

ZWISCHENERGEBNISSE ZUM WOHNRAUMENTWICKLUNGSKONZEPT

WIE WILLST DU IN ZUKUNFT WOHNEN?

INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH
Neuwied, 20.8.2025

17:30 – 17:40

Begrüßung und Einführung

17:40 – 18:00

**Impulsvortrag: Entwicklungstrends &
Herausforderungen für das zukünftige Wohnen in
Neuwied**

18:00 – 19:10

Themenstände im Wandelgang – Jetzt sind Sie dran!

19:10 – 19:30

Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick

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



17:30 – 17:40

Begrüßung und Einführung

17:40 – 18:00

**Impulsvortrag: Entwicklungstrends &
Herausforderungen für das zukünftige Wohnen in
Neuwied**

18:00 – 19:10

Themenstände im Wandelgang – Jetzt sind Sie dran!

19:10 – 19:30

Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick

AUFBAU DES KONZEPTES

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

➔ Ziel: Konzept mit konkreten Vorschlägen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung

MODUL 1:
SITUATIONSANALYSE



MODUL 2:
PROGNOSE WOHNUNGS- /
FLÄCHENBEDARFE



MODUL 3:
KONZEPTENTWICKLUNG



MODUL 4:
DIALOGPROZESS



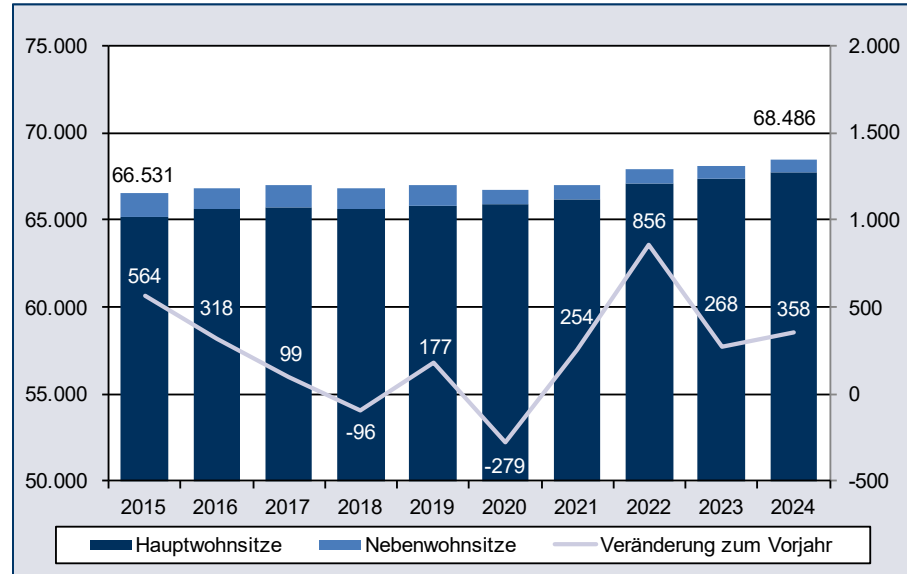
ANALYSE DER WOHNUNGSMARKTSITUATION

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

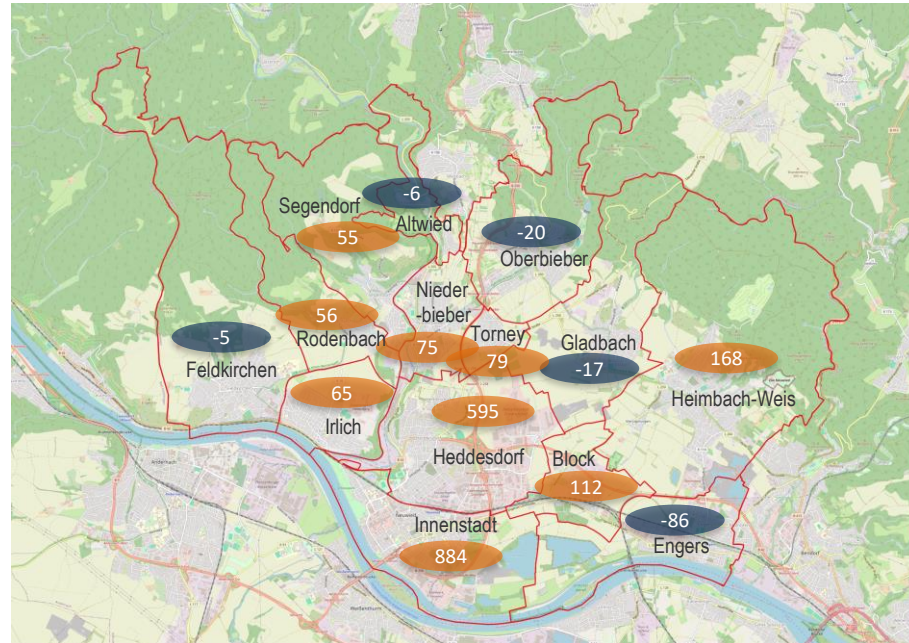
* Kommunalstatistik 2023: 68.128 Personen, Landesstatistik 2023: 66.243 Personen, Differenz 1.885 Personen

EINWOHNERENTWICKLUNG

Größtes Wachstum bei infrastrukturell starken & verkehrlich gut angebundenen Ortsbezirken

- Rund die Hälfte der Bevölkerung lebt in Innenstadt / Heddesdorf
- Starkes Wachstum in Relation zur Einwohnerzahl: Block, Innenstadt, Heddesdorf, beachtenswert auch in Torney, Rodenbach
- Einflussfaktoren: noch Wohnungsreserven vorhanden, attraktive Infrastruktur, Angebot durch Bautätigkeit

Einwohnergewinne /-verluste in den Ortsbezirken 2015 bis 2024



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

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

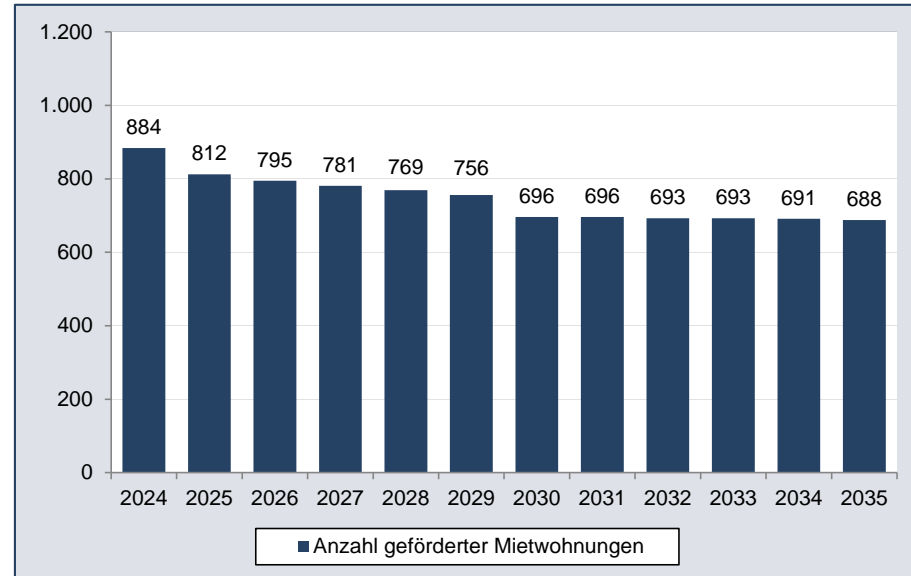
| Kennziffer | Raumbezug | Wert |
|---|---------------------------|-------|
| Anteil 1-2-Raum-Wohnungen | Stadt Neuwied | 9 % |
| | Landkreis Neuwied | 8 % |
| | Stadt Koblenz | 17 % |
| | Kreisfreie Städte in RLP | 26 % |
| | Rheinland-Pfalz | 11 % |
| Anteil 4+-Raum-Wohnungen | Stadt Neuwied | 69 %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

PREISGEBUNDENE MIETWOHNUNGEN

Verlust von 200 preisgebundenen Wohnungen zu erwarten bis 2035

- Geförderter Wohnungsneubau & Modernisierungsförderung werden Rückgang voraussichtlich dämpfen
- Viele Wohnungen bei der GSG-Neuwied bleiben günstig

Modellrechnung für Neuwied (ohne Neuförderung)



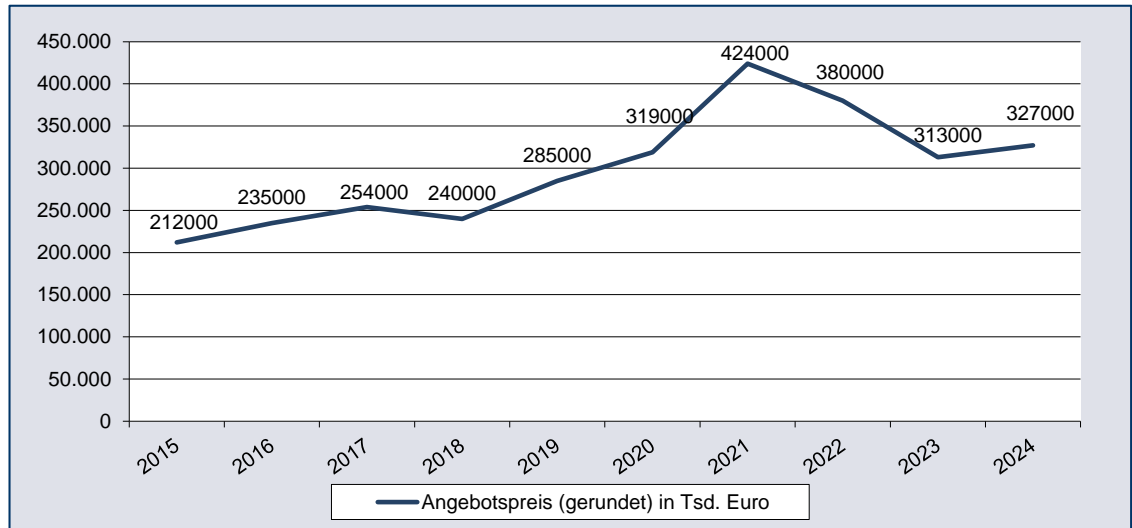
InWIS 2025, Datenbasis: Stadt Neuwied, eigene Darstellung

MARKT FÜR EIGENHEIME

Preisanpassung infolge gestiegener Finanzierungskosten

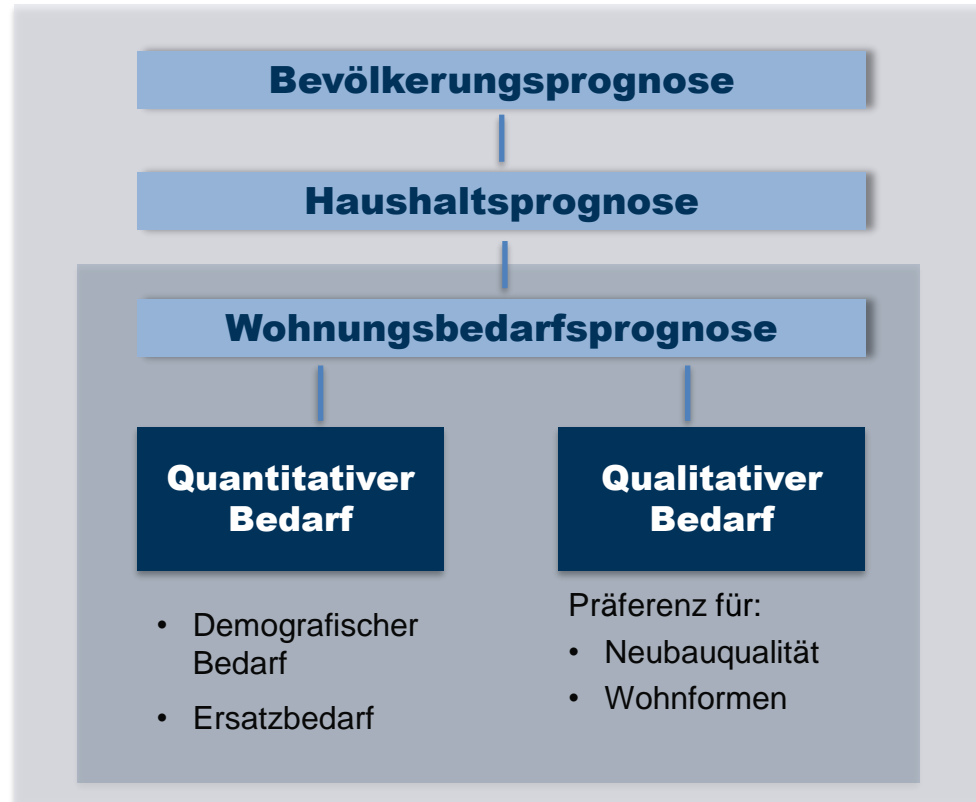
- Die Preise bei Eigenheimen und Baugrundstücken sind in Neuwied & andernorts nach der preislichen Hochphase während der Corona-Pandemie wieder gesunken
- Bautätigkeit ist bundesweit zurückgegangen

Angebotspreise bei Ein- / Zweifamilienhäusern in Neuwied (Bestand)



InWIS 2025; Datenbasis: ImmobilienScout24, Angebote im Zeitraum 1/2015 bis 4/2024, n= 2.600; eigene Auswertung und Darstellung

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.)

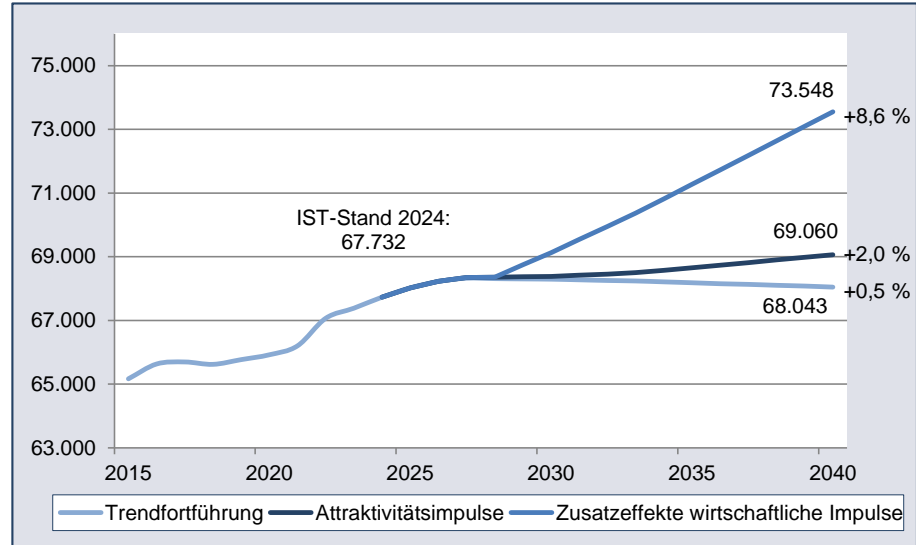
Variante „Attraktivitätsimpulse“

- 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



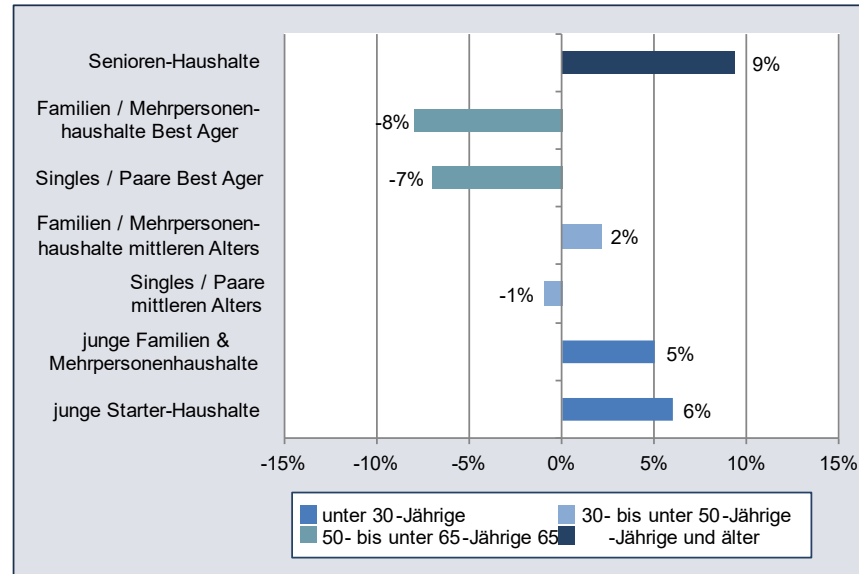
InWIS 2025, InWIS-Bevölkerungsprognose auf Basis kommunaler Daten der Stadt Neuwied (Hauptwohnsitze), eigene Darstellung

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)

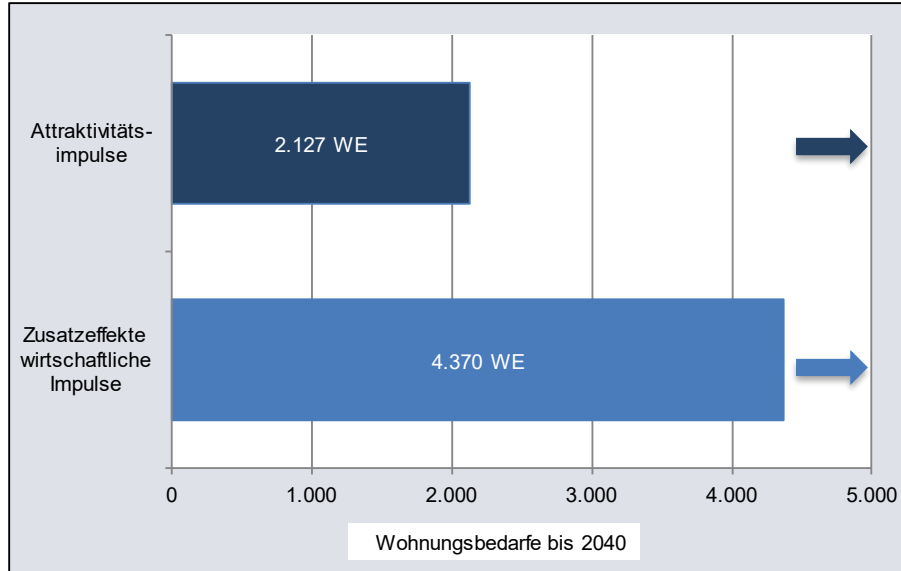
Haushaltsprognose in Variante „Attraktivitätsimpulse“



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

WOHNUNGSBEDARFE BIS 2040

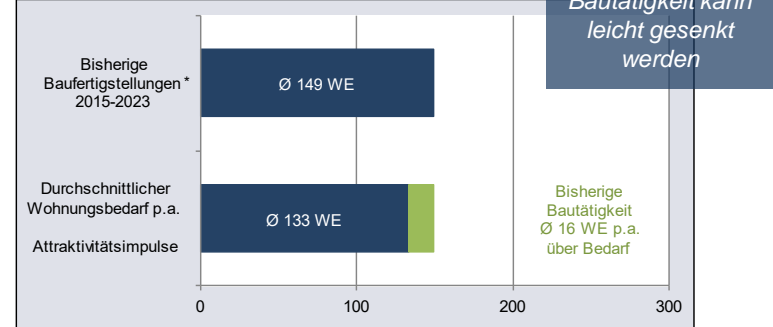
Wohnungsbedarfsprognose in Variante Attraktivitätsimpulse sowie mit Zusatzeffekten durch wirtschaftliche Impulse



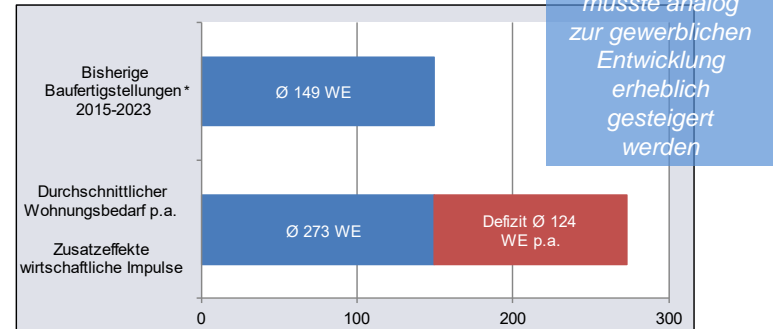
InWIS 2025, eigene Berechnung und Darstellung

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

Wohnungsbedarfsprognose Attraktivitätsimpulse



Wohnungsbedarfsprognose mit Zusatzeffekten



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
- **barrierearmen und -reduzierten** Wohnungen ohne integrierte Betreuung, bezahlbar
- perspektivisch auch **betreutem Wohnen** für Ältere
- Wohnquartieren mit **modernen Wohnungen & Wohnumfeld**
- **inklusivem Wohnen** und **gemeinschaftlichem Wohnen**

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 Tiny Houses sowie ökologisch errichteten Wohngebäuden

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

ABLAUF DER VERANSTALTUNG

17:30 – 17:40

Begrüßung und Einführung

17:40 – 18:00

Impulsvortrag: Entwicklungstrends &
Herausforderungen für das zukünftige Wohnen in
Neuwied

18:00 – 19:10

**Themenstände im Wandelgang – Jetzt sind Sie
dran!**

19:10 – 19:30

Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick



THEMENSTÄNDE – JETZT SIND SIE DRAN!

5 HANDLUNGSFELDER = 5 THEMENSTÄNDE

Fragen an Sie - Helfen Sie uns, passende Maßnahmen zu empfehlen

| Wohnqualitäten / vielfältiges Wohnungsangebot | Bezahlbares Wohnen | Seniorenrechtliches & inklusive Wohnen | Umgang mit städtischen Flächen | Ertüchtigung des Bestandes / Nachverdichtung |
|---|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Was macht für Sie gute Wohn- / Bauqualität aus?• Welche Wohnungsangebote gibt es noch zu wenig in Neuwied? | <ul style="list-style-type: none">• Was ist für Sie bezahlbares Wohnen?• Auf welchen Wohnkomfort würden Sie verzichten, um das Wohnen bezahlbarer zu machen? | <ul style="list-style-type: none">• Wie & wo wollen Sie im Alter wohnen?• Welche zusätzlichen Angebote an Wohnformen im Alter oder bei Behinderung werden in Neuwied benötigt? | <ul style="list-style-type: none">• Nach welchen Kriterien sollten städtische Flächen vergeben werden?• Sollte die Stadt bei Vergabe von Flächen bestimmte Zielgruppen / Bedarfe bevorzugen? | <ul style="list-style-type: none">• Welche Modernisierungsbedarfe sind besonders dringlich?• Zu welchen Maßnahmen sind mehr Beratungsangebote für Eigentümer/-innen sinnvoll?• Was sind die Vor- / Nachteile der Nachverdichtung bestehender Quartiere? |

WAS ERWARTET SIE BEIM WANDELGANG?

→ Sie machen einen Rundgang durch die Themen.

→ Sie tauschen sich an den Ständen mit den Standbetreuern anhand von Leitfragen aus.

→ Sie schreiben Ihre Meinung, Ideen und Wünsche auf.

→ Sie bepunkten diejenigen Themen, Herausforderungen oder Maßnahmen, die Sie für besonders wichtig oder sinnvoll halten. Dafür erhält jede Person 5 Punkte.



ABLAUF DER VERANSTALTUNG

| | |
|----------------------|---|
| 17:30 – 17:40 | Begrüßung und Einführung |
| 17:40 – 18:00 | Impulsvortrag: Entwicklungstrends & Herausforderungen für das zukünftige Wohnen in Neuwied |
| 18:00 – 19:10 | Themenstände im Wandelgang – Jetzt sind Sie dran! |
| 19:10 – 19:30 | Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick |

AUSBLICK

Was sind die nächsten Schritte?

- Ihre Anregungen und Schwerpunktsetzungen fließen nun in die weitere Ausarbeitung des Konzepts ein.
- 25.09.2025: Präsentation der Zwischenergebnisse in der Politik
- 27.11.2025: Abschlusspräsentation der Ergebnisse in der Politik
- Januar/ Februar 2026: Beschlussfassung des Konzeptes durch den Stadtrat
- Die finalen Ergebnisse des Wohnraumversorgungskonzeptes stellen wir in einer **Bürgerveranstaltung am 04. Februar 2026** vor.

Prof. Dr. Torsten Bölting
InWIS Forschung & Beratung GmbH

+49 (0) 234 - 9447-220

torsten.boelting@inwis.de

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

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

+49 (0) 234 - 9447-224

regina.hoebel@inwis.de