

ZWISCHENERGEBNISSE ZUM WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT

Planungsausschuss
Neuwied, 25.9.2025

- Vorstellung InWIS
- Zielsetzung und Aufbau des Konzeptes
- Ergebnisse
- Analyse der Wohnungsmarktsituation
- Prognose der Wohnungsbedarfe
- Impressionen und Ergebnisse aus dem Bürgerworkshop am 20.8.2025
- Zentrale Handlungsfelder für die Diskussion von Handlungsempfehlungen

WER SIND WIR?

InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt und Regionalentwicklung GmbH

- Gemeinnütziges Forschungs- und Wissenstransferinstitut im EBZ Bochum
- An-Institut an der Ruhr-Universität Bochum und an der EBZ Business School
- Wissenschaftliche Bibliothek im EBZ

InWIS Forschung & Beratung GmbH

- Anwendungsorientierte Forschung und Beratung
- Transfer der wissenschaftlichen Erkenntnisse in die Praxis
- Ca. 20 Wissenschaftliche Mitarbeitende



- **Diverse Herausforderungen** für Kommunen wie z.B.
 - demografischer Wandel
 - Anforderungen an Flächeneffizienz
 - sozial gerechte Wohnraumverteilung
- **Grundlage für strategisches Handeln** schaffen, um langfristig ein gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen für alle zu ermöglichen
- **Mehrwert für Bürgerschaft:** mehr Transparenz, bessere Planbarkeit
- **Mehrwert für Verwaltung und Politik:**
 - belastbare Datenbasis
 - klare Handlungsempfehlungen
 - faktenbasierte, zukunftsorientierte Entscheidungsgrundlage



ZIELSETZUNGEN

- 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

AUFBAU DES KONZEPTES

- Bewertung der Ausgangssituation
- Vorausschätzung der zukünftigen Entwicklung
- Entwicklung von Strategien und Maßnahmen
- Verknüpfung mit bisherigen Planungen
- Diskussion mit Bürgerschaft, Politik, Verwaltung

➔ Ziel: Konzept mit konkreten Vorschlägen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

MODUL 1:
SITUATIONSANALYSE



MODUL 2:
PROGNOSE WOHNUNGS- /
FLÄCHENBEDARFE



MODUL 3:
KONZEPTENTWICKLUNG

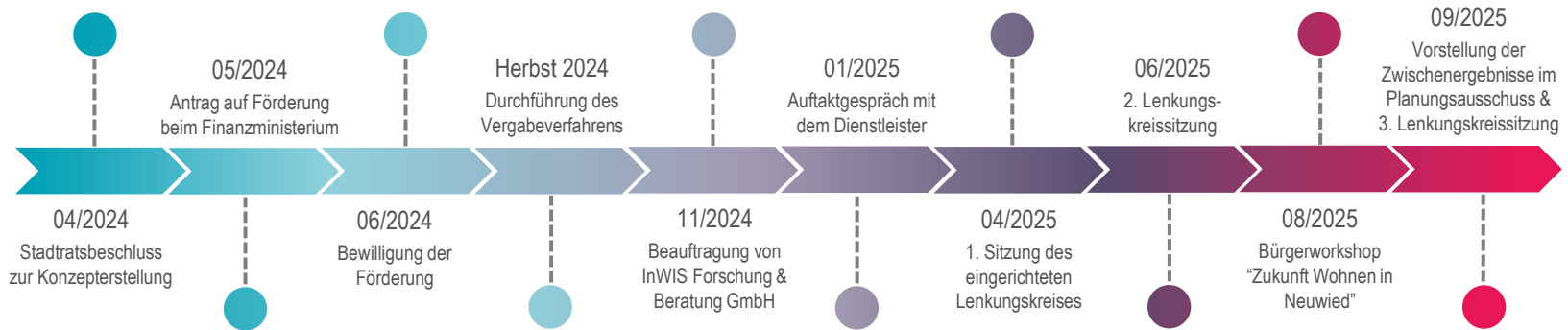


MODUL 4:
DIALOGPROZESS



STRATEGIEPROZESS

Eckdaten zum Projektverlauf



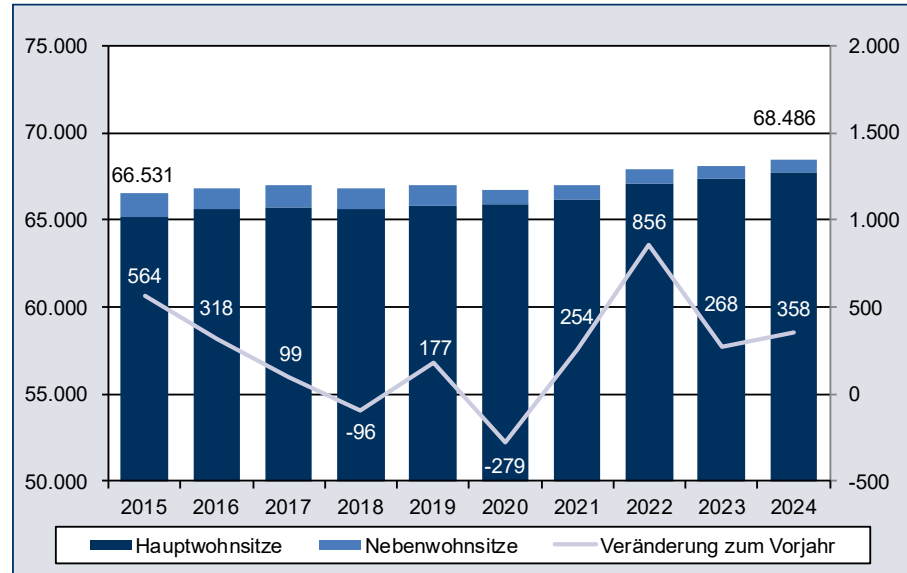
ANALYSE DER WOHNUNGSMARKTSITUATION

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
- Bei Paaren mittleren Alters punktet der Landkreis durch höhere Zuzugsgewinne

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

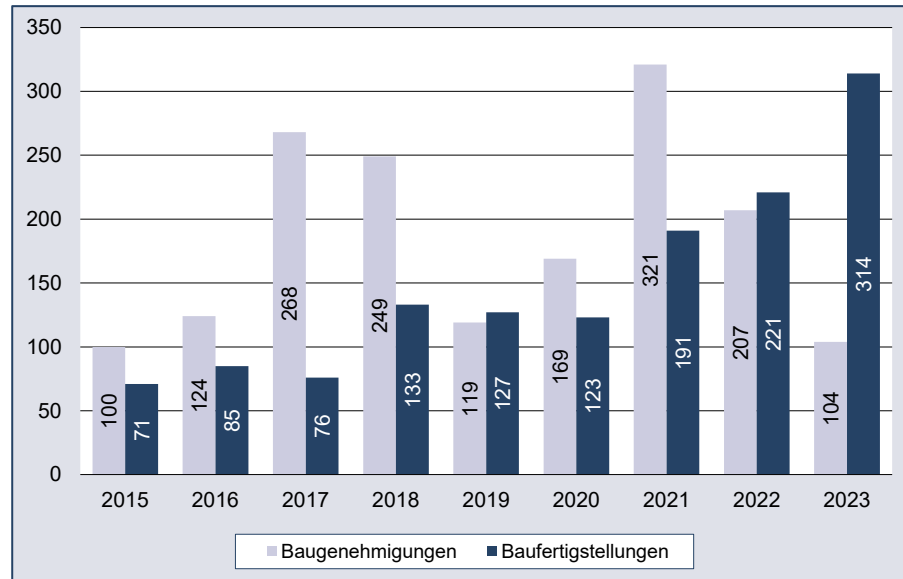
Kennziffer	Raumbezug	Wert
Anteil 1-2-Raum-Wohnungen	Stadt Neuwied	9 %
	Landkreis Neuwied	8 %
	Stadt Koblenz	17 %
	Kreisfreie Städte in RLP	26 %
	Rheinland-Pfalz	11 %
Anteil 4+-Raum-Wohnungen	Stadt Neuwied	69 %
	Landkreis Neuwied	74 %
	Stadt Koblenz	58 %
	Kreisfreie Städte in RLP	40 %
	Rheinland-Pfalz	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 %

