolitische Aufgabe der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen. Gleichzeitig sollte jedes, auch ein kommunales Wohnungsunternehmen, die Möglichkeit haben, unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. Eine breitere Ausrichtung stärkt die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens und unterstützt das Ziel sozial durchmischter Stadtteile.
- Die Deckung des prognostizierten Bedarfs von rund 193 zusätzlichen preisgebundenen Wohnungen bis 2035 stellt daher eine gesamtstädtische Aufgabe dar, die von einem möglichst breiten Kreis von Wohnungsanbietern getragen werden sollte.
- Dazu trägt bereits die kommunale Praxis bei, bei privaten Wohnungsbauvorhaben Quoten für öffentlich geförderte Wohnungen zu verhandeln.
- Diese Vereinbarungen bei Wohnungsbauvorhaben können jedoch durch eine gute Zusammenarbeit mit sozial orientierten Wohnungsanbietern und Investoren, die Mittel der sozialen Wohnraumförderung für die Modernisierung ihres Bestandes und / oder den Wohnungsneubau einsetzen, ergänzt werden.
- So kann die Stadt sicherstellen, dass der geförderte Wohnungsbau breit abgestützt, sozial ausgewogen und wirtschaftlich tragfähig erfolgt.

Übergeordnete Ziele

- Sicherung und Erweiterung des Angebotes an bezahlbaren, preisgebundenen Wohnungen

Empfehlenswerte Maßnahme: Schaffung eines attraktiven Investitionsklimas

- Eine zentrale Rahmenbedingung für den Einsatz von Mittel der sozialen Wohnraumförderung für die Bestandsmodernisierung und den Neubau sind auskömmliche Förderkonditionen. Erst wenn diese gegeben sind, können Städte zusätzliche Investitionsanreize für Wohnungsanbieter setzen und ein attraktives Investitionsklima schaffen.

- Eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der Stadt und Wohnungsanbietern / -bauinvestoren ist eine zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche Wohnraumentwicklung. Sie sollte auf guter Kommunikation, Transparenz und Verlässlichkeit beruhen.
- Ein wesentlicher Bestandteil ist die enge Kooperation bei der Baukostenoptimierung, um wirtschaftlich tragfähige Projekte zu ermöglichen und gleichzeitig die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sicherzustellen. Ebenso wichtig sind schnelle und verlässliche Genehmigungs- und Prüfverfahren, die Planungssicherheit für Investoren schaffen und den Baufortschritt beschleunigen.
- Darüber hinaus ist ein frühzeitiger und gegenseitiger Einbezug in städtebauliche Entwicklungs- und Quartiersprozesse entscheidend. Nur so können gemeinsame Interessen früh erkannt, Synergien genutzt und Projekte zielgerichtet weiterentwickelt werden.
- Eine gute Kooperation zeigt sich auch darin, dass kommunale Flächen und Baurechte bevorzugt dort vergeben oder geschaffen werden, wo im Gegenzug bezahlbarer Wohnraum entsteht. Auf dieser Grundlage können Wohnbaukonzepte entwickelt werden, die sowohl soziale Durchmischung als auch ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit fördern.
- Die GSG Neuwied mbH ist ein zentraler Akteur in der Schaffung und Sicherung preisgünstigen und preisgebundenen Wohnraums, der als kommunales Unternehmen durch eine enge und strategische Partnerschaft mit der Stadt verknüpft ist.
- Ein positives Investitionsklima ist auf Landesebene von der Ausgestaltung der Wohnraumförderung abhängig. Dabei spielen die Fördermietenstufen eine entscheidende Rolle. Zur Verdeutlichung dienen die nachfolgenden Ausführungen:
 - Die Fördermietenstufen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz sind ein zentrales Instrument der sozialen Wohnraumförderung. Sie dienen dazu, die regional unterschiedlichen Mietniveaus im Land systematisch zu berücksichtigen und sicherzustellen, dass öffentlich geförderter Wohnraum sowohl für die Zielgruppen bezahlbar, als auch für Investoren und Wohnungsunternehmen wirtschaftlich realisierbar ist. Die Zuordnung einer Kommune zu einer bestimmten Fördermietenstufe hat dabei unmittelbare Auswirkungen auf die zulässigen Mietobergrenzen, die Höhe der Förderdarlehen sowie die Realisierbarkeit von Neubau- und Sanierungsprojekten im geförderten Wohnungsbau.
 - Voraussetzung für ihre Wirksamkeit ist, dass die jeweilige Einstufung die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hinreichend berücksichtigt. Ist die Fördermietenstufe zu niedrig angesetzt, besteht die Gefahr, dass geförderte Projekte wirtschaftlich nicht darstellbar sind und infolgedessen unterbleiben. In diesem Fall verfehlt die Förderung ihre sozialpolitische Zielsetzung, da sie nicht zur Entlastung des Wohnungsmarktes beiträgt, sondern bestehende Angebotsengpässe faktisch verfestigt. Vor diesem Hintergrund ist regelmäßig zu überprüfen, ob die Zuordnung einer Kommune zu einer bestimmten Fördermietenstufe noch den aktuellen Marktbedingungen entspricht.
 - Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass sich, unabhängig von den spezifischen Rahmenbedingungen einzelner Kommunen, die wirtschaftlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren bundesweit deutlich verschlechtert haben. Der Wohnungsmarkt steht insgesamt unter dem Einfluss stark gestiegener Baukosten, höherer Energiepreise sowie eines erhöhten Zinsniveaus. Diese Entwicklungen betreffen alle Regionen gleichermaßen und stellen einen strukturellen Rahmenfaktor dar, der die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben grundsätzlich erschwert. Hinzu kommen

