

Wohnraumversorgungskonzept Neuwied

**Bürgerworkshop
„Wie willst Du in Zukunft wohnen?“
20. August 2025
– Kurzdokumentation –**



Stadt Neuwied

Stadtverwaltung Neuwied
Stadtbauamt
Engerser Landstraße 17
56564 Neuwied

Tel.: 02631/802-600

E-Mail: bauamt@stadt-neuwied.de

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Regina Höbel

Mira Boler

Tel.: 0234-9447-224 | 0234-9447-245

E-Mail: regina.hoebel@inwis.de | mira.boler@inwis.de

Bochum, August 2025

Anlass der Veranstaltung

Im Zuge der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Neuwied fand am 20. August 2025 ein offener Bürgerworkshop für die interessierte Öffentlichkeit statt. Das Konzept dient der strategischen Steuerung der Wohnraumentwicklung. Auf Grundlage von Analysen bestehender Rahmenbedingungen, sich abzeichnender Entwicklungstrends und vorhandener Potenziale in der Stadt Neuwied werden zukunftsfähige Strategien entwickelt, die eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum sicherstellen sollen. Die Bürgerveranstaltung hat zum Ziel die Perspektive der Neuwieder Bürgerinnen und Bürger einzuholen, um ihre Anregungen und Schwerpunktsetzungen in die weitere Konzeptentwicklung einzubeziehen.

Ablauf der Veranstaltung

Die rund 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Bürgerworkshops wurden von dem Neuwieder Bürgermeister Herrn Jung begrüßt, der zu Beginn der Beteiligungsveranstaltung auf ihre Einbettung in die Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes sowie auf den Nutzen eines solchen Konzeptes und die Ziele der Veranstaltung verwies. Anschließend hielt Hr. Prof. Dr. Bölting vom InWIS einen Impulsvortrag zu den Entwicklungstrends und den zukünftigen Herausforderungen für das Wohnen in Neuwied.

Als zentraler Bestandteil der Veranstaltung waren die Teilnehmenden im Anschluss dazu aufgerufen, im Zuge eines Wandelgangs, ihre Ansichten, Wünsche und Anregungen an den folgenden fünf Themenständen anzubringen:

Themenfeld A – Wohnqualitäten / vielfältige Wohnformen

Themenfeld B – Bezahlbares Wohnen

Themenfeld C – Seniorengerechtes / inklusives Wohnen

Themenfeld D – Umgang mit städtischen Flächen

Themenfeld E – Ertüchtigung des Bestandes / Nachverdichtung

An den fünf Ständen gaben Themenplakate einen inhaltlichen Einstieg in das jeweilige Thema. Zwei bis drei Fragestellungen pro Stand boten Anlass zum offenen Austausch. Die Teilnehmenden waren dazu angehalten ihre Perspektive auf Karten niederzuschreiben und an die Stellwände anzubringen.

Nachfolgend hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, durch eine Bepunktung der niedergeschriebenen Beiträge, ihre persönlichen Gewichtungen zu verdeutlichen. Dafür hatten alle Teilnehmenden fünf Punkte zur Verfügung, die frei verteilt werden konnten. Hieraus ergab sich ein Bild über Schwerpunktsetzungen der anwesenden Neuwieder Bürgerinnen und Bürger. Nach Beendigung des Wandelgangs und der Bepunktung wurden die zentralen Ergebnisse durch die jeweiligen Standbetreuenden zusammengefasst.

Zum Ende der Veranstaltung bedankten sich Hr. Bölting und Hr. Jung für die rege Beteiligung und gaben einen Ausblick auf den weiteren Fortlauf der Konzeptentwicklung (s. Ausblick).

Ablaufplan 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
19:10 – 19:30	Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick

Plakate und Fragestellungen der fünf Themenständen

Wohnqualitäten / vielseitiges Wohnungsangebot



Warum ist das Thema wichtig?

- Gezielte Wohnungsangebote für unterschiedliche Wohnbedürfnisse
- Unterteilung von Bebauungstypen nach Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern
- Neue Wohnqualitäten zu bezahlbaren Preisen
- Maßgeschneiderte Angebote für spezielle Zielgruppen

Was ist der aktuelle Stand?

- Die Nachfrage nach Wohnraum wird zunehmend bunter: Lebensgewohnheiten und Kaufkraft differenzieren sich immer mehr aus. Auch das Wohnungsangebot muss mithalten.
- Einkommensstärkere finden nicht immer ein passendes Wohnungsangebot und wandern ab.
- Mehrfamilienhäuser verbrauchen weniger Fläche als Ein- / Zweifamilienhäuser.



Visualisierung Rasselstein Grüne Malle Nord © ASAS GmbH



Auswahl vielfältiger Wohnformen © InWIS

Welche Herausforderungen gibt es?

- Nicht jede spezielle Zielgruppe ist auch am Markt sichtbar
- Noch kein hinreichendes Angebot an preisgünstigen Single-Wohnungen und Miniapartments
- Realisierung moderner Wohnquartiere mit ansprechendem Wohnumfeld und guten Zukunftschancen
- Umsetzung attraktiver familiengerechter Wohnungen und Wohnumfeld im Mehrfamilienhaus als Alternative zum Einfamilienhaus
- Realisierung von neuen Wohnformen ist ein langer Prozess mit Bedarf an professioneller Unterstützung



Visualisierung Marina Neuwied © Eifers Gaskok Kähler GmbH

Was unternimmt Neuwied?

- Schaffung von Baurecht als Voraussetzung für Neubau
- Im Bebauungsplanverfahren werden Bebauungstypen festgelegt
- Unterstützung durch die Stadt bei der Entwicklung von Konzepten für neue Wohnquartiere mit hohen Wohnqualitäten auf ehemaligen Gewerbeflächen (Rasselstein, Yachthafen, Boesner-Gelände)
- Unterstützung von Bauprojekten mit modernen Wohnqualitäten
- Städtisches Modernisierungsprogramm z.B. im Soziale Stadt Gebiet „Südöstliche Innenstadt“
- Bauberatung für Investoren, auch zu Förderprogrammen
- Zusammenarbeit mit der GSG-Neuwied und anderen Akteuren in der Nachverdichtung von Wohnquartieren

Bezahlbares Wohnen

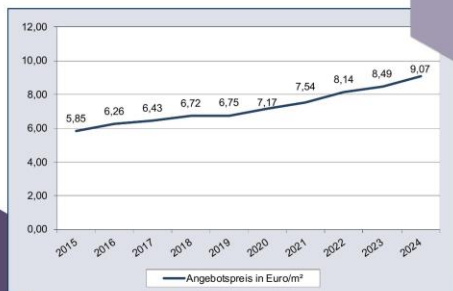


Warum ist das Thema wichtig?

- Bezahlbarer Wohnraum ist Grundvoraussetzung für soziale Stabilität
- Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist abhängig vom Haushaltseinkommen
- Haushalte mit mittlerem oder niedrigem Einkommen sind von steigenden Miet- und Energiekosten in besonderem Maße betroffen

Was ist der aktuelle Stand?

- Kontinuierlicher Mietanstieg bei Bestandswohnungen
- Sinkender Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen (aktuell: 880)
- Hoher Bedarf an modernem, energetisch saniertem, aber gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum



Entwicklung der Mietpreise © InWIS, Datenbasis ImmobilienScout24

Welche Herausforderungen gibt es?

- Wirtschaftlich tragfähige Sanierungen sind durch Baukostensteigerungen und bürokratische Hürden erschwert
- Förderprogramme sind oft komplex oder wenig attraktiv ausgestaltet
- Für Haushalte mit geringerem Einkommen wird es zunehmend schwieriger, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum im Bestand zu finden



Energetische Sanierung mit öffentlicher Förderung © GSG-Neuwied

Was unternimmt Neuwied?

- Geförderter Wohnungsneubau (bspw. Raiffeisenring Ecke Ringstraße/Sohler Weg: Schaffung von 43 miethpreisgebundenen Wohnungen)
- Neubauprojekte schaffen Wohnungen und erweitern das Angebot
- Förderung neuer Wohnprojekte mit durchschnittlich 20 % Sozialwohnungsanteil bei größeren Vorhaben
- Beratung für Eigentümer zu Zuschüssen, steuerlichen Vorteilen und Landes- und Bundesförderung
- Mietspiegel als Orientierungsrahmen, um die ortsübliche Miethöhe transparent zu machen
- Zusammenarbeit mit Wohnungsbaugesellschaften wie GSG-Neuwied zur nachhaltigen Quartiersentwicklung

Seniorenrechtliches & inklusives Wohnen



Warum ist das Thema wichtig?

- Unterschiedliche Wohnangebote für ältere Menschen und Menschen mit körperlichen / geistigen Beeinträchtigungen
- Inklusives Wohnangebot mit Wohnungen für Menschen mit und ohne Behinderung
- Vielfältige Wohnangebote wie betreutes Wohnen, barrierefreie Wohnungen, Wohnprojekte / Mehrgenerationenhäuser, Wohngruppen usw.
- Barrierearme / barrierefreie Ausstattung der Wohnung und des Wohnumfelds
- Passgenaue Wohnprojekte für spezielle Zielgruppen

Was ist der aktuelle Stand?

- Erwartete Zunahme der älteren Bevölkerung und damit steigender Bedarf an altersgerechten Wohnformen
- Förderung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) nach verstärkter Inklusion von Menschen mit Behinderung



Welche Herausforderungen gibt es?

- Mangel an passenden Wohnangeboten in Wohnortnähe
- Sinkende Bereitschaft zur Veränderung der Wohnsituation mit zunehmendem Alter
- Nachholbedarf bei der barrierefreien Gestaltung des Wohnumfelds (z.B. barrierefreie Gehwege, Leitsysteme)
- Technische Hindernisse bei der altersgerechten Anpassung von Gebäuden und Wohnungen
- Fundiertes Fachwissen und Zusammenarbeit aller Akteure für inklusive Wohnprojekte notwendig
- Komplexität inklusiver Wohnprojekte erfordert gemeinsame Entwicklung mit der Zielgruppe



Seniorengerechtes Wohnen der GSG © GSG-Neuwied

Was unternimmt Neuwied?

- GSG-Neuwied schafft barrierefreie Wohnungen
- Mischung von Gebäudetypen und Schaffung barrierefreier Wohnungen in bestehenden Wohngebieten
- Verschiedene Beratungsangebote: Seniorenbüro der Stadtverwaltung, AWO Seniorenzentrum, Quartiersmanagement Südöstliche Innenstadt

Umgang mit städtischen Flächen



Warum ist das Thema wichtig?

- Überwiegender Teil der Wohnbauflächen im privaten Besitz – Stadt Neuwied besitzt nur sehr wenige Flächenpotenziale
- Wie geht die Stadt Neuwied mit Flächenpotenzialen um?
- Sollte die Stadt Neuwied ihren Besitz an Flächen durch Ankauf ausweiten, um einen stärkeren Einfluss auf deren Entwicklung zu nehmen?
- Städtischer Besitz an Fläche bedeutet größere Einflussmöglichkeiten auf die Art an Wohnungen, die dort entwickelt werden sollen

Was ist der aktuelle Stand?

- Vielfältige Konkurrenz um die Nutzung von Grund und Boden – Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft, Grünflächen, Wald
- Ziel der Stadtentwicklungsstrategie 2030 der Stadt Neuwied: bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung in städtischer Hand
- Die Deckung der Wohnraumbedarfe im vorhandenen Bestand ist nicht immer möglich
- Sich ansiedelnde Gewerbebetriebe benötigen Fachkräfte und diese benötigen Wohnungen



Visualisierung Werthviertel © club L94 Landschaftsarchitekten GmbH, rheinflügel severin

Welche Herausforderungen gibt es?

- Begrenzter Einfluss der Stadt Neuwied auf Flächen in privatem Eigentum
- Notwendigkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen, falls kein Baurecht vorhanden ist, kostet Zeit und Personalressourcen
- Fehlende Bereitschaft Privater zum Verkauf als Hemmnis zur Entwicklung



Lageplan Freianlagen © club L94 Landschaftsarchitekten GmbH, rheinflügel severin

Was unternimmt Neuwied?

- Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplans
- Städtische Flächen ermöglichen Einflussnahme auf die neuen Wohnprojekte, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden
- Bebauung von Flächen in städtischer Hand wird vorangetrieben (Heddesdorfer Berg, Sanierung des Werthviertels)
- Gezielter Flächenankauf für die Wohnbauentwicklung

Warum ist das Thema wichtig?

- Altbau = Wohnraum mit Potenzial
- Viele Häuser in Neuwied sind vor Jahrzehnten gebaut worden. Sie brauchen jetzt ein Update für die Zukunft!
- Klimaschutz & Lebensqualität verbessern
- Energetische Sanierung spart CO₂ und Heizkosten
- Modernisierte Wohnungen steigern Wohnkomfort
- Neue Wohnräume schaffen – ohne Neubau
- Dachaufstockung, Anbau, Ausbau von Dachgeschossen
- Umnutzung von leerstehenden Gewerberäumen
- Abriss nur unter bestimmten Voraussetzungen



Modernisierungsförderung Südöstliche Innenstadt © Stadt Neuwied

Was ist der aktuelle Stand?

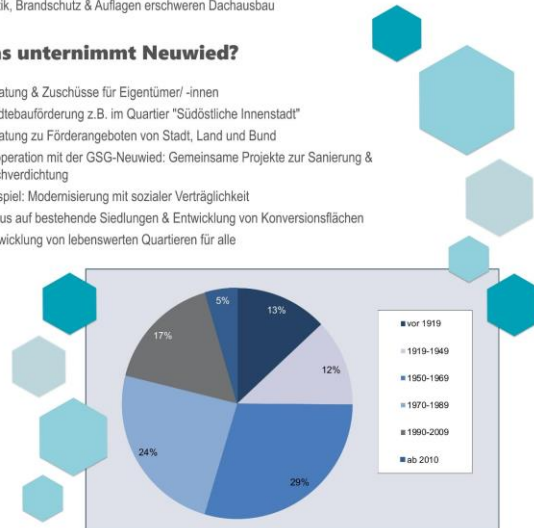
- Rund 33.400 Wohnungen; 4/5 davon älter als Baujahr 1990
- Besonders in der Innenstadt besteht hoher Handlungsbedarf

Welche Herausforderungen gibt es?

- Hoher technischer Aufwand bei Modernisierung
- Geringes Know-how und hoher Beratungsbedarf bei privaten Eigentümern/-innen
- Kosten oft schwer zu stemmen – wer zahlt?
- Statik, Brandschutz & Auflagen erschweren Dachausbau

Was unternimmt Neuwied?

- Beratung & Zuschüsse für Eigentümer/-innen
- Städtebauförderung z.B. im Quartier "Südöstliche Innenstadt"
- Beratung zu Förderangeboten von Stadt, Land und Bund
- Kooperation mit der GSG-Neuwied: Gemeinsame Projekte zur Sanierung & Nachverdichtung
- Beispiel: Modernisierung mit sozialer Verträglichkeit
- Fokus auf bestehende Siedlungen & Entwicklung von Konversionsflächen
- Entwicklung von lebenswerten Quartieren für alle



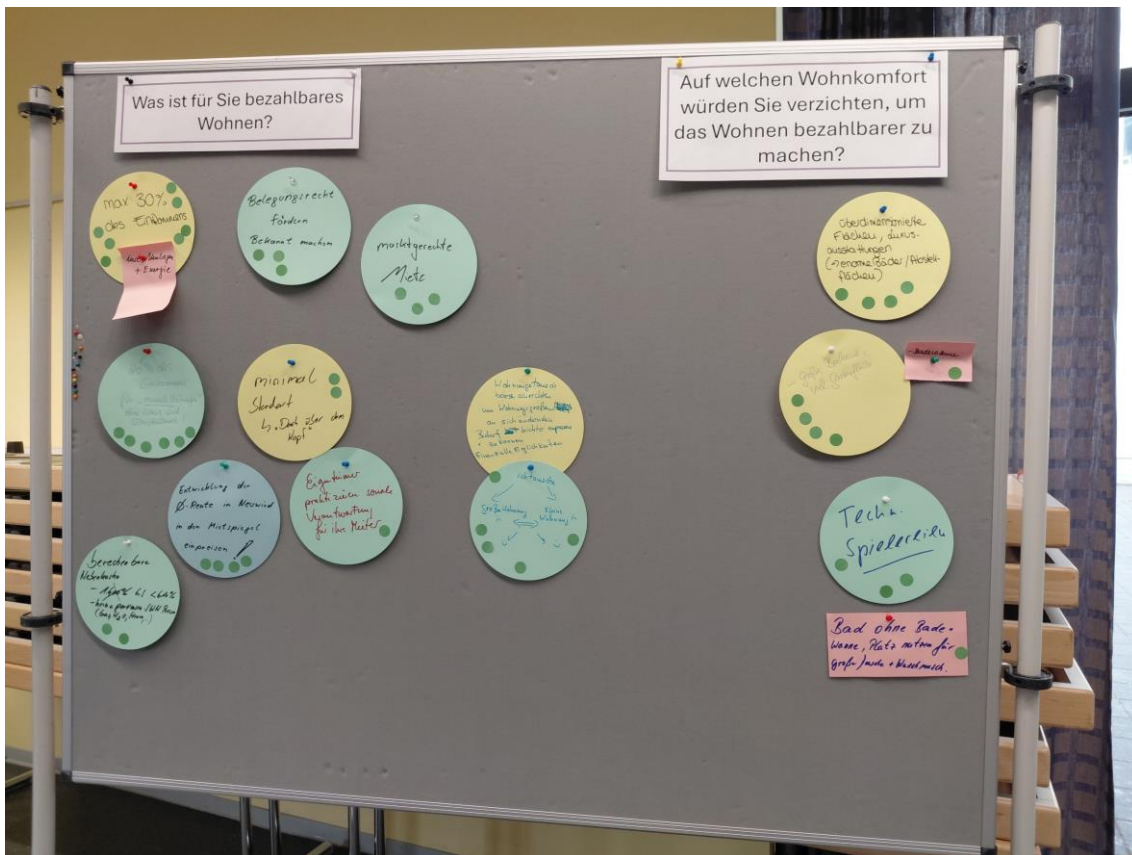
Wohnqualitäten / vielfältiges Wohnungsangebot	Bezahlbares Wohnen	Seniorenrechtliches & inklusives Wohnen	Umgang mit städtischen Flächen	Ertüchtigung des Bestandes / Nachverdichtung
<ul style="list-style-type: none"> • Was macht für Sie gute Wohn- / Bauqualität aus? • Welche Wohnungsangebote gibt es noch 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?

Themenfeld B: Bezahlbares Wohnen

Zur Frage „Was ist für Sie bezahlbares Wohnen?“ fand die Einschätzung, bezahlbar sei eine Miete in Höhe von 20-30% des Einkommens, große Zustimmung. Dabei seien kalkulierbare Nebenkosten ein wichtiger Faktor. Ebenso wurde sich für eine marktgerechte Miete und ein Einbeziehen der Rentenentwicklung ausgesprochen.

Verzichten könnten die Neuwieder auf eine „überdimensionierte“ Fläche. Dies bezieht sich auch auf Balkone und Gartenfläche, die kleiner ausfallen könnte, aber trotzdem vorhanden sein sollte. Zudem wurden Luxusausstattungen und über den Standard hinausgehende technische Ausstattungen als verzichtbar benannt. Sowie das Vorhandensein einer Badewanne, wenn bereits eine Dusche zur Verfügung steht.

Es wurde angeregt Wohnungstauschbörsen zu initialisieren. Dort könnten Wohnungen inseriert und getauscht werden, die für die Bewohner zu groß bzw. zu klein geworden sind.

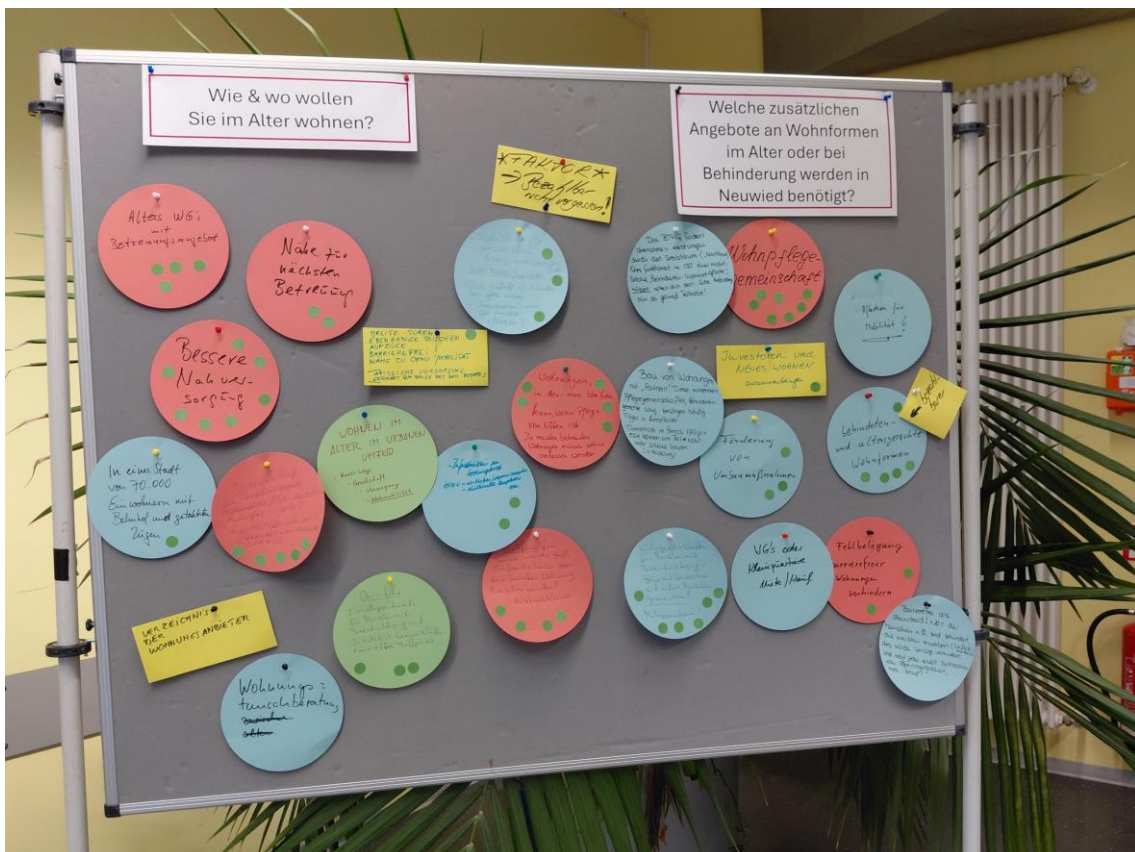


Themenfeld C: Seniorengerechtes/inklusives Wohnen

Zur Frage „Wie & wo wollen Sie im Alter wohnen?“ räumen die Neuwieder der Sicherstellung wohnnaher Grundversorgung sowie der Nähe zu Betreuungsangeboten und ärztlicher Versorgung einen hohen Stellenwert ein.

Hinsichtlich der in Neuwied benötigten Angebote wurden insbesondere die Wohn-Pflege-Gemeinschaften hoch bepunktet ggf. ergänzt durch Betreuungsangebote. Darüber hinaus wird ein Bedarf an inklusiven Wohnangeboten in Wohngemeinschaften mit Mehrgenerationenansatz geäußert, in denen Menschen mit Behinderung, Senioren und Menschen ohne Behinderung zusammenleben. Diese sollten zentral gelegen oder in Lagen mit guter Infrastruktur sein. Auch quartiersintegrierte Ansätze mit Apartments für Menschen mit Behinderung mit zusätzlichen Gemeinschaftsräumen und Treffpunkten im Wohnumfeld wurden angeregt. Dabei sollte aus Sicht der Neuwieder die Bezahlbarkeit des seniorengerechten/inklusive Wohnens nicht aus dem Blick geraten.

Auch an diesem Stand wurden Wohnungstauschforen (für Senioren, die ein Einfamilienhaus gegen eine barrierefreie Wohnung tauschen würden) angeregt. Daneben wurde der Wunsch nach einer Förderung von Umbaumaßnahmen zur barriere reduzierten Wohnraumanpassung geäußert.



Themenfeld E: Ertüchtigung des Bestandes/Nachverdichtung

Befragt nach den Vor- und Nachteilen der Nachverdichtung wurden überwiegend folgende Punkte als Vorteile benannt:

- Vermeidung von Neuflächenversiegelung
- Modernisierung des Bestandes im Zuge von Baumaßnahmen
- Erschließung oberer Etagen durch Außenaufzüge im Rahmen des Dachgeschossausbaus

Auf der anderen Seite wurden folgende Nachteile genannt:

- Entstehung hoch verdichteter „Betonstädte“
- Hitzebildung
- Steigender Parkdruck
- Verlust von Grünflächen

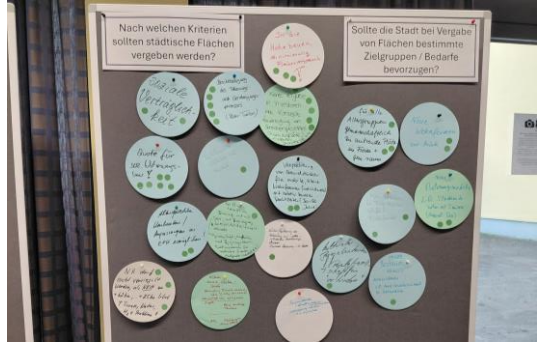
Zur Frage „Welche Modernisierungsbedarfe sind besonders dringlich?“ wurden insbesondere die folgenden Punkte benannt:

- Leerstandsproblem in der Innenstadt (gemeint sind u.a. Wohnräume über den Geschäftsräumen)
- Begrünung von Häusern und Flächen
- Glasfaser
- Erneuerbare Energien
- Energetische Sanierung bezahlbar machen

Mehr Beratungsangebote wünschen sich die Neuwieder insbesondere zur Wohnraumschaffung im Bestand, zur (energetischen) Sanierung und zu Fördermöglichkeiten. Zudem wurden spezielle Beratungsangebote für Eigentümer-Gemeinschaften vorgeschlagen, da hier besondere Hürden bestehen.

Als Maßnahmen zur Förderung der Nachverdichtung und der Ertüchtigung des Bestandes wurden eine Zweckentfremdungssatzung, die Einführung einer Grundsteuer C (Baulandsteuer) oder auch Möglichkeiten zur Durchsetzung von Instandhaltungspflichten und Vermietung von Leerständen angebracht.

Impressionen der Veranstaltung



Ausblick

Mit Blick auf den weiteren Prozess der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Neuwied werden die Anregungen aus der Bevölkerung entsprechend aufbereitet und in die Entwicklung von Handlungsempfehlungen einbezogen. Anschließend werden alle Ergebnisse des Erarbeitungsprozesses zu einem finalen Konzept verdichtet. Am 25.09.2025 werden zunächst die Zwischenergebnisse im Planungsausschuss präsentiert. Das fertige Konzept wird am 27.11.2025 im Planungsausschuss vorgestellt und Anfang des folgenden Jahres dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt. Abschließend werden die Ergebnisse in einer Bürgerveranstaltung am 04.02.2026 öffentlich präsentiert.