

IMPRESSUM



Herausgeber

Ökozentrum Bonn e.V.
Friesdorfer Str. 6, 53173 Bonn
Telefon: 0228 69 22 20
Fax: 0228 976 86 15
E-Mail: info@oez-bonn.de
Homepages: www.oez-bonn.de,
www.bonnerumweltzeitung.de
Facebook: @OeZBonn, @BUZBonn

Mitgliederzeitung

BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland, Kreisgruppe Bonn
Lebenswerte Region Bonn/Siebengebirge e.V.
VCD – Verkehrsclub Deutschland Bonn/
Rhein-Sieg/Ahr e.V.

Redaktion

Susanna Allmis-Hiergeist (SAH)
Dr. Manfred Fuhrich (MF)
Melanie Alessandra Moog (MAM)
Carmen Planas (CP)
Esther & Andreas Reinecke-Lison (RL)
Franziska Schmickler (FS)
Ralf Wolff (RW)

V. i. S. d. P.

Ralf Wolff

Layout

Ralf Wolff

Vertrieb

Ökozentrum Bonn e.V.

Druck

HEIDER DRUCK GMBH, BERGISCH GLADBACH

Erscheinungsweise

Zweimonatlich

Preis

im Jahres-Abonnement 22,- Euro
(27,- Euro Förderabo) inklusive 7 % MwSt

Auflage

4.000

Format

(„Berliner Format“ 470 mm hoch, 315 mm breit)

Bankverbindung

GLS Bank

IBAN: DE60 4306 0967 8014 2606 00

Namentlich gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der gesamten Redaktion wieder. Für unverlangt eingereichte Artikel übernehmen wir keine Haftung. Über deren Abdruck entscheidet die Redaktion. Das Urheberrecht für Beiträge, Fotos etc. liegt bei den Autorinnen und Autoren. Es gilt die Anzeigenpreisliste November 2024.

Die nächste Ausgabe

März/April 2026

erscheint Februar 2026

Schwerpunktthema:

– Sonne und Wind –

Erscheinungstermin: 26.02.2026

Redaktionsschluss: 30.01.2026

Anzeigenschluss: 26.01.2025

Vereinsseiten

Die Verantwortung über den Inhalt der Vereinsseiten liegt bei den Vereinen (s. o.)

Lesen Sie diese und weitere Artikel online!

bonnerumweltzeitung.de

Redakteur*in gesucht!

bei Interesse melden: info@oez-bonn.de



Wie gefallen Ihnen unsere Artikel?

Dem Team der BUZ gefallen die Texte naturgemäß sehr gut. Wie sieht es mit Ihnen aus? Schreiben Sie uns doch netterweise Ihre Meinung. Kritik ist willkommen, nur so können wir besser werden. Lob ist unser Lohn, auch damit dürfen Sie uns Ihre Aufwartung machen. Schreiben Sie uns bitte an: info@oez-bonn.de

Blick in die Bonner Statistiken 2025

Chancen für mehr Umbau und bezahlbares Wohnen?

Wer eine hohe Miete zahlen kann, wird in Bonn durchaus schnell fündig. Den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen kann die Wohnungswirtschaft aber nicht decken, und die hohen Baukosten behindern den Neubau. Beim Umbau geht das private Bauen allerdings trotz Krise weiter, und für mehr Förderwohnungen stehen staatliche Mittel bereit. Worauf wird der Bonner Bauturbo setzen?

Susanne Gura

Jährlich 1.600 Wohnungen für Bonn hielt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2025) für nötig. Zumindest 2.350 neue Wohnungen pro Jahr ergab eine Studie des Pestel-Instituts 2024.

Es gäbe noch mehr Studien mit unterschiedlichen Ergebnissen zu zitieren. Vor allem weil Wünsche nach Einfamilienhäusern selten realistisch und Mieten für immer mehr Menschen unbezahlbar sind, werden Hoffnungen in den Bau-Turbo gesetzt. Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 30.10.2025 sollen Hürden fürs Bauen wegfallen, vor allem um mehr Bauland auszuweisen. Einen bundesweiten Plan, wie die Bezahlbarkeit der neuen Wohnungen sichergestellt wird, gibt es nicht. Viel zu teure Mietwohnungen und Immobilien sind bereits vorhanden. Schutz vor weiteren Preissteigerungen für Bauland liefert der Bau-Turbo nicht. Es bleibt den Kommunen überlassen, mit diesen Problemen fertig zu werden, während sie dringend Abläufe rechtssicher ändern müssen.

Die Bonner Verwaltung bereitet ein Verfahren vor, wie in Bonn der Bau-Turbo eingesetzt werden soll. Ein Fokus auf Umbau mit Nutzungsänderung, Teilung und Anbau könnte in der aktuellen Neubaukrise schnell zu neuen Wohnungen führen, und eine Priorität auf Förderwohnungen würde die Bezahlbarkeit sicherstellen.

Wohnungsbau in Bonn

Umbautätigkeiten sind in Bonn etwa doppelt so häufig wie Neubau. 2025 wurden 304 Wohn-Bautätigkeiten durchgeführt, davon waren ca zwei Drittel (205) Umbautätigkeiten. Es wurden 1351 neue Wohnungen fertiggestellt, davon 667 im Neubau. Beim Umbau wurden 684 Wohnungen fertiggestellt, ABER: im Saldo kamen nur 98 Wohnungen hinzu. Auch wenn es keine Abriss-Meldepflicht und damit keine verlässliche Statistik mehr gibt, ist die Differenz von mehr als 500 Wohnungen wahrscheinlich abgerissen und durch Neubau ersetzt worden. Durch Umbau wurden also 13 Prozent des Zuwachses bereitgestellt, aber die Hälfte der neuen Wohnungen gebaut.

Das Jahr 2024 war in Bonn trotz Krise wesentlich positiver für den Neubau, mit einem Zuwachs von 1288 Neubauwohnungen, davon 44 durch Umbau. Selbst wenn man die neun (!) Wohnheime mit 402 neuen Wohnungen herausrechnet, erlebte Bonn 2024 laut Statistik eher keine Neubaukrise, und das Neubaukrisenjahr 2025 fiel sogar etwas besser aus als 2022. Bemerkenswert sind auch die neuen Wohnheime und Arbeitgeber-eigenen Unterkünfte für Fachkräfte in Mangelberufen.

Mehr Wachstum beim Umbau geplant: Die Baugenehmigungen für neue Wohnungen durch Umbau stiegen 2024 und 2025 deutlich an, während die Baugenehmigungen im Neubau niedriger lagen als in den Vorjahren.

Bundesweit keine Krise beim Umbau!

Bundesweit waren die Baufertigstellungen in 2023 und 2024 besonders niedrig. Das gilt jedoch nicht für neue Wohnungen durch Umbau, sie blieben konstant knapp über 30.000 Wohnungen pro Jahr. Die Definition von Umbau bezieht auch Abriss-Neubau sowie Umnutzung, z.B. von Nichtwohngebäuden, mit ein. Wohnungen, die im Bestand durch Teilung bzw. Anbau, meist bei der Sanierung zusätzlich entstehen, erfasst die Statistik leider nicht gesondert.

Auch die Umbau-Genehmigungen mit neuen Wohnungen im Bestand sanken kaum, während die Genehmigungen für den Neubau 2024 einbrachen und erst im letzten Quartal 2025 wieder anstiegen. Mit einer Erholung der Neubaufertigstellungen rechnet das Pestel-Institut frühestens 2027.

Als Grund für die Neubaukrise nennt die Immobilienwirtschaft meistens den Mangel von Bauland und zu viele Vorschriften. Unabhängig

Wohnungsbau in Bonn				
	2022	2023	2024	2025
Anzahl Wohnbau-Tätigkeiten	334	348	348	304
– davon Umbautätigkeiten	196	213	210	205
Fertiggestellte Wohnungen	1.223	1.538	1.875 (davon 402 in 9 Wohnheimen)	1.351 (davon 85 in 2 Wohnheimen)
Zuwachs neuer Wohnungen (Saldo Fertigstellungen minus Abriss/Sanierung)	754	853	1.288	765
– davon durch Umbau	95	261	44	98
Baugenehmigte Wohnungen	1.519	1.533	1.210	1.312
– davon durch Umbau	316	137	202	448
In früheren Jahren genehmigter, noch nicht gebauter Wohnungszuwachs	3.556	4.112	3.921	4.476

Wohnungen sind Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen.
Quellen: Bundesstadt Bonn, Baustatistiken 2022, 2023, 2024,2025; Zusammenstellung: LRBS.

gige Quellen wie das Statistische Bundesamt sehen „vor allem die gestiegenen Baupreise, die auf gestiegene Energiepreise, Inflation, Lieferengpässe sowie auf teures Baumaterial zurückzuführen sind. Dementsprechend sanken die Baugenehmigungen für neue Wohngebäude auf den niedrigsten Wert innerhalb der letzten 30 Jahre.“ Fachkräftemangel trug eine Zeitlang dazu bei, hat sich aber abgemildert, da sind sich viele einig. Die Wirtschaft will auf einfachere Qualität setzen, um zu sparen.

Wissenschaftlich ungeklärt ist, warum der Umbau trotz Baukrise fast unbeirrt weitergeht, insbesondere die Schaffung von neuen Wohnungen im Bestand. Hinweise mögen die Aussagen aus der Immobilienwirtschaft sein, dass Neubau sich während der Krise nicht lohne. Die Bauherren bei neuen Wohnungen im Bestand sind dem Statistischen Bundesamt zufolge vor allem und immer mehr private Haushalte, während alle anderen Bauherren sich in den letzten Jahren immer weniger im Bestand engagiert haben. Private Haushalte verfolgen Rendite eher selten als oberstes Ziel ihrer Bautätigkeit.

Abriss verursacht hohe Umweltschäden. Wenn die Umweltkosten eingepreist würden, wäre die pauschale Annahme, dass Abreißen günstiger ist als sanieren, wohl in vielen Fällen vom Tisch. Die Entstehung neuer Wohnungen im Bestand ohne Abriss müsste in der Baustatistik erkennbar gemacht werden.

Der Bau-Turbo, der im Außenbereich laut KritikerInnen ein Bauland-Turbo mit hohen Bodenpreissteigerungen zu werden droht, könnte im Innenbereich trotz der hohen Baukosten manche privaten Haushalte zu Bauherren lassen. Die kommunale Förderung der Architektenberatung wird mit der neuen Lage bei den Bauvorschriften noch wichtiger, siehe BUZ Jan/Feb 2025.

Jetzt mehr Förderwohnungen!

Nicht funktioniert hat das Rezept der Privatisierung vor zwei Jahrzehnten, als die Kommunen massenhaft ihre Sozialwohnungen an Immobilienunternehmen verkauften. Zu Beginn der 1990er Jahre lag die Zahl der Förderwohnungen in Bonn noch bei 20.000. Trotz der Warnungen des Mieterbunds wegen ähnlicher Erfahrungen in Troisdorf und Siegburg verkaufte die Stadt 2003 fast 2500 eigene Sozialwohnungen an Sahle Wohnen, mit dem Versprechen, die Mieten nicht zu erhöhen. Viele der MieterInnen mussten dann doch wegen der teuren Sanierungen umziehen.

Ende 2024 waren es in Bonn nur noch 8.900 Sozialwohnungen, denn die Sozialbindung ist -oft nur auf 10 Jahre- befristet bei den Wohnungen, die Investoren bauen. Der Abgang bleibt auf absehbare Zeit schneller als der Zugang, auch wenn das Bonner Baulandmodell bei größeren Projekten eine 50 Prozent-Quote vorschreibt. Die jährliche Anzahl größerer

Investoren-Projekte war nicht realistisch kalkuliert, und kommunalen Sozialwohnungsbau gab es wenig.

Gerade in der Neubaukrise nutzen der Immobilienwirtschaft die Sozialwohnungen sehr: Sie erzielt bis zu 4,5 Prozent Rendite statt ohne Förderung nur maximal 3,5 Prozent (Handelsblatt, 20.6.25). Hinzukommen Wohngeldregelungen, bei denen inzwischen durch die Mietsteigerungen jährlich bundesweit 5 Milliarden Euro über Wohngeldberechtigte vor allem an Immobilienunternehmen fließen. Auch das Bürgergeld muss mit hohen Mieten ergänzt werden, in der Höhe von ca 15 Milliarden Euro jährlich. Macht zusammen 20 Milliarden Euro, für die jährlich ca 150.000 öffentliche Sozialwohnungen gebaut werden könnten (Berechnung der ARGE Kiel 2025 im Auftrag des Verbändebündnis Wohnen). Tatsächlich gebaut werden bundesweit derzeit nur 20.000 neue Förderwohnungen.

Von einstmalen vier Millionen sind bundesweit nur noch ca eine Million Sozialwohnungen übrig. Das Verbändebündnis Soziales Wohnen hält die Beschaffung von einer weiteren Million Förderwohnungen bis 2035 für erzielbar.

In Bonn wurde erst vor allem während der grün-rot-rot-lila Ratskoalition das Ziel geändert: Mehr Sozialwohnungen möglichst im städtischen Eigentum. Weil die Landesmittel seit 2023 massiv erhöht worden sind, konnten in zwei Jahren 672 Sozialwohnungen gebaut und für 2025 ca. 850 weitere geplant werden.

Quellen:
Bundesstadt Bonn, Statistik Aktuell, 26.1.2026; Pestel-Institut (2026) Sozialer Wohn-Monitor 2026, im Auftrag des Verbändebündnisses Soziales Wohnen; Faktencheck ZDF Die Anstalt vom 11.11.2025.

Bezahlbarer Wohnraum in der EU

Immobilienpreise und Mieten sind in der EU stark gestiegen. Sie gefährden den gesellschaftlichen Zusammenhalt, nicht nur die Mobilität von überall gesuchten Fachkräften. Seit Dezember 2025 gibt es den European Affordable Housing Plan. Ziel der Kommission ist es, Investitionen in bezahlbaren, nachhaltigen und hochwertigen Wohnraum zu erleichtern und Vorschriften abzubauen. Die bisherige Deckelung von staatlichen Beihilfen für bezahlbaren Wohnraum wird abgeschafft. Hinzukommen Maßnahmen für den Bausektor, eine bessere Nutzung bestehender Finanzierungsinstrumente sowie der stärkeren Verknüpfung von Wohnungsbau, Energieeffizienz und Nachhaltigkeitszielen.

Einladung zur Mitgliederversammlung

Am 20. Mai 2026 findet um 19 Uhr die Mitgliederversammlung des Lebenswerte Region Bonn/Siebengebirge e.V. statt, in der Gaststätte Dreizehnlinden, Löwenburgstr. 36, 53229 Bonn.
Mitglieder und Gäste sind eingeladen – Wir bitten um Anmeldung an sg@siebengebirgsregion.de