verschärfte gesetzliche und technische Anforderungen, insbesondere im Bereich der Energieeffizienz, des Klimaschutzes und der Barrierefreiheit, die unabhängig vom Standort zusätzliche Kosten verursachen. In der Folge ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Wohnungsbauvorhaben zunehmend davon abhängig, dass die erzielbaren oder zulässigen Mieten in einem realistischen Verhältnis zu den tatsächlichen Herstellungs- und Finanzierungskosten stehen. Eine Einstufung Neuwieds in Mietstufe 5 würden diesen gestiegenen Anforderungen Rechnung tragen und Investoren sowie Wohnungsbaugesellschaften die notwendige Planungssicherheit bieten.

- Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die Wohnungsmarktsituation in der Stadt Neuwied. Die Stadt profitiert von ihrer Lage im nördlichen Rheinland-Pfalz, der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Koblenz sowie einer guten verkehrlichen Anbindung an die Arbeitsmarktreionen Bonn und Köln. Diese Standortvorteile spiegeln sich in einer seit Jahren positiven Bevölkerungsentwicklung wider: Zwischen 2015 und 2024 ist die Einwohnerzahl Neuwieds um rund 2.000 Personen bzw. 2,9 Prozent gestiegen. Das Wachstum wird maßgeblich durch anhaltende Wanderungsgewinne getragen, insbesondere bei Familienhaushalten und Erwerbstätigen im Alter zwischen 30 und 50 Jahren. Hinzu kommt ein positiver Pendlersaldo von rund 2.840 Personen. Täglich pendeln etwa 17.270 Menschen zur Arbeit nach Neuwied ein, während rund 14.430 Personen auspendeln. Die steigende Nachfrage trifft jedoch auf ein begrenztes Wohnungsangebot. Der Wohnungsbestand umfasst rund 34.000 Wohnungen, wobei der Anteil kleiner, marktgängiger Mietwohnungen vergleichsweise gering ist. Gleichzeitig ist insbesondere das untere und mittlere Preissegment durch ein knappes Angebot bei hoher Nachfrage gekennzeichnet. Dies zeigt sich unter anderem an der Entwicklung der Angebotsmieten: Diese sind im freifinanzierten Mietwohnungsmarkt (ohne Neubau) von durchschnittlich 5,85 €/m² im Jahr 2015 auf rund 9,07 €/m² im Jahr 2024 gestiegen – ein Zuwachs von über 55 Prozent innerhalb von neun Jahren. Besonders angespannt ist die Situation im bezahlbaren Segment. Im Neubau zeigt sich besonders deutlich die Diskrepanz zwischen Mietstufeneinstufung und tatsächlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Neubauprojekte lassen sich im freifinanzierten Wohnungsbau nur noch realisieren, wenn Mieten deutlich oberhalb von 12 bis 13 €/m² erzielt werden können. Unterhalb dieses Niveaus ist eine wirtschaftlich tragfähige Investition regelmäßig nicht darstellbar. Diese Situation wirkt sich unmittelbar auf die Neubautätigkeit aus und führt dazu, dass Projekte verschoben oder nicht umgesetzt werden.
- Rund 20 Prozent der Neuwieder Haushalte gelten als einkommensschwach und sind auf preisgünstigen oder öffentlich geförderten Wohnraum angewiesen. Gleichzeitig geht der Bestand an gebundenen Wohnungen durch auslaufende Sozialbindungen kontinuierlich zurück, während der Bedarf – unter anderem durch demografische Entwicklungen und Zuzüge – weiter ansteigt.
- Nicht zuletzt ist auch der Bestandserhalt zu berücksichtigen. Viele Gebäude in Neuwied sind sanierungsbedürftig und müssen an aktuelle energetische und technische Standards angepasst werden. Ohne eine angemessene Mietstufe fehlen die finanziellen Spielräume, um solche Maßnahmen umzusetzen. Die Folge wäre ein langfristiger Qualitätsverlust des Wohnungsbestands, der sowohl Mieterinnen und Mietern als auch der Stadtentwicklung schadet.
- Vor diesem Hintergrund gewinnt die Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung besondere Bedeutung. Fördermietestufen, deren Mietobergrenzen diese allgemeinen Kostenentwicklungen nicht ausreichend berücksichtigen, können ihre intendierte Steuerungs- und Entlastungswirkung nur eingeschränkt entfalten. Nur mit einer

angemessenen Mietstufe kann ein nachhaltiger, bezahlbarer Wohnungsbau in Neuwied sichergestellt werden.

7.6. Handlungsfeld: Wohnformen für Familien, Senioren und inklusive Wohnen

In diesem Handlungsfeld sind folgende empfehlenswerte Handlungsstrategien hervorzuheben:

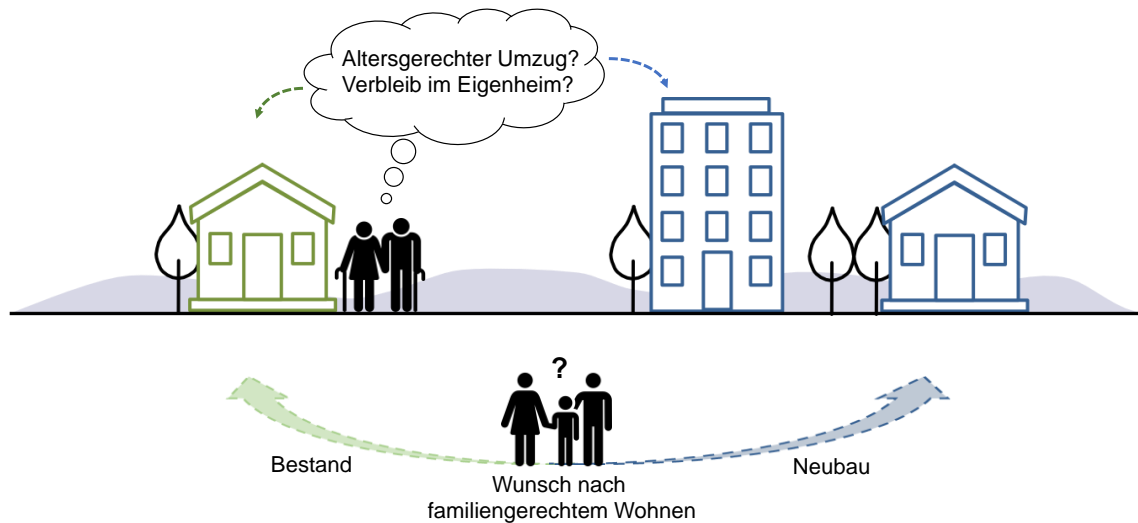
- Ältere Eigenheime für Familien mobilisieren und seniorenrechtlichen Wohnraum schaffen
- Unterstützung in der Projekt- und Standortentwicklung für altengerechte Wohnformen
- Verbesserte Beratung in der altengerechten Wohnraumanpassung

7.6.1. Ältere Eigenheime für Familien mobilisieren und seniorenrechtlichen Wohnraum schaffen

Herausforderungen

- Der Generationenwechsel in alternden Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen birgt Herausforderungen und Chancen. Die Chancen bestehen in der Aktivierung eines unterbelegten Wohnungsbestandes für Haushalte mit Kindern, auch als Potenzial für eine erneute Wohneigentumsbildung im Bestand. Gerade in heutigen Zeiten, in denen für nicht wenige Familien der Wunsch nach den eigenen vier Wänden und Garten aufgrund der hohen Baukosten nicht mehr im Neubau, sondern allenfalls in einer Bestandsimmobilie zu realisieren ist, bergen ältere Eigenheimsiedlungen ein nicht zu unterschätzendes Potenzial für ihre Wohneigentumsbildung mit familienorientierten Wohnungsgrößen.
- Die Herausforderungen bestehen darin, die Potenziale dieser Siedlungen zu erkennen, zu fördern und Hemmnisse abzubauen. Hemmnisse im Generationenwechsel bestehen häufig in einem unzureichenden alternativen Wohnungsangebot für ältere Eigentümer und Eigentümerinnen, die aus ihrer Altimmoblie in eine kleinere, komfortable Wohnung wechseln möchten, und in planungsrechtlichen Restriktionen für den Ausbau von Wohnflächen nach Einzug junger Haushalte. Auch eine unzureichende Infrastruktur für alternde wie auch neue nachrückende Eigentümerhaushalte, also zum Beispiel nahegelegene Kitas und eine gute Erreichbarkeit einer Grundschule, kann im Einzelfall als weitere Hürde wirken.
- Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Prozesse, die im Rahmen des Generationenwechsels in älteren Wohnquartieren zu beobachten sind. Eine Kommune hat gewisse Möglichkeiten, die Freisetzung älterer Eigenheime und deren Aus- und Umbau im Zuge einer Neubelegung zu steuern, zum Nutzen aller Beteiligten.

Abbildung 48: Generationenwechsel



InWIS 2025, eigene Darstellung

Übergeordnete Ziele

- Aktivierung von familiengerechtem Wohnraum
- Verbesserte Ausnutzung des vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbestandes / Milderung des Allokationsproblems im älteren Eigenheimbestand aufgrund von Unterbelegung durch ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte

Empfehlenswerte Maßnahme: Monitoring räumlicher Wohnschwerpunkte eines anstehenden Generationenwechsels im älteren Eigenheimbestand

- In einem ersten Schritt sind räumliche Wohnschwerpunkte älterer Eigentümerhaushalte im älteren Ein- und Zweifamilienhausbestand im Stadtgebiet von Neuwied zu identifizieren. Dazu werden aus dem Einwohnermeldewesen alle Adressen herausgefiltert, an denen max. 2 Personen gemeldet sind, wobei die jüngste Person 70 Jahre und älter ist. Anschließend werden die gefilterten Adressen adressengenau auf einer Stadtkarte verortet. Dadurch lassen sich die räumlichen Schwerpunkte des bevorstehenden Generationenwechsels im Stadtgebiet erkennen – also jene Bereiche, in denen eine besonders hohe Anzahl und ein hoher Anteil älterer Eigentümerinnen und Eigentümer zu finden sind.
- Um den Datenschutz zu gewährleisten, kann die visuelle Darstellung der Fokusräume anstelle einer punktgenauen Abbildung in Form von Kacheln mit einer Größe von 1 Hektar erfolgen.
- Auf diese Weise werden die räumlichen Konzentrationen der Eigenheimquartiere, in denen ein Generationenwechsel bevorsteht, klar identifiziert und eine zentrale Voraussetzung für eine ggf. notwendige Unterstützung im Generationenwechsel geschaffen.

Empfehlenswerte Maßnahme: Unterstützungsbedarfe im Generationenwechsel prüfen, erkennen, Hemmnisse abbauen und Impulse geben

- Im weiteren Unterstützungsprozess kommt es darauf an, begünstigende Voraussetzungen für einen Generationenwechsel zu identifizieren und bei Fehlen derselben diese zu schaffen. Dazu gehört zum einen die Prüfung, ob altersgerechte Wohnalternativen im unmittelbaren

Wohnumfeld vorhanden sind, und im Falle eines fehlenden oder unzureichenden Angebotes bei der Projekt- und Standortentwicklung für altersgerechte Wohnformen unterstützend tätig zu sein (s. Kap. 7.6.2).

- Zum anderen ist die wohnungsnaher Infrastruktur ggf. zu ergänzen oder die Erreichbarkeit wichtiger wohnungsnaher Infrastrukturen zu verbessern, um eine gute Versorgungssituation herzustellen. Jüngere wie ältere Haushalte schätzen eine möglichst fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten und ÖPNV-Haltestellen, die zudem Kennzeichen nachhaltiger Quartiere sind.
- Für Familien mit kleineren Kindern zählt auch die fußläufige Erreichbarkeit einer Kita sowie eine nahegelegene Grundschule dazu. Für Seniorinnen und Senioren spielt hingegen die Nähe zu medizinischer Infrastruktur, insbesondere zu Hausärzten und Apotheken, eine zentrale Rolle. Wo Defizite bestehen, kann durch gezielte städtische Maßnahmen – etwa den Bau einer neuen Kita oder die Einrichtung zusätzlicher ÖPNV-Haltestellen – eine Verbesserung der Versorgung erreicht werden.
- Des Weiteren sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anpassung des vorhandenen, älteren Wohnungsbestandes an heutige Wohnansprüche zu überprüfen. Ein- und Zweifamilienhäuser, die in den 1960 bis 1980er Jahren errichtet wurden, weisen kleinteiligere Grundrisse, weitgehend ungenutzte Dachböden, teilweise geringe Wohnflächen usw. auf. Kurzum: Sie sind mitunter zu klein, zu verschachtelt, zu viel ungenutzter Raum.
- Um zeitgemäße und bedarfsgerechte Wohnformen zu ermöglichen, die großen Grundstücksflächen besser zu nutzen und sie als erweitertes Wohnzimmer (Stichwort: Wintergarten, überdachte Terrasse), für einen zusätzlichen Stellplatz oder für einen Anbau zur Vergrößerung der Wohnfläche zu nutzen, sollte das bestehende Planungs- und Baurecht überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Auf diese Weise können in den betreffenden Siedlungen neue, vielfältige Wohnformen entstehen, die durch eine heterogene Zusammensetzung von Haushaltstypen und Lebensstilen geprägt sind und auch gemeinschaftliche sowie inklusive Wohnkonzepte einschließen.
- Da sich im Zeitverlauf die räumlichen Schwerpunkte eines anstehenden Generationenwechsels verändern, weil neue Gebiete und Quartiere hinzukommen können und bestehende im Zuge des Wechsels entfallen, ist ein Monitoring der Schwerpunkte mindestens alle 5 Jahre hilfreich.

7.6.2. Projekt- und Standortentwicklung für altersgerechte Wohnformen

Herausforderungen

- Der Bedarf an altersgerechten Wohnformen in Neuwied wird aufgrund des demografischen Wandels aller Wahrscheinlichkeit enorm zunehmen. Schon derzeit ist ein unzureichendes Wohnungsangebot festzustellen. Daher ist der Ausbau von Wohnformen im Alter für alle gesellschaftlichen Schichten anzustreben. Für Menschen mit Unterstützungsbedarf ermöglicht der Verbleib in einer altersgerechten Wohnung mit entsprechender ambulanter Versorgung eine längere selbständige Lebensführung. Gleichzeitig können dadurch die Kosten für eine sonst notwendige Unterbringung in einer Pflegeeinrichtung eingespart werden.
- Die Schaffung eines altersgerechten oder barrierefreien Wohnungsangebotes im gewohnten Wohnumfeld von Seniorenhaushalten erleichtert den Wohnungswechsel. Erfahrungsgemäß können dadurch Umzugsketten in Gang gesetzt werden, wodurch freiwerdende

Bestandseigenheime oder größere Miet- und Eigentumswohnungen als Wohnraumangebote für (junge) Familien verfügbar werden.

- Bauvorhaben, die geeignet sind, altersgerechte Wohnformen zu schaffen, und an Standorten mit einer guten wohnungsnahen Infrastruktur errichtet werden, sind aus den genannten Gründen zu begrüßen und zu unterstützen.

Übergeordnete Ziele

- Schaffung eines hinreichenden Angebotes an Wohnformen im Alter
- Förderung des Generationenwechsels im Bestand alternder Eigenheimsiedlungen bzw. im alternden Wohnungsbestand

Empfehlenswerte Maßnahme: Investoren in der Projekt- und Standortentwicklung für altengerechte Wohnformen beraten und unterstützen

- Es werden Informationen zu den zuvor von der Stadtverwaltung identifizierten Fokusräumen des bevorstehenden Generationenwechsels mit Blick auf mögliche Unterstützungsbedarfe zusammengetragen: Art und Erneuerungsbedarf des Wohnungsbestandes⁴⁶ und Infrastrukturausstattung (Angebote der Nahversorgung, Bus, Arzt, Apotheke für die Zielgruppe der Senioren / Kita, Grundschule, Nahversorgung und Bushaltestelle für Nachrücker-Familien). Aus der Bewertung wird abgeleitet, ob und in welchen Fokusräumen ggf. vorhandene Handlungsbedarfe in der Anpassung des Wohnungsbestandes⁴⁷ und in der Infrastruktur vorhanden sind (z.B. fehlende Bushaltestelle).
- Identifizierte Anpassungsbedarfe, die kommunal bearbeitet werden können, werden in die zuständigen Fachplanungen eingebracht.
- Bedarfe in der Schaffung altengerechter Wohnformen adressiert die Stadt Neuwied an interessierte Projektentwickler.
- Die Stadt berät alle interessierten Projektentwickler bei entsprechenden Neu- oder Umbauvorhaben, unterstützt bei der Standortsuche und bei der Schaffung von Planungsrecht. Bei der Standortsuche und -beratung wird die erforderliche Nähe bzw. Erreichbarkeit von Infrastrukturangeboten (Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeit vor Ort u. ä.) beachtet.
- Bei der Beratung von Projektentwicklern wird auf die vielfältigen Formen und Bedarfe altengerechten Wohnens hingewiesen, die von barrierefreien Wohnungen in Kombination mit altengerechter Ausstattung und einem gewissen Serviceangebot (Winterdienst, Treppenhausreinigung etc.) bis hin zu dem betreuten Wohnen mit integriertem Hausnotruf und ggf. angeschlossenen Tagespflegemöglichkeiten reichen.
- Bei der Schaffung einer betreuten Wohnanlage wird berücksichtigt, dass sie in der Regel einen größeren Einzugsbereich benötigt, um eine gute Auslastung zu erfahren. Auch sollten nach Möglichkeit gewisse Standortkriterien erfüllt sein: hinreichende Grundstücksgröße, gute ÖPNV-Anbindung sowie gute Nahversorgung im Umfeld, Erholungsflächen und Grünraum in fußläufiger Nähe etc. Prädestiniert sind Standorte in der Innenstadt und den Ortskernen in

⁴⁶ Betreffend Baualter und Modernisierungsbedarf, ggf. Wohnungsgrößen, Angebot an altengerechten Wohnformen im näheren Umfeld

⁴⁷ z.B. Bestandsausbau zur familiengerechten Vergrößerung der Wohnfläche, fehlendes Angebot an altengerechten Wohnalternativen

den Stadtteilen, bei ausreichender Größe und Infrastrukturausstattung auch im unmittelbaren Umfeld der identifizierten räumlichen Schwerpunktbereiche des Generationenwechsels.

- Die Bedarfe an altersgerechten Wohnformen in den identifizierten räumlichen Schwerpunktbereichen des Generationenwechsels sind idealerweise durch den Wohnungsneubau auf geeigneten Flächen, falls vorhanden auch durch den Umbau geeigneter Bestandsgebäuden zu decken. Bei kleinen Quartieren kann bereits die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit durchgängig barrierefreien Wohnungen und Außenanlagen eine interessante Wohnalternative für Seniorenhaushalte bieten, bestenfalls errichtet in Kombination mit einem integrierten Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen und einem Raum für Gemeinschaftsaktivitäten, der ggf. von einem Wohlfahrtsträger oder Verein bespielt wird.

7.6.3. Verbesserte Information über Vorteile und Möglichkeiten der altersgerechten Wohnraumanpassung

Herausforderungen

- Der Wohnungsbestand in Neuwied umfasst über 92.000 Wohnungen, in rund 11.000 Wohnungen leben Seniorinnen und Senioren. Die Größenverhältnisse machen deutlich, dass seniorengerechte Wohnungen in einem bedarfsgerechten Umfang, sei es in Form von barrierefreien oder barrieregeduzierten Wohnungen mit und ohne Service und Betreuung, nicht nur durch Neubau geschaffen werden können. Die notwendigen Mengeneffekte – bei einem heranwachsenden Nachfragepotenzial von rund 1.000 Haushalten bis 2040⁴⁸ zusätzlich zu den bereits vorhandenen Bedarfen – können nur durch altersgerechte Wohnraumanpassungen und ergänzendem Neubau erzielt werden.
- Damit Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter geeignete bauliche Anpassungsmaßnahmen anstoßen können, die vorhandene bauliche Barrieren in den Gebäuden und Wohnungen minimieren, ist eine gute Information und Aufklärung über die Vorteile, die Umsetzung von Maßnahmen, Finanzierungs- und Beratungsmöglichkeiten notwendig.

Übergeordnete Ziele

- Förderung barrieregeduzierter Wohnungen durch altersgerechte Wohnraumanpassung im Wohnungsbestand

Empfehlenswerte Maßnahme: Verbesserte Information über Vorteile und Möglichkeiten der altersgerechten Wohnraumanpassung für interessierte Eigentümer und Mieterschaft

- Um eine gute Informationsarbeit von Seiten der Stadt Neuwied zu leisten, sollte ein Informationsangebot zu altersgerechten Wohnraumanpassungen in gebündelter Form als digitales Angebot für ältere Menschen und ihre Angehörigen zur Verfügung stehen.
- Die Website der Stadt Neuwied reißt das Thema zwar an einer Stelle an, in dem es heißt: „Altersgerechtes Wohnen für Seniorinnen und Senioren ist weitaus mehr als betreutes Wohnen und Pflege“⁴⁹, führt es jedoch nicht weiter aus.

⁴⁸ Vgl. hierzu Kap. 5.5

⁴⁹ <https://www.neuwied.de/service/detail-anliegen/altersgerechtes-wohnen-fuer-seniorinnen-und-senioren-210560137>

- Auch die Energieberatung in Neuwied der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz weist auf ein Beratungsangebot zum Thema barrierefrei Bauen und Wohnen im Seniorenbüro hin, das zu Informationsveranstaltungen in anderen Kommunen weiterleitet.
- Anzuraten ist jedoch die Zusammenführung der relevanten Informationen an einer zentralen Stelle auf der kommunalen Website. Dazu gehören Informationen zu folgenden Fragestellungen:
 - Wie kann ich meine Wohnung altengerecht umbauen – bauliche Lösungen?
 - Wer berät mich, welche Maßnahmen sinnvoll und geboten sind?
 - Wo erhalte ich Zuschüsse und Förderung von Umbaumaßnahmen? Was bieten Pflegekasse, KfW-Programm altersgerechter Umbau und andere Förderangebote?
- Darüber hinaus ist das Angebot der Landesberatungsstelle "Barrierefrei Bauen und Wohnen"⁵⁰ der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz einzubinden. Die Landesberatungsstelle hält über das Jahr hinweg in verschiedenen Städten in Rheinland-Pfalz 1,5-stündige Vorträge, wobei sie Basiswissen über eine barrierefreie und altersgerechte Wohnumgebung an Personen vermittelt, die ein Haus planen oder bauen, oder eine Immobilie erwerben oder modernisieren möchten. Möglich ist, dass sie auch Informationen über Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Bestand transportieren oder mithelfen können, solche auf einer kommunalen Website zusammenzustellen.

⁵⁰ <https://www.verbraucherzentrale-rlp.de/barrierefreiheit>

7.7. Handlungsfeld: Monitoring

In diesem Handlungsfeld sind folgende empfehlenswerte Handlungsstrategien hervorzuheben:

- Überprüfung der Analysen zum Wohnungsmarkt und der Prognosen zur zukünftigen Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbedarf
- Monitoring der Umsetzung der Zielwerte des Handlungskonzeptes Wohnen

7.7.1. Überprüfung der Analysen und Prognosen zum Neuwieder Wohnungsmarkt

Herausforderungen

- Das Wohnraumversorgungskonzept hat die zentralen Herausforderungen in der Weiterentwicklung des Neuwieder Wohnungsmarktes und dazu Zielwerte und empfehlenswerte Maßnahmen benannt. Ein Monitoring kann zu einer effizienteren Wohnungsmarktsteuerung und zur frühzeitigen Erkennung von unvorhergesehenen Marktentwicklungen beitragen.

Übergeordnete Ziele

- Überprüfung, ob die Rahmenbedingungen des örtlichen Wohnungsmarktes, welche der Herleitung der Handlungsempfehlungen zugrunde lagen, weiterhin Gültigkeit besitzen und somit als belastbare Grundlage für die getroffenen Empfehlungen dienen können

Empfehlenswerte Maßnahme: Überprüfung der Analysen zum Wohnungsmarkt und der Prognosen zu Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsbedarf

- Es ist zu empfehlen, die prognostizierte Einwohnerentwicklung und das empfohlene Bautätigkeitsniveau jährlich mit der realen Entwicklung abzugleichen und die Differenz amtsintern und sachorientiert zu bewerten. Sollte dabei festgestellt werden, dass die reale und die prognostizierte Entwicklung stark voneinander abweichen und keine Annäherung an den prognostizierten Trend mehr zu erwarten ist, ist eine Neubewertung der Aktualität des vorliegenden Konzeptes sowie eine Überprüfung der Handlungsinstrumente in Erwägung zu ziehen.
- Vorgeschlagen wird außerdem, das Wohnraumversorgungskonzept in einem regelmäßigen Turnus von rd. 5 bis 8 Jahren fortzuschreiben, um die Ausgangslage am Wohnungsmarkt jeweils aktuell zu bewerten und die einst vorgeschlagenen Maßnahmen nachzuzustieren bzw. an neue, aktuelle Herausforderungen anzupassen.

7.7.2. Monitoring der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes

Herausforderungen

- Das Neuwieder Wohnraumversorgungskonzept identifiziert die wesentlichen Herausforderungen für die Weiterentwicklung des lokalen Wohnungsmarktes und leitet daraus konkrete Zielgrößen sowie geeignete Maßnahmenempfehlungen ab. Ein begleitendes Monitoring kann dabei unterstützen, die Steuerung des Wohnungsmarktes gezielter und wirksamer zu gestalten.

Übergeordnete Ziele

- Überprüfung der Umsetzung der formulierten Zielwerte für die bedarfsgerechte Erweiterung des vorhandenen Wohnungsbestandes

Empfehlenswerte Maßnahme: Monitoring der Umsetzung der Zielwerte

- Für ein Monitoring zentraler Zielwerte des Wohnraumversorgungskonzeptes bestehen in Neuwied gute Voraussetzungen. Die zur Deckung der prognostizierten Wohnungsbedarfe notwendigen Baufertigstellungen im individuellen Wohnungsbau sowie im Mehrfamilienhaussegment und die Zahl der zur Wohnraumversorgung einkommensschwächerer notwendigen preisgebundenen Wohnungen gehören zu diesen Zielwerten. Sie werden zukünftig in den zuständigen Fachdienststellen der Verwaltung nachgehalten und in einem regelmäßigen Turnus für eine Berichtsvorlage an die politischen Gremien zusammengestellt und bewertet.
- Alle quantitativ und qualitativ fassbaren Zielwerte für die Weiterentwicklung des derzeitigen Wohnungsbestandes in Neuwied sind im Kap. 7.2.1 zusammengefasst dargestellt. An dieser Stelle werden ausschließlich die quantitativen Zielwerte tabellarisch herausgehoben.

Tabelle 13: Zielwerte für die Weiterentwicklung des Neuwieder Wohnungsbestandes

Wohnform	Zeitraum	Zielzahl	Anmerkung
Alle Wohnungen	2024 - 2040	+ 2.130	
Singlewohnungen	2024 - 2040	+ 500	
Barrierefreie Wohnungen	2024 - 2040	+ 680	Berechnung ohne das derzeitige Angebotsdefizit
Barrierereduzierte Wohnungen	2024 - 2040	+ 290	dito
Wohnungen in Mehrfamilienhäuser	2024 - 2040	+ 1.230	
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäuser	2024 - 2040	+ 900	
Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindungen	2024 – 2035	+ 249	

InWIS 2025

8. Anhang zu methodischen Erläuterungen

Für die Analyse des Wohnungsmarktes werden diverse Quellen, Daten und Informationen genutzt. Eine der Grundlagen der Marktanalyse stellen die Wohnungsangebote (Wohnungsannoncen) des Online-Immobilienportals ImmobilienScout24 dar. Die Wohnungsannoncenauswertung auf Basis des Immobilienportals ImmobilienScout24 ermöglicht dabei sowohl Aussagen zur Angebots- als auch zur Nachfragesituation.

Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung kann InWIS die Angebotsdatenbank des ImmobilienScout24 verwenden, welche diejenigen Immobilienangebote enthält, die von den Anbietern zum Kauf oder zur Miete in dem Internetportal inseriert wurden. Für jedes Angebot enthält die Datenbank Angaben zur Struktur der Objekte: zum Status (Miete/Eigentum), zum Baujahr, zu Ausstattungsmerkmalen, zur Größe und zu den Angebotspreisen. Die Mietwohnungsangebote wurden auf der Basis der Nettokaltmieten ausgewiesen.

Gleichzeitig erlaubt die Angebotsdatenbank auch die Abschätzung der Nachfrage nach Wohnungen. Hierfür wurde die Messung der sogenannten „Hits“ ausgewählt. Sucht ein Nachfrager in einer Stadt eine Immobilie und gibt seine Wohnwünsche in die Eingabemaske ein, so erhält er Übersichten über die in Frage kommenden Objekte. Der Nachfrager hat durch das Vorschaufoto auf der Showliste in der Regel einen optischen Eindruck vom Angebot, kann die Lage durch die Entfernungsangabe vom Zielort einschätzen und sieht den Preis. Das Anschauen des Angebotes signalisiert bereits ein intensiveres Interesse und wird als „Hit“ gezählt. Ein „Hit“ gibt wieder, wie oft das konkrete Angebot von potenziellen Nachfragern betrachtet wird. Berechnet wird grundsätzlich ein Durchschnittswert für jedes einzelne Objekt, der sogenannte Hit pro Objekt und Monat. Die Hits bilden zwar nicht die tatsächliche Nachfrage ab, sie verdeutlichen jedoch das Interesse der Nachfrager an bestimmten Wohnungsangeboten. In zahlreichen bundesweiten Marktanalysen hat sich gezeigt, dass starke (schwache) Märkte auf diese Weise durch entsprechend hohe (niedrige) Werte identifiziert werden können. Preise, Wohnflächen und Grundstücksflächen werden als gemittelte Werte dargestellt.

Bei den Auswertungen handelt es sich ausdrücklich nicht um eine komplette Marktanalyse, da nur ein Teil der auf dem Markt verfügbaren Angebote auch bei ImmobilienScout24 inseriert wird. Erfahrungsgemäß werden sehr preisgünstige Wohnungen, die häufig „unter der Hand“ weitervermittelt werden, nicht einbezogen. Gleichwohl erlauben die Auswertungen Rückschlüsse auf Tendenzen und Entwicklungen in den Segmenten, die wiederum mit weiteren Quellen abgeglichen werden. Des Weiteren werden Bestandsmieten nicht erfasst. Zudem können die angebotenen Kauf- bzw. Mietpreise von den im weiteren Verlauf tatsächlich vereinbarten Preisen abweichen.

Für die Stadt Neuwied wurden insgesamt 7.900 Wohnungsinserate aus dem Zeitraum vom 1. Quartal 2015 bis Ende 2024 ausgewertet. Zwar bildet die Analyse nicht sämtliche Entwicklungen am Wohnungsmarkt ab, allein schon deshalb, weil nicht jede für freigezogene Wohnung auf Internetportalen zur Vermietung oder zum Verkauf angeboten wird. Ergänzend wurden daher Expertengespräche geführt, um weitere Marktsituationen besser einschätzen zu können.