BAUTÄTIGKEIT UND WOHNUNGSBESTAND

Steigende Baufertigstellungen & in jüngster Zeit landesweit zweithöchste Bauintensität

- Ø 149 WE Fertigstellungen p.a., darunter 32% in Ein-/Zweifamilienhäusern, 68 % in Mehrfamilienhäusern
- Aber auch: Verlust von 200 preisgebundenen Wohnungen zu erwarten bis 2035
- Geförderter Wohnungsneubau & Modernisierungsförderung werden Rückgang voraussichtlich dämpfen
- Viele Wohnungen bei der GSG-Neuwied bleiben günstig

Baugenehmigungen & -fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden*



InWIS 2025, Datenbasis: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Darstellung; * (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)

MARKT FÜR EIN-/ZWEIFAMILIENHÄUSER

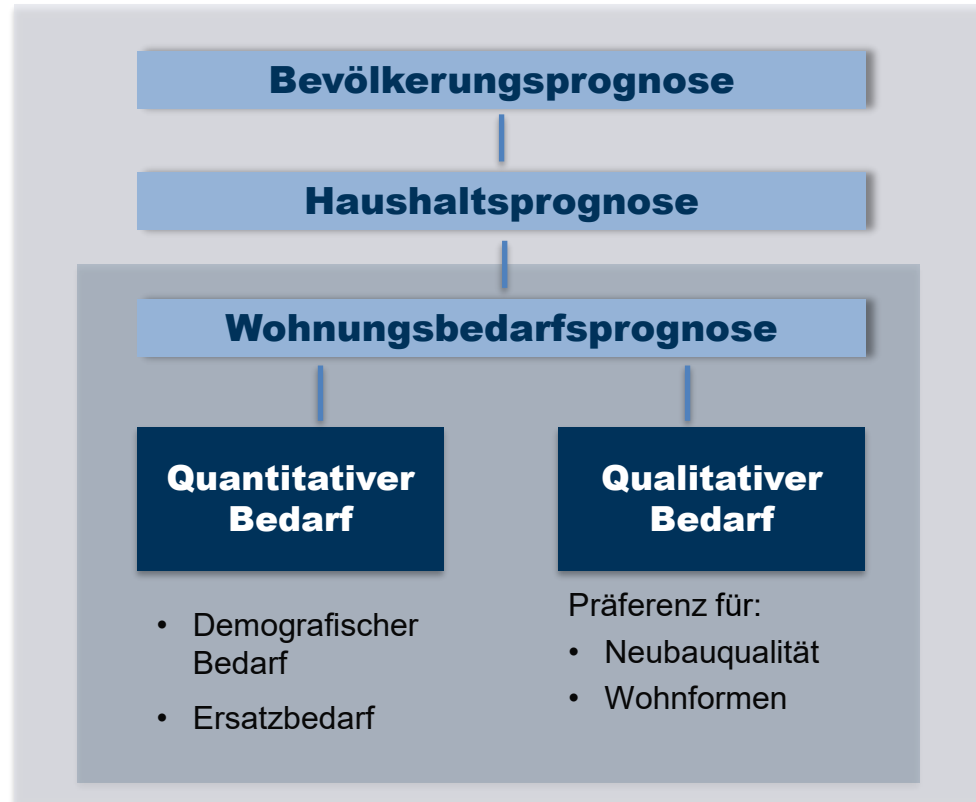
Der Markt im regionalen Vergleich

	Kommune	Anzahl der Angebote	Mittlerer Angebotspreis
	Neuwied	2.599	328.701
Angrenzende Städte und Gemeinden	Andernach	872	346.644
	Bendorf	835	408.206
	Melsbach	134	374.068
	Mülheim-Kärlich	411	399.051
	Rengsdorf	235	388.463
	Weißenthurm	355	366.912
Vergleichsstädte	Bad Kreuznach	2.464	442.454
	Koblenz	2.168	476.658
	Linz am Rhein	570	350.881
	Neustadt an der Weinstraße	1.764	502.243
	Sinzig	726	402.282
	Speyer	1.173	583.679
	Worms	2.641	402.456
Landkreise	Ahrweiler	8.586	345.986
	Mayen-Koblenz	12.419	329.301
	Neuwied mit Stadt Neuwied	12.520	316.764
	Neuwied ohne Stadt Neuwied	9.921	313.636

Neuwied verzeichnet ...

- großes Angebot bei solider Nachfrage
- niedriges Preisniveau aufgrund großen Angebots
- günstigere Preise als angrenzende Städte & insb. als Vergleichsstädte
- ähnliches Preisniveau zum ländlichen Raum

PROGNOSE DER WOHNUNGSBEDARFE



BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Drei Varianten bis 2040: was passiert, wenn sich die Attraktivität Neuwieds (nicht) verändert

Variante „Trendfortführung“

- Keine Impulse, gleichbleibende Wanderungsgewinne
- Fazit: fast stabile Einwohnerzahl (+ 320 P.)

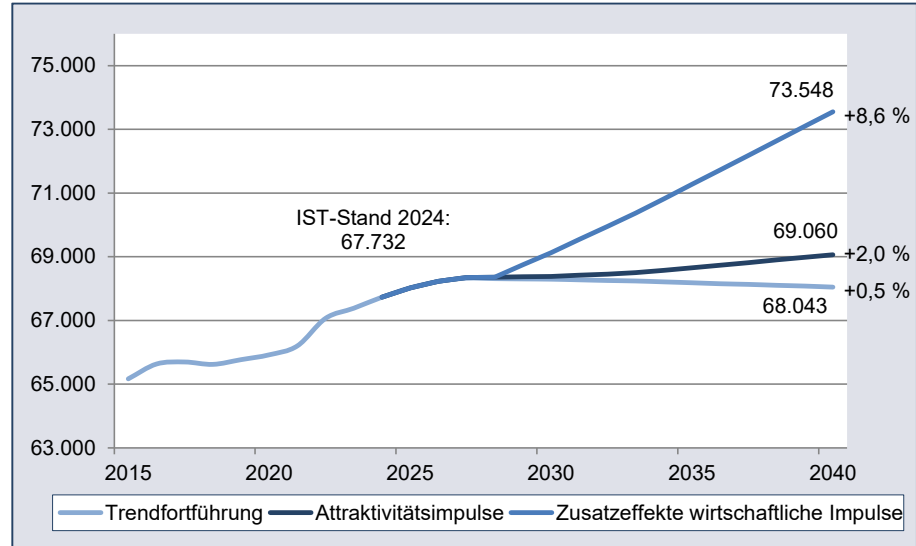
Variante „Attraktivitätsimpulse“

- Mehrere Projekte sind erfolgreich & steigern die Attraktivität Neuwieds (Aufwertung Deichkrone & Innenstadt, Yachthafen usw.)
- Wanderungsgewinne steigen moderat
- Fazit: Weiteres Wachstum (+ 1.330 P.)

Szenario „Zusatzeffekte durch wirtschaftliche Impulse“

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

Bevölkerungsprognose bis 2040 in 3 Varianten



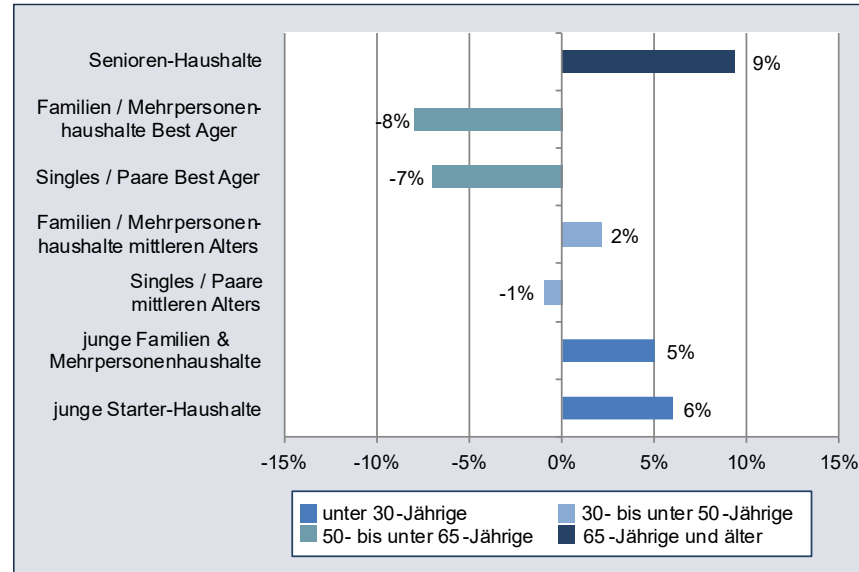
InWIS 2025, InWIS-Bevölkerungsprognose auf Basis kommunaler Daten der Stadt Neuwied (Hauptwohnsitze), eigene Darstellung

HAUSHALTSPROGNOSE

Bis 2040: Zunahme von Senioren, Familien, jungen Haushalten

- „junges Wohnen“ für Starterhaushalte ausbauen
- **familiengerechtes Wohnen** zur Miete & zur Eigentumbildung ausweiten
- Mehr **Wohnformen im Alter** schaffen
- Unterstützung des **Generationenwechsels** in älteren Wohngebäuden (Eigenheime, Resthöfe)

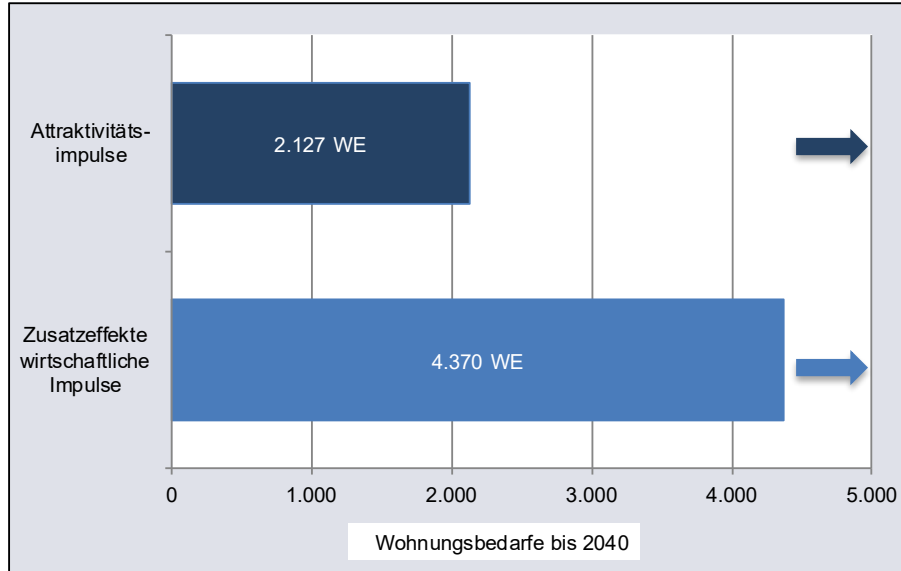
Haushaltsprognose in Variante „Attraktivitätsimpulse“



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

WOHNUNGSBEDARFE BIS 2040

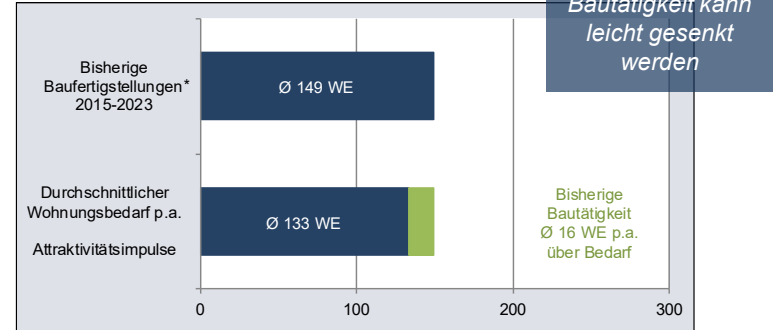
Wohnungsbedarfsprognose in Variante Attraktivitätsimpulse sowie mit Zusatzeffekten durch wirtschaftliche Impulse



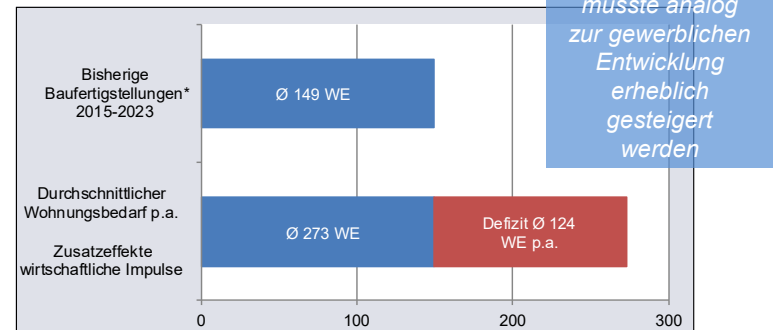
InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

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

Wohnungsbedarfsprognose Attraktivitätsimpulse



Wohnungsbedarfsprognose mit Zusatzeffekten



BEDARFSVORAUSSCHÄTZUNG 2035

Wohnraumbedarfe - öffentlich gefördertes Segment (Var. Attraktivitätsimpulse)

Neubedarf aufgrund Haushaltsveränderung

98 Wohnungen¹

Nachholbedarf

41 Wohnungen²

Ersatz für Bindungs- verluste

0 Wohnungen³

Wohnbedarf für Flüchtlinge

70 Wohnungen⁴

**Zusätzlicher Bedarf:
Σ 209 WE**

**durch Modernisierungsförderung
gesicherte neue Bindungen:
70 WE**

**Noch zu deckender Bedarf:
Σ 140 WE⁵**

¹ Zuwachs von rd. 620 HH bis 2035, davon 22% als einkommens-schwach anzunehmen

² Annahme: vom gesamten Nachholbedarf von 183 WE werden schätzungsweise 22% für einkommensschwache Haushalte benötigt

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 **

⁵ bisheriger Neubau: 14 WE p.a., Bedarf: 13 WE p.a.

Einwohnerentwicklung

- Neuwied wird ihren **Einwohnerstand halten**, sehr wahrscheinlich aber steigern, wenn sie 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 Neuwieds

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

Miete

Angebotsdefizite und wachsende Bedarfe bei:

- **vor allem preisgünstigen** Wohnungen
- vorzugsweise preisgünstigen **Single-Wohnungen**
- **Miniappartements** (z.B. Azubis)
- **familiengerechtem Wohnen** mit 4+ Zimmern und kinderfreundlichem Umfeld, bezahlbar
- **barrierereduzierte** Wohnungen ohne integrierte Betreuung, bezahlbar
- Barrierefreie Wohnungen, perspektivisch auch **betreutes Wohnen** für Ältere
- **inklusivem Wohnen** und **gemeinschaftlichem Wohnen** ★
- Mehr **Wohn-Pflege-Gemeinschaften** ★

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

- 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
- **Verzahnung** von Wohnungsbau und **Kinderbetreuungsinfrastruktur**
- Aktivierung von **leerstehenden Wohnungen** ★
- **Gute soziale Mischung fördern** – Mischung von geförderten und freifinanziertem Neubau

Ertüchtigung des Bestandes

- Weiterführung der **Modernisierungsberatung für Wohneigentümer in der Innenstadt** ★
- **Beratung zu Förderangeboten** in der (energetischen) Sanierung ★
- Mehr **Begrünung von Häusern / Dachflächen**★

Flächenmanagement

- Stärkung des **Bauens im Bestand** bzw. auf Flächen mit bestehendem Baurecht ★
- Umwidmung ungenutzter Gewerbeflächen zu Wohnflächen (**Flächenkonversion**) ★
- Förderung des **sozialen Wohnungsbaus (Quote)** ★
- Vergabe kommunaler Flächen entsprechend der im Konzept aufgezeigten Bedarfe / nach **Konzeptqualität** ★

übergeordnet

- Unterstützung beim **Wohnungstausch** ★
- Information zu / Förderung von **Umbau-maßnahmen zur Barrierereduzierung** ★

5 ZENTRALE HANDLUNGSFELDER

Hierzu werden Ziele, Strategien und Maßnahmen erarbeitet

Wohnqualitäten /
vielseitiges
Wohnungsangebot

Bezahlbares Wohnen

Seniorenrechtliches &
inklusive Wohnen

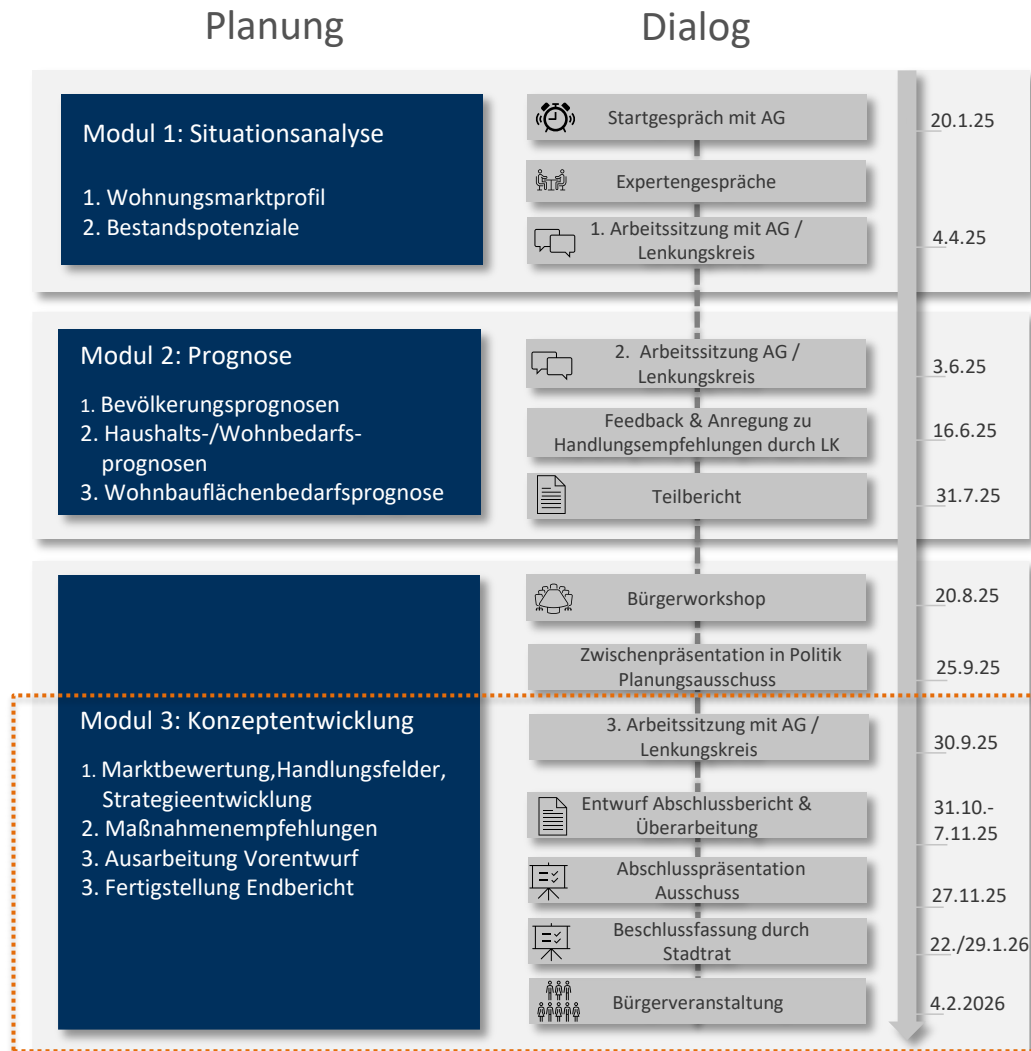
Umgang mit
städtischen Flächen

Ertüchtigung des
Bestandes /
Nachverdichtung

AUSBLICK

Was sind die nächsten Schritte?

- Ihre Anregungen fließen in die Konzeptausarbeitung ein
- 27.11.2025: Abschlusspräsentation der Ergebnisse in der Politik
- Januar/ Februar 2026: Beschlussfassung des Konzeptes durch den Stadtrat
- Vorstellung der finalen Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes in einer **Bürgerveranstaltung am 04. Februar 2026** vor.



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

+49 (0) 234 - 9447-224

regina.hoebel@inwis.de



VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT