

## 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  
Homepage: www.oez-bonn.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)  
Jürgen Huber (JH)  
Christian Koschatzky (CK)  
Verena Mandt (VM)  
Melanie Alessandra Moog (MAM)  
Julia Oberdörfer (JO)  
Carmen Planas (CP)  
Esther & Andreas Reinecke-Lison (RL)  
Ralf Wolff (RW)

V. i. S. d. P.  
Ralf Wolff

## Layout

Julia Oberdörfer  
Emelie Groenhoff

## Vertrieb

Ökozentrum Bonn e.V.

## Druck

HEIDER DRUCK GMBH, BERGISCH GLADBACH

## Erscheinungsweise

Zweimonatlich

## Preis

im Jahres-Abonnement 21,- Euro  
(26,- Euro Förderabo) inklusive 7 % MwSt

## Auflage

4.000

## 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 Dezember 2022.

## Die nächste Ausgabe

Mai/Juni 2023

erscheint Ende April 2023

Schwerpunktthema:

Halbzeit für den Bonner Rat  
Erscheinungstermin: 27.04.2023  
Redaktionsschluss: 14.04.2023  
Anzeigenschluss: 06.04.2023

## Vereinsseiten

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

## 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 dürft ihr uns aufwarten.

Schreiben Sie uns bitte an :  
info@oez-bonn.de



## Bauen im Bestand hat viel Geschichte und noch mehr Zukunft

## Kann Bauland bald weg?

Schutz von Klima und Natur sowie hohe Energiepreise erfordern kleinere Wohnungen und Sanierung des Bestands. Regionalplanung und kommunale Siedlungsplanung bestehen noch immer auf mehr Bauland und berufen sich auf Zuzugsprognosen. Sie müssen umdenken.



Bild: Thorsten Albrecht

Die Landwirtschaftskammer in Bonn-Roleber nicht abreißen, sondern ohne neues Bauland kleine Wohnungen im Bestand bauen, das fordert unser Verein. Derzeit wohnen hier Geflüchtete.

Susanne Gura

Bereits seit 2002 gilt das Ziel der Bundesregierung eines täglichen Flächenverbrauchs von 30 Hektar, unverbindlich und unerreichbar. Neue Baugebiete sind der größte Treiber der aktuell 54 Hektar täglichen Versiegelung. Die Neuaufstellung von Regionalplänen ist eine herausragende Gelegenheit, endlich auch die großflächige Versiegelung einzudämmen. Es geht um die Ausweisung von neuen Siedlungs- und Gewerbeflächen für die nächsten beiden Jahrzehnte.

Gerade der aktuelle Rückgang der Immobilienkäufe lädt zur Rückschau und Analyse ein. Sorgen bereitet, dass mietfrei Wohnen im Alter für heutige Familiengründende kaum noch möglich scheint. Vier Prozent Zinsen waren noch vor einem Jahrzehnt nicht viel, aber sie brachten jetzt das Fass der Baukostensteigerung und Überteuerung zum Überlauf. Betroffen waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Trotz Zinsanstieg wuchs der Neubau von Mehrfamilienhäusern nämlich weiter.

## Gestärkte Unternehmen

In einem zwölf Jahre andauernden Aufwärtstrend erreichte der Immobiliensektor Rekordumsätze, mehr als doppelt so hoch wie der Lebensmitteleinzelhandel. Auch wenn die Unternehmen noch nicht so konzentriert wie im Lebensmittelhandel, sind die Größten enorm gewachsen. Vonovia und Deutsche Wohnen kamen an die Börse. Noch vor einem Jahrzehnt wurden doppelt so viele Wohnungen von Privathaushalten wie von Unternehmen gebaut, inzwischen haben Unternehmen die Privathaushalte als Bauherren überrundet. Dass Vonovia derzeit Projekte einfriert, ist kein Vorzeichen ihres Niedergangs.

Die Immobilienverbände rufen derzeit nach einer besseren Förderung der Eigentumsbildung und manchmal auch nach mehr Sozialwohnungen. Aber ihr Forderungskatalog wird wie immer angeführt von: Mehr Bauland, schnellere Genehmigungen, weniger Vorschriften, mehr Förderung. Vor allem die Forderung nach mehr Bauland scheint nicht mehr zeitgemäß, und Baugenehmigungen bleiben oft ungenutzt.

## Genug Baugenehmigungen, genug Bauland

2021 war die Anzahl baugenehmigter Wohnungen die höchste in der deutschen Geschichte: Mehr als 800.000! In Bonn blieben 2800 Wohnungen ungebaut, davon standen 1000 bereits im Vorjahr aus. Ungenutzte Baugenehmigungen gibt es seit Jahren zu Hundertausenden. Gründe sind dem BBSR, einer Forschungseinrichtung des Bundes, zufolge der wachsende Geschoßwohnungs-

bau mit seinen längeren Bauzeiten, und die begrenzte Kapazität der Bauwirtschaft. Da hilft mehr Bauland wenig.

## Einfamilienhäuser fehlen nicht

Immer noch sind gut ein Drittel des Neubaus Einfamilienhäuser, obwohl es in den nächsten Jahrzehnten noch wesentlich weniger junge Familien geben wird. Auch wenn Suchende zu wenig Einfamilienhäuser auf dem Markt finden: Einen Mangel an Einfamilienhäusern gibt es nur scheinbar, während in Wirklichkeit kleine Wohnungen fehlen. Sie werden weiterhin am meisten gesucht.

Die Anzahl Senior\*innen wächst, und Senior\*innen, die sich kleiner setzen wollen, haben zu wenig Möglichkeiten. Die Anzahl Single-Haushalte steigt, und damit auch die Wohnfläche pro Person, auch weil weiterhin viel zu groß gebaut. Die Neubau-Wohnfläche wird zwar durchschnittlich kleiner, aber viel zu langsam.

## Es hat aufgehört zu Sickern

Wenn man Einfamilienhäuser baut, werden auch kleine Wohnungen frei, so das Credo der Immobilienwirtschaft. Dieser sogenannte Sickereffekt steht jetzt behördlich infrage. Das BBSR fand heraus: Je angespannter der Wohnungsmarkt, umso dringender nötig ist der Neubau preisgünstiger Wohnungen zur Versorgung in den unteren Marktsegmenten. Die bisher trotzdem unerschütterlichen Forderungen nach Bauland für Einfamilienhäuser müssten nun bald aufhören.

## Baukapazität wieder frei

Ein wichtiger Grund für nicht genutztes Bauland war die überaus ausgelastete Kapazität der Bauwirtschaft. Eigentlich müssen sich alle Anstrengungen auf die Beseitigung dieses Engpasses konzentrieren. Die Baubranche muss genau wie andere Branchen für Fachkräfte attraktiver werden.

Dass jetzt die Baukapazität laut IFO-Institut weniger ausgelastet ist, könnte ein Segen für eine Entwicklung sein, die manche politischen Akteure schon länger predigen: Den Bestand ausbauen!

## Bestand vor Neubau!

Das forderte von der Landesregierung Anfang 2023 der „Dialog Nachhaltige Kommunen NRW“, dem auch die Stadt Bonn zugehört. Dahinter steht der hohe Sanierungsbedarf für den Klimaschutz und die bessere CO<sub>2</sub>-Bilanz gegenüber Neubau. Viele andere finden diesen Weg immer wichtiger. Ein Abrissmoratorium haben zehn Organisationen und hunderte von Fachleuten im September 2022 unterschrieben. Ein Grund: Jährlich fallen 2,5 Tonnen Bau- und Abbruchabfälle je Einwohner\*in an.

## Umbau-Kultur

Die Anzahl neuer Wohnungen, die durch Umbau entstehen, beträgt seit Jahrzehnten konstant 10 bis 14 Prozent aller fertiggestellten Wohnungen. Der Baukultur-Bericht (Lescheinweis unten) zeigt, was alles möglich ist. Allein Aufstockungsmöglichkeiten sieht das bauwirtschaftsnahe Pestel-Institut bei bundesweit mindestens 2,4 Millionen vorhandenen Gebäuden.

Eine Scheu vor dem Kauf von gebrauchten Gebäuden gibt es ohnehin nicht. Mehr als die Hälfte der jedes Jahr gekauften Immobili-

en sind gebraucht. Umbau und Sanierung als schon bisher wichtigste Bautätigkeiten werden künftig stark weiterwachsen. Selbstverständlich kann daher die Bauwirtschaft ohne Bauland wachsen! Auch die Immobilienwirtschaft sieht derzeit viel Zukunft bei Umbau und Sanierung des Bestands, berichtete das IFO Institut im Januar. Der Stress sei temporär.

Und vielleicht gewinnt das neue Wohnen fernab der Städte noch mehr Interesse, dort stehen circa 1,5 Millionen Wohnungen leer. Über Hundert Gemeinden wollen mit dem Programm „Jung kauft Alt“ zeigen, dass es geht. Vielleicht muss die Siedlungspolitik der Zuzug-Kommunen kompensiert werden, um die Nachteile der Wegzug-Kommunen auszugleichen. Gut für Klima und Natur wäre das.

So kann die Bauwirtschaft zum Erreichen des Netto-Null-Hektar-Ziels beitragen, von dem die heutigen 54 Hektar täglicher Flächenverbrauch noch weit entfernt sind.

## Baulandbedarf neu berechnen!

Aktuell werden in NRW die Regionalpläne neu aufgestellt. Die Statistikbehörde IT NRW lieferte zu Beginn Bevölkerungsschätzungen und Baulandbedarfzahlen für die Kommunen. Sie scheinen viel zu großzügig:

- Für heutige Einfamilienhausgebiete nehmen die Regionalplaner an, dass sie auch 2040 noch Einfamilienhausgebiete bleiben. Deren Flächenbedarf wird zwei- bis viermal so hoch angesetzt als für Geschoßwohnungen.
- Wenn der Baulandbedarf errechnet ist, kommen satte 20% für Unvorhergesehenes hinzu!

Unvorhergesehen größer als gedacht sind aber vor allem Schäden an Klima und Natur! Die Neuberechnung des Bauland-Bedarfs nach ökologischen Prioritäten wie Bestand vor Neubau und Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist daher unumgänglich. Bei der Überarbeitung des aktuellen Regionalplanentwurfs durch die Bezirksregierungen ist eine Änderung aber noch nicht vorgesehen.

## Bauen im Bestand – unterbewertetes Geschäftsmodell

Etwa zwei Drittel der Bau-Investitionen gehen in den Bestand, sogar schon seit Jahrzehnten. Trotzdem, „die Geschäftsmodelle des Bausektors und der Immobilienwirtschaft, Ausbildung, Gesetzgebung sowie die Nachhaltigkeitsbeurteilung sind auf den Neubau ausgerichtet. Bauen im Bestand ist hingegen eine bürokratisch aufwendige Ausnahme.“ Dies sagte kürzlich die Präsidentin der Bundesarchitektenkammer Andrea Gebhardt.

Lescheinweis: Baukulturbericht 2022/23  
<https://www.dabonline.de/2022/11/28/neue-umbaukultur-baukulturbericht-2022-23-sanierung/>  
Mehr Info:  
[www.enntaufstieg.de](http://www.enntaufstieg.de)

**STOP** Riesen-Siedlungen  
im Naturpark

Hier unterschreiben:  
[www.siebengebirgsregion.de](http://www.siebengebirgsregion.de)