

ENDERGEBNISSE ZUM WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT

Planungsausschuss
Neuwied, 22.1.2026

ZIELSETZUNGEN DES KONZEPTES

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

**Wohnraumversorgungskonzept
inklusive
Wohnungsmarktanalyse**
für die Stadt Neuwied

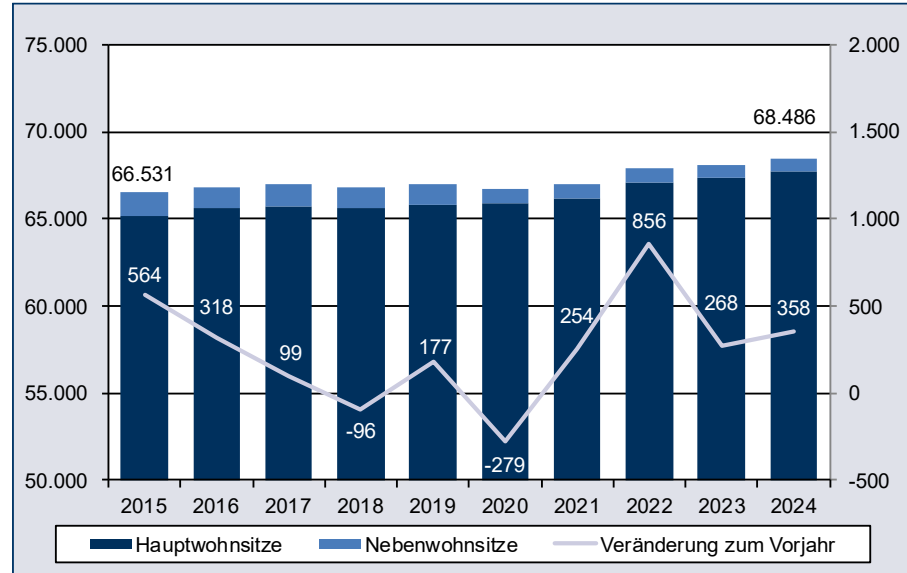
ERGEBNISSE

EINWOHNERENTWICKLUNG

Neuwied ist eine wachsende Kommune

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

Bevölkerungsentwicklung in Neuwied 2015 bis 2024



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

Viele familiengerechte Wohnungen, wenig Singlewohnungen, preiswert

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
Leerstandsquote	Stadt Neuwied	4,7 %
	Landkreis Neuwied	4,5 %
	Stadt Koblenz	4,2 %
	Kreisfreie Städte in RLP	4,3 %
	Rheinland-Pfalz	4,9 %

Miete

Angebotsdefizite und wachsende Bedarfe bei:

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

Wohneigentum

- wachsende Nachfrage nach **kompakten** und freistehenden **Eigenheimformen** bei **bezahlbaren** Preisen
- **energetische** und **altengerechte** Anpassungsbedarfe im Bestand
- **Generationenwechsel** als Chance für bessere Wohnflächenausnutzung
- **Geschosswohnungen als Alternative** zum Eigenheim, insb. für Senioren/-innen, mitdenken
- **Kleines Angebot** an Kompakthäusern sowie ökologisch errichteten Wohngebäuden

Quartiersentwicklung / Neubau

- Mehr **Wohnquartiere mit modernen Wohnungen und Wohnumfeld**
- Gute **Erreichbarkeit von wichtigen Infrastrukturen** auch im Alter
- Planung **nutzungsdurchmischter Quartiere** mit guter Nähe von Wohnen und Infrastruktur
- **Gute soziale Mischung fördern** – Mischung von geförderten und freifinanziertem Neubau
- Förderung des **sozialen Wohnungsbaus (Quote)**
- Vergabe kommunaler Flächen entsprechend der im Konzept aufgezeigten Bedarfe / nach **Konzeptqualität**
- Stärkung des **Bauens im Bestand** und **Umnutzung ehemaliger Gewerbestandorte**

Ertüchtigung des Bestandes

- Aktivierung von **leerstehenden Wohnungen**
- **Information und Beratung** von Wohnungseigentümern zur **Modernisierung** (Innenstadt, energetische Sanierung)
- Mehr **Begrünung von Häusern / Dachflächen**
- **Information und Beratung** zu Umbaumaßnahmen zur **Barrierereduzierung**

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Variante „Trendfortführung“

- fast stabile Einwohnerzahl (+ 320 P.)

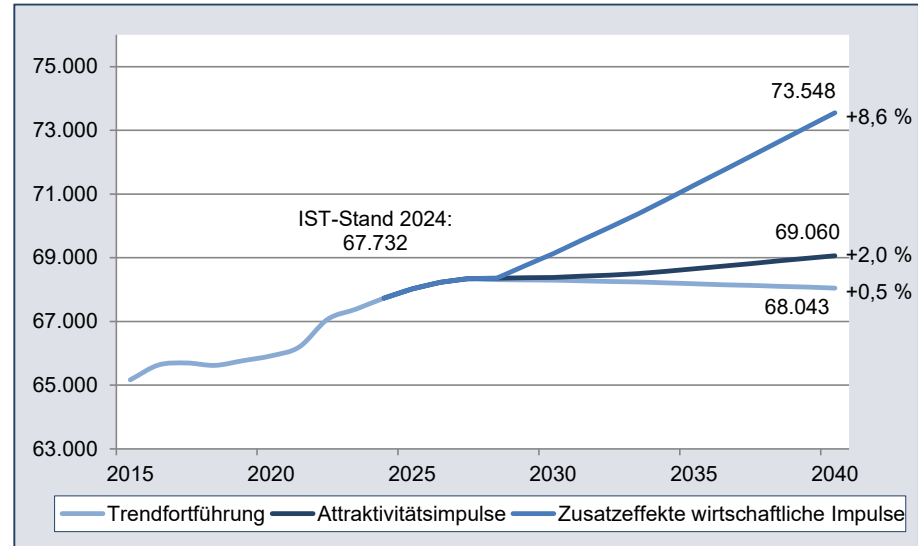
Variante „Attraktivitätsimpulse“

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

Szenario „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“

- starke Ausweisung von Gewerbeflächen fördert Zuzug vieler Beschäftigter & Familienangehöriger (+ 5.800 P.)

Bevölkerungsprognose bis 2040 in 3 Varianten



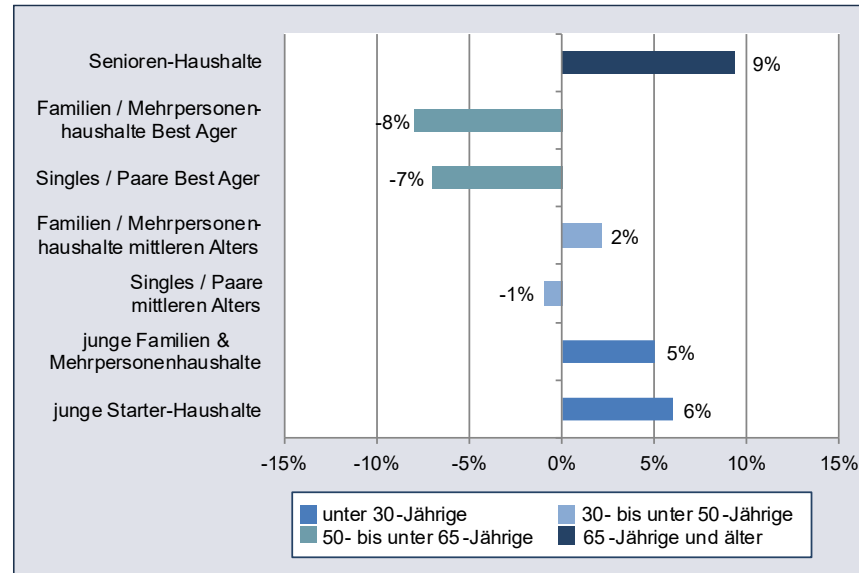
InWIS 2025, InWIS-Bevölkerungsprognose auf Basis kommunaler Daten der Stadt Neuwied (Hauptwohnsitze), eigene Darstellung

HAUSHALTSPROGNOSE

Zunahme von Senioren, Familien, jungen Haushalten

- „junges Wohnen“ für Starterhaushalte ausbauen
- **familiengerechtes Wohnen** zur Miete & im Eigenheimbau ausweiten
- Mehr **Wohnformen im Alter** schaffen
- Unterstützung des **Generationenwechsels** in älteren Wohngebäuden

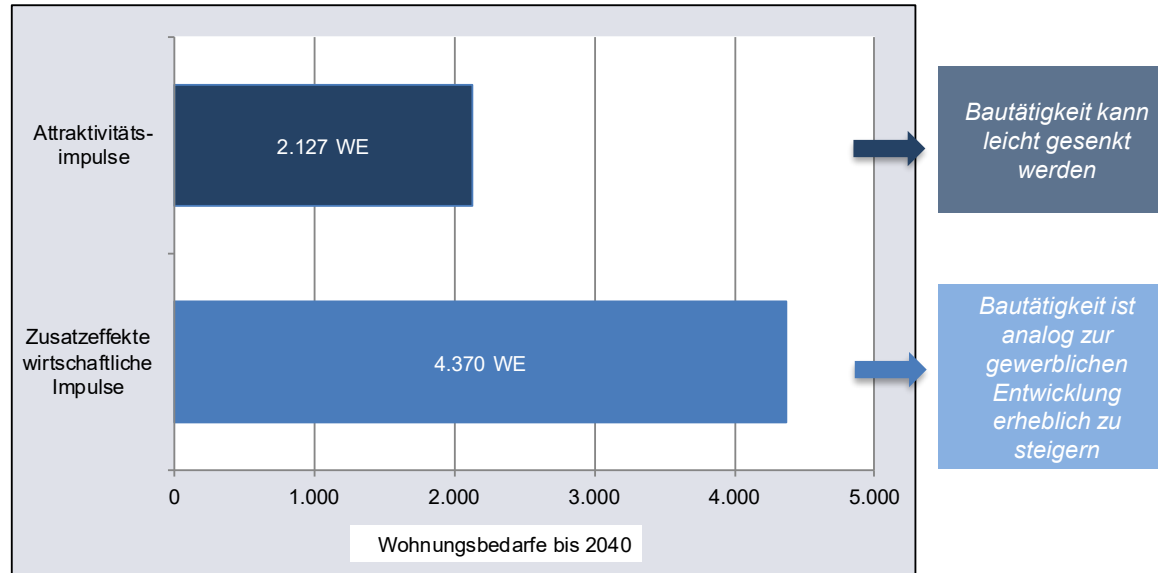
Haushaltsprognose 2040 in Variante „Attraktivitätsimpulse“



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

WOHNUNGSBEDARFE BIS 2040

Wohnungsbedarfsprognose in Variante Attraktivitätsimpulse sowie mit Zusatzeffekten durch wirtschaftliche Impulse



InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

*Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Wohnheimen sowie Baumaßnahmen im Bestand

BEDARFSVORAUSSCHÄTZUNG 2035

für geförderte Mietwohnungen (Variante Attraktivitätsimpulse)

**Neubedarf aufgrund
Haushaltsveränderung**
98 Wohnungen¹

Nachholbedarf
81 Wohnungen²

**Ersatz für Bindungs-
verluste**
0 Wohnungen³

**Wohnbedarf für
Flüchtlinge**
70 Wohnungen⁴

Zusätzlicher Bedarf:

Σ 249 WE

23 WE p.a.

Bisheriger Neubau: 14 WE p.a.

durch Modernisierungsförderung
gesicherte neue Bindungen:

56 WE

Noch zu deckender Bedarf:

Σ 193 WE

18 WE p.a.

¹ Zuwachs von rd. 440 HH bis 2035, davon 22% als einkommensschwach anzunehmen

² Annahme: vom gesamten Nachholbedarf von 183 WE werden schätzungsweise 45% für einkommensschwache Haushalte benötigt; dies entspricht ihrem Anteil an allen Haushalten multipliziert mit dem Faktor 2 (Verdoppelung), aufgrund der besonders starken Angebotsengpässe am Markt

³ Annahme: bis 2035 fallen rd. 200 WE aus der Bindung, größtenteils im Bestand der GSG*, daher bleiben nahezu alle WE preisgünstig

⁴ 70 Asylbewerber / Flüchtlinge (inkl. aus der Ukraine) in Übergangseinrichtungen, die noch mit Wohnraum versorgt werden müssen zum Stand 27.05.2025 **

Einwohnerentwicklung

- Neuwied wird den **Einwohnerstand halten**, aber auch steigern können, wenn ihre Qualität als Wohn- und Wirtschaftsstandort steigert
- Das Erzielen eines Einwohnerstandes von **mehr als 70.000 Einwohnern** erfordert **erhebliche Anstrengungen**:
 - in der Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze bzw. der Aufsiedlung der geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen
 - in der Steigerung der städtebaulichen und touristischen Attraktivität

Neubaubedarfe

- Das **frühere Baufertigstellungsniveau** kann in etwa **beibehalten** werden, sollte aber kurzfristig (bis 2030) gesteigert werden
- Parallel zur **Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes** ist jedoch passgenau weiteres Baurecht zu schaffen
- Die ermittelten **Bedarfe können teilweise** durch bestandsersetzenden Neubau und Ausbau **im vorhandenen Wohnungsbestand** gedeckt werden

6 ZENTRALE HANDLUNGSFELDER

... in der Wohnungsmarktsteuerung in Neuwied

Wohnqualitäten /
vielseitiges
Wohnungsangebot

Bezahlbares Wohnen

Seniorenrechtliches &
inklusive Wohnen

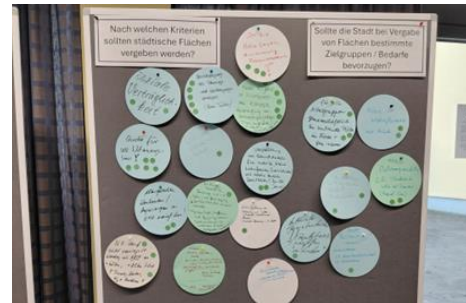
Baulandmanagement /
Nachverdichtung

Ertüchtigung des
Bestandes

Monitoring

PROZESSBEGLEITENDER DIALOG

Begleitung, Steuerung, Bedarfe, Perspektiven, Empfehlungen



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 ...

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 preisgebundenem 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

Unterstützung von Wohnungsanbietern in der Bestandserneuerung

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

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



Visualisierung Werthviertel © club 94 Landschaftsarchitekten GmbH; rheinflügel severin

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: 70 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

- Attraktives Investitionsklima schaffen
- 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

BÜRGERVERANSTALTUNG



neuwied
HERZLICH WILLKOMMEN

ZUKUNFT WOHNEN IN NEUWIED

ABSCHLUSSVERANSTALTUNG
zum Wohnraumversorgungskonzept



11. FEBRUAR 2026

17:30 – 19:00 Uhr
food hotel

Langendorfer Straße 155
56564 Neuwied



Ergebnisse vorstellen.
Perspektiven aufzeigen.

E-MAIL
bauamt@neuwied.de

WEBSITE
[www.neuwied.de/
wohnräumversorgungskonzept](http://www.neuwied.de/wohnraumversorgungskonzept)



WIR FREUEN UNS AUF IHR KOMMEN!

Regina Höbel, Dipl.-Ing.
InWIS Forschung & Beratung GmbH

+49 (0) 234 - 9447-224

regina.hoebel@inwis.de



VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT