

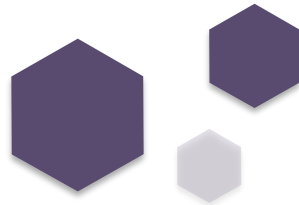
ABSCHLUSSVERANSTALTUNG ZUM WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT

ZUKUNFT WOHNEN IN NEUWIED

NEUWIED, 11.2.2026

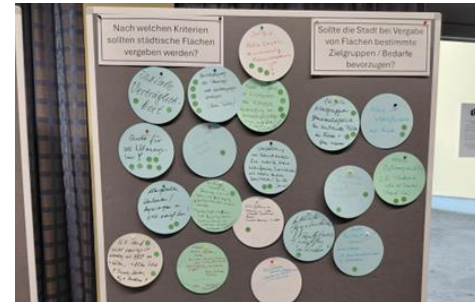
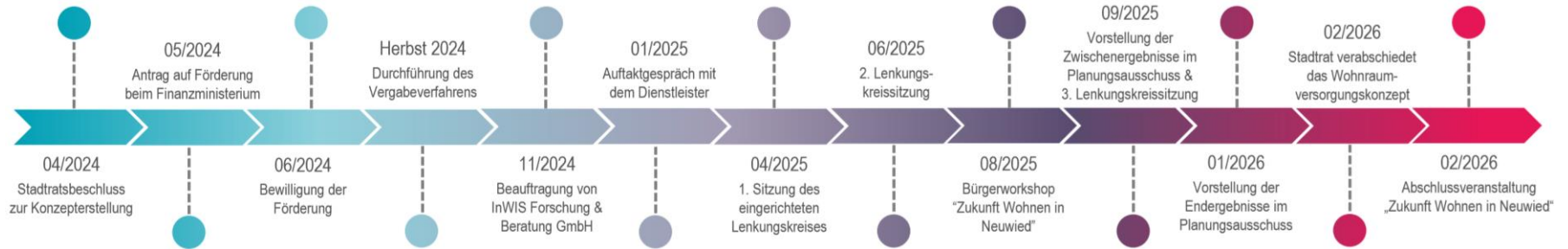
ZIELSETZUNGEN DES KONZEPTES

- Erarbeitung wohnungspolitischer Handlungsfelder für die Gesamtstadt
- Zielzahlen für die Siedlungsflächenbereitstellung benennen
- Wohnungsneubaubedarfe berechnen
- Maßnahmenvorschläge zur Unterstützung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung formulieren



PROZESSBEGLEITENDER DIALOG

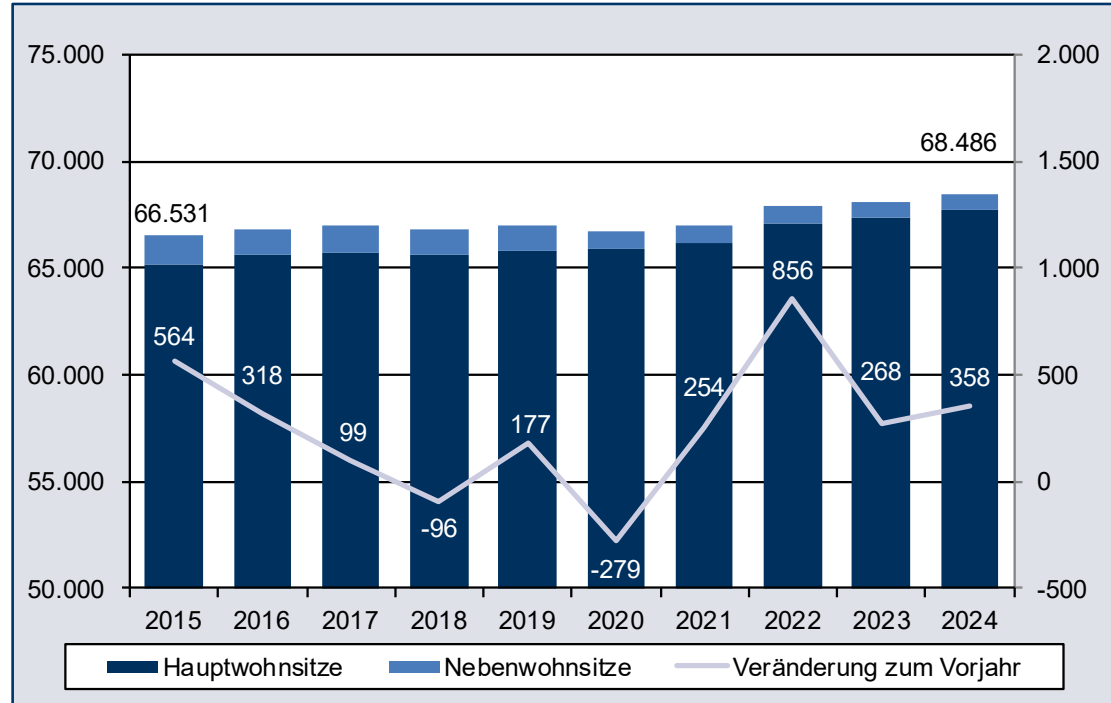
Begleitung, Steuerung, Bedarfe, Perspektiven, Empfehlungen



ERGEBNISSE

NEUWIED IST EINE WACHSENDE KOMMUNE

- **Einwohnerzuwachs** um rd. 2.000 Personen bzw. 3 % seit 2015
- Neuwied ist ebenso **attraktiv** beim **Zuzug von Familien** wie der Landkreis und Koblenz



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied, Hinweis: Haupt- und Nebenwohnsitzbevölkerung eigene Darstellung
* Kommunalstatistik 2023: 68.128 Personen, Landesstatistik 2023: 66.243 Personen, Differenz 1.885 Personen

BESONDERHEITEN DES WOHNUNGSBESTANDES

Im Vgl. zu Koblenz & anderen kreisfreien Städten hat Neuwied...

- **mehr große** Wohnungen (wegen mehr Ein- /Zweifamilienhäusern)
- **sehr wenig kleine** Wohnungen
- **geringere Miethöhe**
- leicht **höhere Leerstandsquote**
- eine **geringere Kaufkraft** der Bevölkerung

Kennziffer	Raumbezug	Wert
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	7,10
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, Wohnungsannoncenauswertung, * ausgewählte Städte gleicher Größe, eigene Darstellung

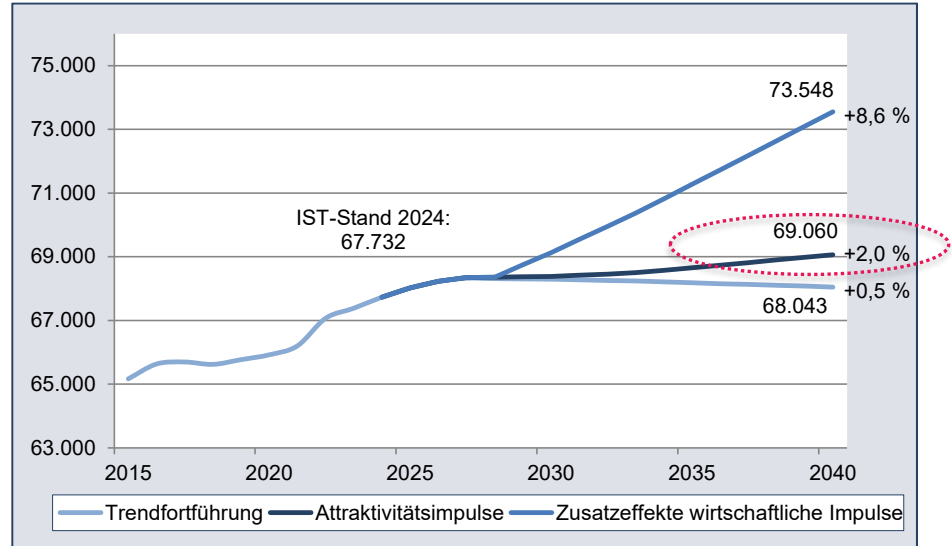
NEUWIED WIRD EINWOHNERSTAND IN JEDEM FALL HALTEN, WAHRSCHEINLICH STEIGERN KÖNNEN

Zuwachs von + 320 bis 5.800 Personen bis 2040 möglich

Präferierte Variante: weiteres leichtes Wachstum

- Mehrere Projekte steigern die Attraktivität Neuwieds für das Wohnen (Aufwertung Deichkrone & Innenstadt, Yachthafen usw.)
- Weiteres Wachstum (+ 1.330 P.)

Bevölkerungsprognosen



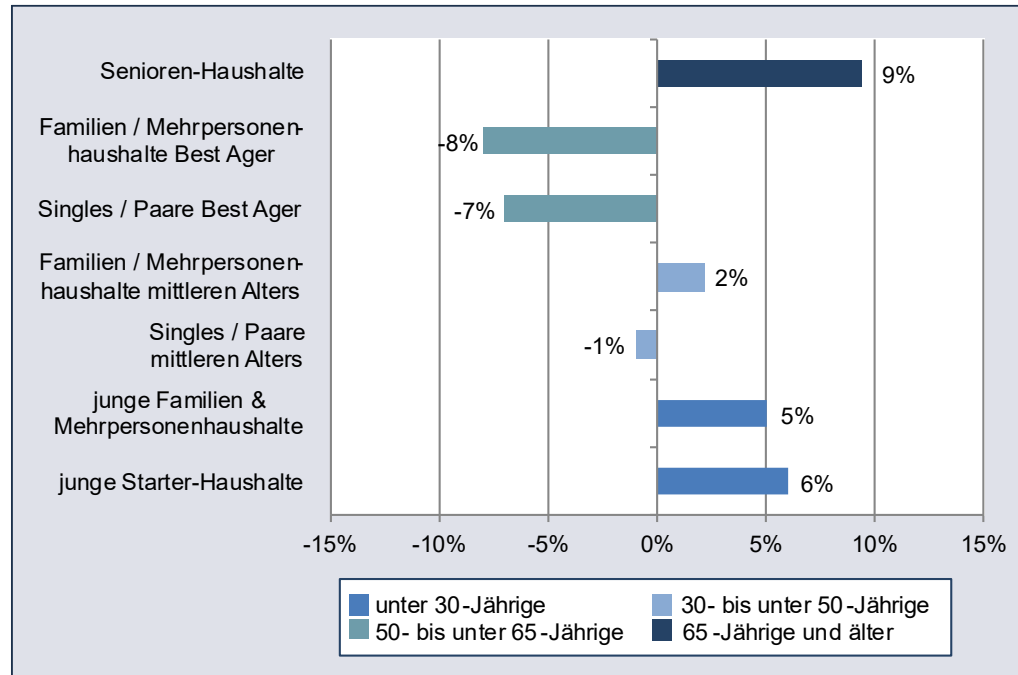
InWIS 2025, InWIS-Bevölkerungsprognose auf Basis kommunaler Daten der Stadt Neuwied (Hauptwohnsitze), eigene Darstellung

VERÄNDERTE WOHNBEDARFE ZU ERWARTEN

... durch Zunahme von Senioren, Familien und jungen Haushalten

- „junges Wohnen“ für Starterhaushalte ausbauen
- **familiengerechtes Wohnen** zur Miete & im Eigenheimbau ausweiten
- Mehr **Wohnformen im Alter** schaffen

Haushaltsveränderungen 2023 bis 2040



InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied, eigene Berechnung und Darstellung

WOHNUNGSBEDARF 2040: 2.100 NEUE WOHNUNGEN

Nur für jede 2. Wohnung werden neue Flächen benötigt

Diverse **Wohnungsangebote:**
freifinanziert zur Miete,
Eigentumswohnungen



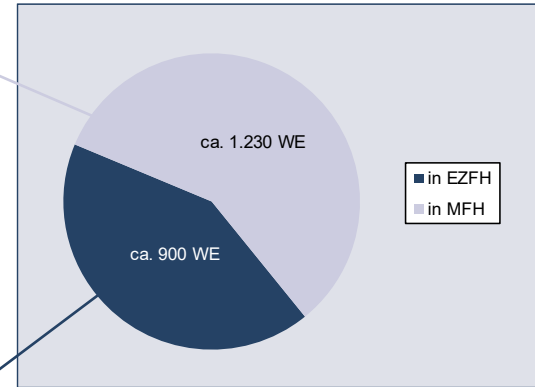
**preisgebundener
Wohnraumbedarf:**
rd. 190 WE



Aus **Flächensparsamkeit:**
verdichteter Eigenheimbau
in Form von DHH und RH

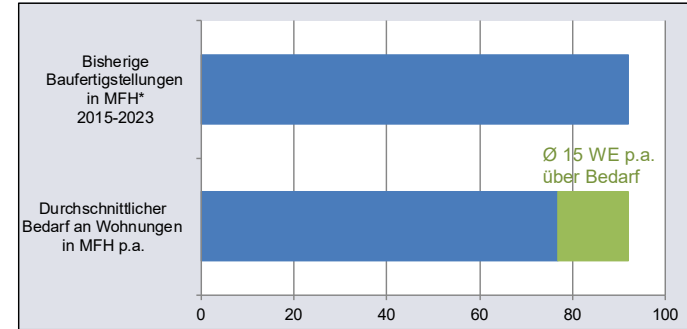


Wohnungsbedarfe bis 2040

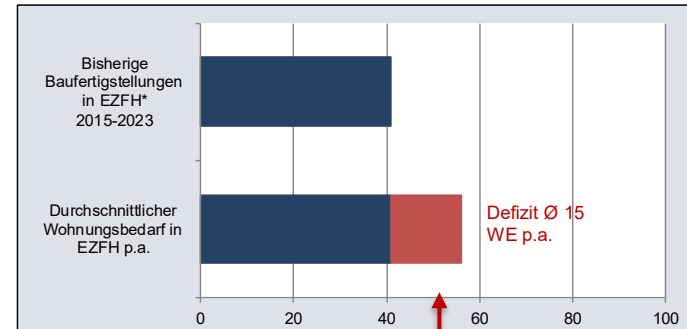


Kompensation durch Generationenwechsel
im älteren Eigenheimbestand fördern.

Mehrfamilienhäuser - Wohnungen



Ein- und Zweifamilienhäuser - Wohnungen



Miete

- **vor allem preisgünstige** Wohnungen
- vorzugsweise preisgünstige **Single-Wohnungen**
- **familiengerechtes Wohnen** mit 4+ Zimmern und kinderfreundlichem Umfeld, bezahlbar
- **altengerechte** Wohnungen ohne integrierte Betreuung, bezahlbar
- perspektivisch auch **betreutes Wohnen** für Ältere
- „**Marktnischen**“: Miniappartements (für z.B. Azubis), inklusives, gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen und Pflege usw.

Wohneigentum

- wachsende Nachfrage nach **kompakten Eigenheimformen** bei **bezahlbaren** Preisen
- **Generationenwechsel** als Chance für bessere Wohnflächenausnutzung fördern
- **Geschosswohnungen als Alternative** zum Eigenheim, insb. für Senioren/-innen, mitdenken
- „**Marktnischen**“: Kompakthäuser sowie ökologisch errichteten Wohngebäude

Neubau

- Planung **nutzungsdurchmischter Quartiere** mit guter Nähe von Wohnen und Infrastruktur
- **Gute soziale Mischung fördern**
- **Bezahlbares Wohnen** fördern, vor allem auf kommunalen Flächen
- Stärkung des **Bauens im Bestand** und Umnutzung ehemaliger Gewerbestandorte

Ertüchtigung des Bestandes

- Aktivierung von **leerstehenden Wohnungen**
- **Information und Beratung** für Eigentümer zu **Modernisierungsfragen**
- Mehr **Begrünung von Häusern / Dachflächen**
- **Information und Beratung** zu Maßnahmen zur **Barrierereduzierung**

ZENTRALE HANDLUNGSFELDER

Wohnqualitäten /
vielseitiges
Wohnungsangebot

Bezahlbares Wohnen

Seniorenrechtliches &
inklusives Wohnen

Baulandmanagement /
Nachverdichtung

Ertüchtigung des
Bestandes

Monitoring

Angebotslücken schließen, vielseitigeres Angebot für verschiedene Zielgruppen schaffen

- Ermittelte Wohnungsbedarfe werden zu Zielzahlen für Neu- und Umbau
- 2.130 neue WE für verschiedene Haushalte: u.a. Familien, Senioren, Singles, Starterhaushalte
- Bautätigkeit kann ab 2030 deutlich gesenkt werden
- 250 weitere preisgebundene Wohnungen
- Mehr Vielfalt im Angebot schaffen – Kompakteigenheime, ökologisch, behindertengerecht usw.

Wohnqualitäten & lebenswerte Quartiere schaffen

- Bürgerdialog in der Quartiersentwicklung fortsetzen
- Bedarfe ermitteln und Qualitätsstandards festlegen
- Investoren an Kosten für soziale Infrastruktur beteiligen



Bürgerworkshop Wohnraumversorgungskonzept © InWIS

Abgabe kommunaler Grundstücke nach Konzeptqualität

- die Qualität der eingereichten Konzepte zählt
- Vorgaben für preisgebundenen Wohnraum fließen ein
- Voraussetzung: Stadt setzt gezielten Flächenankauf fort

Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen & inklusiver Bauprojekte

- Wohnprojekten geeignete kommunale Immobilien anbieten
- Kontaktstelle innerhalb der Verwaltung schaffen

Aufbau eines Wohnbauflächenpotenzial-Monitorings

- Fortlaufender Überblick über Flächenreserven
- Grundlage für eine Baulandstrategie

Konversion von ehemals industriell genutzten Flächen

- Rasselstein- und Hafengelände zu multifunktionalen Quartieren mit hoher Wohnqualität entwickeln

Aktivierung von Flächen mit bestehendem Planungsrecht für Wohnungsbauprojekte

- Baulückenaktivierung fortführen
- Ggf. bietet Bauturbo verbesserte Bebauungsmöglichkeiten & Anstoß für Eigentümer

Gezielter Flächenankauf für die Wohnbauentwicklung

- Praxis des vorausschauenden Ankaufs von Flächen konsequent weiterführen
- Baulandmodell entwickeln, um Potenzialflächen gezielter zu aktivieren und gemeinwohlorientierte Entwicklungen anzustoßen



Visualisierung Rasselstein Grüne Meile Nord © ASAS GmbH

Anwendung des Bauturbos zur Nachverdichtung im Bestand

- Kommunale Steuerung und städtebauliche Qualitäten nicht aus dem Blick verlieren
- Qualitätsstandards als Richtschnur benennen und anwenden
- Sofort aktivierbare Flächen durch Bauturbo identifizieren und Eigentümer informieren

Ausbau des digitalen Informationsangebots zur energetischen Sanierung

- Website rund um das Thema aufbauen - Information, Beratungs- und Fördermöglichkeiten

Abbau von Wohnungsleerstand

- Voraussetzungen für die Anwendung des Vorkaufsrechts in der Innenstadt prüfen
- Vorkaufsrecht ermöglicht es der Stadt, ggf. in Besitz von vernachlässigten oder jahrelang leerstehenden Immobilien zu gelangen, um städtebaulichen Missstand zu beseitigen

Unterstützung von Wohnungsanbietern in der Bestandserneuerung

- Beispiel Werthviertel zeigt gute Zusammenarbeit. Rolle der Stadt: Bedarfe erfassen & adressieren, Konzeptentwicklung begleiten, Baurecht schaffen, Fördermittel einwerben, koordinieren usw.



Visualisierung Werthviertel © club 94 Landschaftsarchitekten GmbH; rheinflügel severin

BEZAHLBARES WOHNEN

Verminderung der Anforderungen an das Bauen: Angepasster Stellplatzschlüssel

- Möglichkeiten bieten, Umfang neuer Stellplätze zu reduzieren und dadurch Kosten im Bauen zu sparen
- Reduzierung in Gebieten mit gutem ÖPNV, in der Fußgängerzone, wenn andere Mobilitätsangebote geschaffen werden

Anwendung einer Förderquote bei der Schaffung von Baurecht

- Bisherige bewährte Praxis fortführen
- Bei Investorenprojekten 10 bis 20% geförderter Wohnungsbau anstreben
- Ggf. verbindliche Förderquote festlegen, die greift, wenn keine Verhandlungslösung entsteht

Erwerb von Bindungen im Bestand

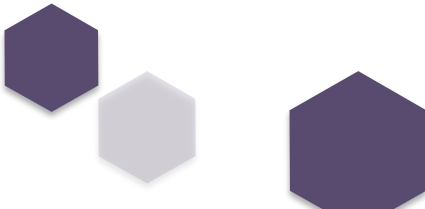
- Modernisierungsförderung des Landes einwerben und einsetzen
- Gutes Praxis-Beispiel: 56 WE der GSG-Neuwied im Werthviertel
- Voraussetzung: attraktive Förderkonditionen



Energetische Sanierung mit öffentlicher Förderung © GSG-Neuwied

Gewinnung von Investoren & Wohnungsanbietern zur Sicherung & Erweiterung bezahlbaren Wohnraums

- Gutes Investitionsklima vor Ort & Fördermietstufe verbessern
- Hierzu Verlässlichkeit, gute Kommunikation, Transparenz, schnelle Prüfverfahren und enge Kooperation bei der Baukostenoptimierung bieten



WOHNFORMEN FÜR FAMILIEN, SENIOREN UND INKLUSIVES WOHNEN

Ältere Eigenheime für Familien mobilisieren und seniorengerechten Wohnraum schaffen

- räumliche Wohnschwerpunkte eines anstehenden Generationenwechsels identifizieren
- Unterstützungsbedarfe im Generationenwechsel prüfen, Impulse geben – altengerechte Wohnalternativen schaffen, verbesserte Versorgung mit Infrastruktur anstreben, Überprüfung und ggf. Anpassung von Bau- / Planungsrecht

Verbesserte Information zur altengerechten Wohnraumanpassung

- Interessierte Eigentümer und Mieterschaft über Vorteile und Möglichkeiten der altersgerechten Wohnraumanpassung besser informieren
- Gebündeltes digitales Informationsangebot schaffen
- Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen und Wohnen“ einbeziehen

Projekt- und Standortentwicklung für altengerechte Wohnformen

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



Seniorengerechtes Wohnen der GSG © GSG-Neuwied

Überprüfung der Analysen und Prognosen zum Neuwieder Wohnungsmarkt

- Einwohnerentwicklung & Bautätigkeit laufend mit Prognose abgleichen
- Wohnraumversorgungskonzept alle 5 bis 8 Jahre fortschreiben

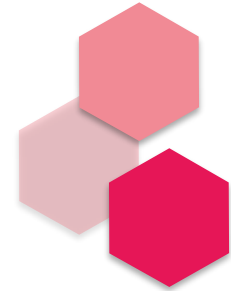
Monitoring der Umsetzung der Zielwerte des Wohnraumversorgungskonzeptes

- Erreichen der Zielwerte im regelmäßigen Turnus nachhalten und Ergebnisse für Bericht an politische Gremien zusammenstellen

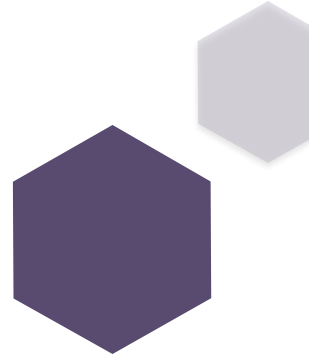
Zielwerte für die Weiterentwicklung des Neuwieder Wohnungsbestandes

Wohnform	Zeitraum	Zielzahl
Alle Wohnungen	2024 - 2040	+ 2.130
Singlewohnungen	2024 - 2040	+ 500
Barrierefreie Wohnungen	2024 - 2040	+ 680
Barrierereduzierte Wohnungen	2024 - 2040	+ 290
Wohnungen in Mehrfamilienhäuser	2024 - 2040	+ 1.230
Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäuser	2024 - 2040	+ 900
Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindungen	2024 - 2035	+ 249

Quelle: InWIS 2026



WELCHE SCHRITTE FOLGEN NUN IN DER UMSETZUNG?



WAS MÖCHTEN SIE DER STADT NEUWIED BEI DER UMSETZUNG AUF DEN WEG GEBEN?



Prof. Dr. Torsten Bölting
InWIS Forschung & Beratung GmbH

+49 (0) 234 - 9447-0

info@inwis.de



VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT