



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Bonn/Rhein-Sieg e. V.
gegründet 1903

Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg e. V., Oxfordstr. 2, 53111 Bonn

nur per E-Mail

Wohnungsbaukonferenz Bonn
Bundesstadt Bonn
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtentwicklung & regionale
Zusammenarbeit

Unser Zeichen
(bei Antwort bitte angeben)
Ge/mg WoKoBo

11.06.2026

Stellungnahme zum Entwurf des Handlungskonzepts Wohnen Bonn

Sehr geehrte Frau Klemmt,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der oben bezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihre E-Mail vom 10.6.2026 nebst Anlage und möchten zum Entwurf des Handlungskonzepts Wohnen Bonn folgende Anmerkungen machen:


Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg vertritt die Interessen der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Bonn und der Region. Private Eigentümer - ganz überwiegend Privatpersonen mit einer oder wenigen Wohnungen - stellen den weitaus größten Teil des Mietwohnungsangebots in dieser Stadt bereit; unsere Mitglieder halten ca. 26.000 Wohnungen. Sie sind nicht das Problem des Bonner Wohnungsmarktes, sondern der Kern seiner Lösung. Eine Wohnungspolitik, die diesen Befund ignoriert und private Eigentümer vorrangig als Regulierungsobjekt begreift, wird die selbst gesteckten Ziele verfehlen.


Wir haben den Erarbeitungsprozess des Handlungskonzepts im Rahmen der Wohnungsbaukonferenz Bonn (WoKoBo) konstruktiv begleitet und nehmen die Einladung zur Korreferierung des Entwurfs gerne an, wobei wir uns allerdings erlauben, mit der gebotenen Deutlichkeit dort Kritik zu üben, wo das Konzept aus unserer Sicht in die falsche Richtung weist. Das gilt in erster Linie für die geplante Aufstellung sozialer Erhaltungssatzungen (Maßnahme M 4.1, Aufstellungsbeschlüsse Nordstadt DS 260886 und Bad Godesberg DS 260885), die wir entschieden ablehnen.

Die Situationsanalyse des Entwurfs ist in ihrem Kern zutreffend und bestätigt, was Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg seit Jahren vorträgt: Der Bonner Wohnungsmarkt leidet an einem Angebotsproblem. Mit 592 (2023), 1.244 (2024) und 667 (2025) fertiggestellten Wohnungen bleibt die Neubautätigkeit Jahr für Jahr deutlich hinter dem vom Konzept selbst zugrunde gelegten Bedarf von 1.600 Wohneinheiten zurück. Der Leerstand liegt mit 2,8 % weit unter dem Bundesdurchschnitt; eine nennenswerte Reserve existiert also nicht. Die Angebotsmieten steigen, weil zu wenig gebaut wird und nicht, weil Eigentümer ihre Bestandsgebäude modernisieren und die Mieten fortwährend erhöhen.

Vorsitzender: Rechtsanwalt Dirk Vianden
Hauptgeschäftsführer: Rechtsanwalt Markus Gelderblom
Mitglied im Landesverband Haus & Grund Nordrhein und Westfalen
Mitglied der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland,
Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
Sparkasse KölnBonn, IBAN: DE52370501980000064857 BIC: COLSDE33XXX

Telefon: 0228 9 69 26 70
Telefax: 0228 9 69 26 99
Anschrift: Oxfordstraße 2 / Ecke Kölnstraße
53111 Bonn
bonn@hug-bonn.de
www.haus-und-grund-bonn.de

 Parkmöglichkeiten:
Stiftsgarage (gegenüber), Stadthausgarage, City-Garage, Marktgarage

 Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle: Bertha-von-Suttner-Platz
Straßenbahn/Bus

Bemerkenswert ehrlich räumt der Entwurf ein, dass das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage "auch in kommunalen Entscheidungen der zurückliegenden Jahre begründet" ist und dass langwierige verwaltungsinterne und politische Prozesse, im Verfahrensverlauf nachgeschobene Anforderungen sowie die Kostenrelevanz städtischer Vorgaben den Wohnungsbau hemmen. Aus dieser zutreffenden Diagnose zieht das Konzept jedoch nicht durchgängig die richtigen Schlüsse: Statt sich konsequent auf die Beseitigung der selbst benannten Investitionshemmnisse zu konzentrieren, setzt es an zentraler Stelle auf ein *zusätzliches Regulierungsinstrument*, das kein Angebot schafft, sondern Investitionen in den Bestand behindert: die soziale Erhaltungssatzung.

Die soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist ein reines Verhinderungsinstrument. Sie baut keine Wohnung, sie senkt keine Miete, sie verkürzt kein Genehmigungsverfahren. Sie verwaltet Knappheit, anstatt sie zu beseitigen. In einem Markt, dessen zentrales Problem der Entwurf selbst zutreffend als Angebotsdefizit beschreibt, ist die Priorisierung eines solchen Instruments ein **wohnungspolitischer Offenbarungseid**. Jede Personalstunde und jeder Euro, die in Voruntersuchungen, Satzungsverfahren, Genehmigungsvorbehalte und Abwendungsvereinbarungen fließen, fehlen bei der Schaffung von Baurecht und der Beschleunigung von Verfahren.

Verdrängung entsteht in Bonn nicht durch Modernisierung, sondern durch Knappheit. Der Entwurf belegt das selbst: Der Bestand mietpreisgebundener Wohnungen ist von 10.058 (2023) auf 8.358 (2025) gesunken, und zwar nicht, weil private Eigentümer Mieter verdrängt hätten, sondern weil Bindungen ausgelaufen sind und der geförderte Neubau (87, 118 bzw. 199 Wohnungen p. a.) den Abgang nicht annähernd kompensiert. Wer auf diesen Befund mit einem Genehmigungsvorbehalt für Grundrissveränderungen, Badmodernisierungen und Balkonanbauten in der Nordstadt und in Bad Godesberg antwortet, bekämpft Symptome an der falschen Stelle und bestraft ausgerechnet diejenigen Eigentümer, die ihre Gebäude in Ordnung halten und Wohnraum dauerhaft zu fairen Konditionen bereitstellen.

Erhaltungssatzungen unterwerfen jede über die bloße Instandsetzung hinausgehende bauliche Änderung einem Genehmigungsvorbehalt. Die Erfahrungen aus Städten mit langjähriger Milieuschutzpraxis zeigen, dass dies energetische Sanierungen, altersgerechte Umbauten und die Anpassung von Wohnungen an zeitgemäße Standards verzögert, verteuert und vielfach gänzlich unterbindet. In der Folge kommt es zu schleichender Substanzverschlechterung in genau den Quartieren, die man zu schützen vorgibt. Eine dämpfende Wirkung auf die Mietenentwicklung ist demgegenüber *empirisch nicht belastbar nachgewiesen*.

Damit setzt sich die Stadt in einen offenen Widerspruch zu ihren eigenen Zielen: Dieselbe Verwaltung, die mit dem Klimaplan und den "Bonner Standards für klimafreundlichen Neubau" höchste energetische Anforderungen formuliert und in Maßnahme M 4.2 ausdrücklich Synergien mit energetischen Sanierungen, Dachausbauten und Aufstockungen im Bestand aktivieren will, errichtet mit M 4.1 in zwei großen Stadtteilen genau hierfür eine *zusätzliche Genehmigungshürde*. Aufstockung, Dachgeschossausbau und Wohnungsteilung sind die schnellsten und flächensparendsten Wege zu neuem Wohnraum, die das Konzept an anderer Stelle zu Recht preist. Doch gerade solche Maßnahmen werden in Erhaltungsgebieten regelmäßig erschwert. Das Konzept konterkariert sich insoweit selbst.

Mit dem "Planungsturbo" (M 2.1) und dem "Wohnraumschaffungslotsen" (M 2.4) bekennt sich der Entwurf zur Beschleunigung und Entschlackung von Verfahren. Die Erhaltungssatzung bewirkt indes genau das Gegenteil: Sie erzeugt für tausende Bestandsgebäude ein zusätzliches, dauerhaftes Genehmigungsregime samt Prüf-, Überwachungs- und Vorkaufsrechtsverwaltung. Die Annahme des Maßnahmensteckbriefs, dies sei "durch bestehende Personalressourcen abgedeckt", halten wir für absolut unrealistisch. Realistisch

ist: Längere Bearbeitungszeiten für alle, auch für völlig unproblematische Vorhaben, und eine weitere Bindung knapper Verwaltungskapazitäten, die beim Wohnungsbau fehlen.

Eine soziale Erhaltungssatzung setzt eine gebietsbezogen belastbar ermittelte, konkrete Verdrängungsgefahr sowie Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck voraus. Ein gesamtstädtisches "Grobscreening" (vgl. DS 253055) ersetzt diese qualifizierte Begründung nicht im Ansatz. Satzungen, die diesen Anforderungen nicht genügen, sind im Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO angreifbar - mit allen Folgekosten und der Rechtsunsicherheit für sämtliche Beteiligte. Wir kündigen bereits jetzt an, die Begründungstiefe etwaiger Satzungen einer eingehenden rechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Hinzu kommt: Das gemeindliche Vorkaufsrecht als faktisches Hauptdruckmittel des Milieuschutzes ist durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 (AZ: 4 C 1.20) erheblich beschnitten worden. Bei Grundstücken, die entsprechend den Zielen der Satzung bebaut sind und genutzt werden, scheidet die Ausübung regelmäßig aus. Auch die Genehmigungsansprüche des § 172 Abs. 4 BauGB (insbesondere für die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung und für gesetzlich gebotene energetische Mindestmaßnahmen) begrenzen den Steuerungsanspruch der Satzung von Gesetzes wegen. Die Stadt schafft also ein bürokratisches Großinstrument, dessen rechtliche Substanz in wesentlichen Teilen ausgehöhlt ist. **So kommt es zu einem maximalen Eingriff in Art. 14 GG, bringt jedoch nur minimalen wohnungspolitischen Ertrag.**

Die Hauptlast des Milieuschutzes tragen nicht anonyme Großinvestoren, sondern private Kleineigentümer, also häufig ältere Menschen, deren Immobilie Altersvorsorge ist, oder Erbgemeinschaften, die ein Familienhaus erhalten wollen. Für sie bedeutet jede Genehmigungspflicht Verfahrenskosten, Gutachten, Verzögerung und Rechtsunsicherheit. Abwendungsvereinbarungen mit jahrzehntelangen Bindungen stellen zudem einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Privatautonomie dar. Wer so mit den verlässlichsten Anbietern des Bonner Mietwohnungsmarktes umgeht, darf sich über Verkäufe an genau jene institutionellen Erwerber, die man fernhalten will, und über Rückzug aus der Vermietung nicht wundern.

Wir fordern daher:

1. Verzicht auf den Erlass sozialer Erhaltungssatzungen; Aufhebung bzw. Nichtweiterverfolgung der Aufstellungsbeschlüsse für die Nordstadt (DS 260886) und Bad Godesberg (DS 260885).
2. Hilfsweise, für den Fall der politischen Weiterverfolgung: räumlich eng begrenzte Gebietskulissen auf Grundlage gebietsscharfer, methodisch belastbarer Untersuchungen; Befristung der Satzungen auf längstens fünf Jahre mit zwingender, ergebnisoffener Evaluation vor jeder Verlängerung.
3. Verbindlicher Positivkatalog genehmigungsfähiger Maßnahmen in der Satzung selbst: energetische Sanierung mindestens bis zum gesetzlichen Standard, barrierefreier und altersgerechter Umbau, Herstellung zeitgemäßer Ausstattung sowie sämtliche Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums (Dachausbau, Aufstockung, Wohnungsteilung).
4. Gesetzliche Bearbeitungsfristen mit Genehmigungsfiktion: Entscheidung über Genehmigungsanträge binnen eines Monats, andernfalls gilt die Genehmigung als erteilt.

5. Zurückhaltung bei der Ausübung des Vorkaufsrechts und bei Abwendungsvereinbarungen; keine Forderungen, die über die gesetzlichen Erhaltungsziele hinausgehen.
6. Vollständige Transparenz: Veröffentlichung der Prüfkriterien, der Untersuchungsmethodik und einer ehrlichen Kosten- und Personalbedarfsschätzung vor jeder Beschlussfassung.

Aber auch weitere Punkte im Entwurf müssen wir kritisch bewerten:

Die verbindliche 30-Prozent-Quote für geförderten Wohnungsbau verteuert in der gegenwärtigen Bau- und Zinslage den freifinanzierten Teil jedes Vorhabens und wirkt bei kleineren und mittleren Projekten vielfach prohibitiv. Infolgedessen unterbleiben Vorhaben dann ganz, und mit ihnen auch die geförderten Wohnungen. Die angekündigte Fortschreibung muss daher zwingend eine Entlastung bringen: Prüfung der Quotenhöhe und der Aufgriffsschwellen, deutliche Vereinfachung des Ertragswertmodells, Planbarkeit und Verzicht auf nachträgliche Verschärfungen im laufenden Verfahren. Eine Fortschreibung, die das Modell weiter verkompliziert oder ausweitet, lehnen wir ab.

Beim Förderprogramm bezahlbarer Wohnraum (M 3.4) sehen wir einen richtigen Ansatz, aber die Konditionen sind unwirtschaftlich. Den Ansatz, Eigentümer für die (Re-)Aktivierung von Wohnraum zu gewinnen, begrüßen wir ausdrücklich. Die Konditionen sind jedoch ganz erheblich realitätsfern kalkuliert: Ein einmaliger Zuschuss von maximal 20.000 € je Wohneinheit steht einer zehnjährigen Mietobergrenze von 7,50 €/m² - bei dokumentierten Angebotsmieten von durchschnittlich 13,54 €/m² -, einem vollständigen Belegungsrecht der Stadt und dem Ausschluss von Indexmietverträgen gegenüber. Unter diesen Bedingungen wird das Programm keine nennenswerte Resonanz finden und auch Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg kann seine Mitglieder hierfür sicherlich nicht begeistern. Wir fordern daher eine marktgerechte Nachjustierung (höhere Mietobergrenze mit Dynamisierung, kürzere oder gestaffelte Bindung, Vorschlagsrecht statt ausschließlichem Belegungsrecht) und bieten an, hierzu die Perspektive der privaten Eigentümer konkret einzubringen.

Die Aktivierung un- und untergenutzter Flächen im Bestand kann nur mit den Eigentümern gelingen, und zwar durch Beratung, Förderung, schnelle Genehmigungen und steuerliche bzw. gestalterische Spielräume, aber nicht durch ordnungsrechtlichen Druck. Wir erwarten eine ausdrückliche Klarstellung im Konzept, dass die Maßnahme auf Freiwilligkeit und Anreizen beruht, und stehen als strategischer Partner für die im Steckbrief genannten Kooperationen bereit.

Der Entwurf benennt ferner die Kostenrelevanz städtischer Vorgaben als Hemmnis, zieht daraus aber keine maßnahmenscharfe Konsequenz. Wir fordern ein verbindliches Kosten-Monitoring sämtlicher kommunaler Anforderungen, die über Bundes- und Landesrecht hinausgehen (insbesondere der "Bonner Standards für klimafreundlichen Neubau"), mit dem erklärten Ziel, Mehranforderungen auszusetzen, solange die Neubauzahlen den Bedarf von 1.600 Wohneinheiten jährlich verfehlen.

Mit unserer vorstehenden Kritik möchten wir keinen falschen Eindruck erwecken: Wesentliche Teile des Konzepts gehen in die richtige Richtung und verdienen zügige Umsetzung. Das gilt für den "Planungsturbo" (M 2.1), den Wohnraumschaffungslotsen (M 2.4), das Baupotenzialregister (M 1.1), das Wohnbauflächenentwicklungsprogramm 2040 (M 2.2), die Förderung der Innenentwicklung (M 2.3) sowie die Verstetigung der Wohnungsbaukonferenz Bonn (M 5.1) und die angestrebte Kooperationsvereinbarung (M 5.2). Auch an der Konzeptentwicklung zur Sozialen Wohnraumagentur (M 3.5), bei der Haus & Grund im Maßnahmensteckbrief ausdrücklich als Umsetzungspartner genannt ist, wirken wir gerne konstruktiv mit, freilich unter der Prämisse strikter Freiwilligkeit für die beteiligten Eigentümer

und verlässlicher Absicherung der Vermieter (Mietausfall- und Schadensgarantien, soziale Begleitung der Mietverhältnisse).

Abschließend dürfen wir unsere Forderungen noch einmal wie folgt zusammenfassen:

- 1. Verzicht auf soziale Erhaltungssatzungen; ersatzlose Streichung bzw. deutliche Herabstufung der Maßnahme M 4.1 im Handlungskonzept.**
- 2. Konsequente Priorisierung der angebotsseitigen Maßnahmen (M 1.1, M 2.1–M 2.4) bei Personal- und Mittelausstattung.**
- 3. Wirkungsorientierte Entlastung beim Bonner Baulandmodell statt Verschärfung.**
- 4. Marktgerechte Nachjustierung des Förderprogramms M 3.4 unter Einbindung der privaten Eigentümer.**
- 5. Bestandsaktivierung (M 4.2) ausschließlich kooperativ und anreizbasiert.**
- 6. Verbindliches Kosten-Monitoring kommunaler Sonderanforderungen mit Aussetzungsmechanismus.**
- 7. Jährliche - nicht nur vierjährliche - Berichterstattung zum Umsetzungsstand unter Beteiligung der WoKoBo, einschließlich messbarer Zielwerte für Fertigstellungen und Verfahrensdauern.**

Bonn braucht mehr Wohnungen und nicht mehr Bürokratie. Die privaten Eigentümer dieser Stadt sind bereit, ihren Beitrag zu leisten: Durch Investitionen in den Bestand, durch Aufstockung und Ausbau und durch faire und langfristige Vermietung mit angemessenen Mieten. Was sie dafür brauchen sind Planungssicherheit, schnelle Verfahren und Vertrauen statt Misstrauen. Das Handlungskonzept Wohnen Bonn kann ein gutes Konzept werden, wenn es sich auf diese Linie konzentriert und auf das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung verzichtet, das von all dem das genaue Gegenteil verkörpert.

Für Rückfragen und die weitere Erörterung im Rahmen der Wohnungsbaukonferenz Bonn stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Vianden)
- Vorsitzender -



(Gelderblom)
- Hauptgeschäftsführer -

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein
Bonn/Rhein-Sieg e. V.