



Auf dem Areal des Alten Schlachthofs in Berlin sollen 300 Wohnungen auf Basis des Bauturbos entstehen.

FOTO: KLAUS THEO BRENNER – STADTARCHITEKTUR

Ein Jahr Bauturbo

Kann er den Wohnungsbau tatsächlich beschleunigen?

Er soll einen Beitrag zur Lösung der Wohnungsprobleme leisten: der Bauturbo, den der Bundestag vor einem Jahr beschlossen hat. Nun gibt es erste Erfahrungen mit den neuen gesetzlichen Möglichkeiten. Dabei zeigt sich: Der Bauturbo wirkt – vor allem bei kleineren Neubauten und Nachverdichtungsmaßnahmen, aber nicht nur dort.

Die GSG Oldenburg Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH hat Großes vor. Auf dem Areal eines ehemaligen Fliegerhorsts will das teilkommunale Unternehmen in den nächsten Jahren das Quartier Helleheide mit rund 10.000 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche realisieren. 122 Wohneinheiten (davon 60 Prozent öffentlich gefördert) und sieben Gewerbeeinheiten sind geplant; die Kosten betragen etwa 32 Millionen Euro. Das Besondere daran: Das Projekt wird durch die Nutzung des Bauturbos ermöglicht.

Vor einem Jahr, am 9. Oktober 2025, hat der Bundestag den sogenannten Bauturbo (offiziell: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung)

beschlossen. Das Gesetzespaket umfasst drei Änderungen (siehe Kasten), die alle ein Ziel haben: Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau schneller und einfacher zu schaffen. Streng genommen handelt es sich also nicht um einen Bau-, sondern um einen Genehmigungsturbo.

Auf die Kommunen kommt es an

Die Einführung des Bauturbos war mit hohen Erwartungen verknüpft. Ob sich diese erfüllt haben, lässt sich heute nicht ohne Weiteres beurteilen. Denn eine bundesweite Statistik, wie viele Wohneinheiten auf Grundlage der neuen gesetzlichen Möglichkeiten genehmigt worden sind, existiert nicht. Auch der

Was ist der Bauturbo?

Unter dem Begriff Bauturbo werden drei Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) zusammengefasst. Sie verfolgen das Ziel, die Genehmigungsprozesse für Wohnungsbauprojekte zu beschleunigen und dort Wohnungsbau zu ermöglichen, wo dies bisher nicht zulässig war:

- § 31 Absatz 3 BauGB:
Ermöglicht die Schaffung von Wohnraum etwa durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in zweiter Reihe, unabhängig vom geltenden Bebauungsplan.
- § 34 Absatz 3b BauGB:
Im unbeplanten Innenbereich mussten sich neue Wohngebäude in die umliegende Bebauung einfügen. Das ist jetzt nicht mehr erforderlich.
- § 246e BauGB:
Dieser Paragraph erlaubt es, von bauplanungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen und so größere Wohnungsbauprojekte ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu realisieren.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat keinen Überblick, wie viele seiner Mitgliedsunternehmen die neuen Instrumente bisher genutzt haben.

Fragt man jedoch Wohnungsunternehmen und Interessenverbände nach ihrer Einschätzung, so fällt dieses Verhalten positiv aus. „Die zusätzlichen gesetzlichen Spielräume sind positiv“, sagt beispielsweise Franco Höfling, Justiziar und Leiter Recht beim BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. „Insbesondere bei Nachverdichtungen, Aufstockungen und Umnutzungen wird erkennbar, dass die zusätzlichen Handlungsspielräume in der Praxis wahrgenommen werden.“ Von zentraler Bedeutung sei dabei die Haltung der Kommunen. „Dort“, betont Höfling, „fällt die Entscheidung, ob die neuen Möglichkeiten genutzt werden und wie schnell Projekte letztlich vorankommen. Der Bauturbo schafft zusätzliche Flexibilität, ersetzt aber weder personelle Kapazitäten noch zügige Entscheidungsprozesse vor Ort.“

Tatsächlich liegt die Planungshoheit in Deutschland bei den Kommunen. Die Gesetzesänderung auf Bundesebene gibt ihnen die Möglichkeit, das neue Instrumentarium zu nutzen, verpflichtet sie aber nicht dazu. Trotzdem haben zahlreiche große und auch kleinere Städte mittlerweile Leitlinien vorgelegt, wie sie den Bauturbo anwenden wollen. Oft verbinden sie dies mit klaren Bedingungen.

Düsseldorf beispielsweise verpflichtet den Bauherren dazu, sich an den Folgekosten für die soziale Infrastruktur zu beteiligen und sein Vorhaben innerhalb von 48 Monaten nach der Genehmigung zu realisieren. Salzgitter schließt die Anwendung des Bauturbos aus, wenn eine öffentliche Erschließung erforderlich wird oder mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Und Leipzig verlangt bei Bauturbo-Projekten eine Sozialwohnungsquote von 30 Prozent.

Was Projektentwickler sagen

Als „wichtiges und richtiges Instrument“ bezeichnet auch Ralf Werner den Bauturbo. „Wie sich seine Möglichkeiten in der Praxis ausschöpfen lassen, zeigt sich derzeit noch unterschiedlich“, sagt der Geschäftsführer der Instone Real Estate Development GmbH. Er beobachtet bei den Kommunen eine Haltung, die von Abwarten bis aktiver Prüfung der neuen Möglichkeiten reicht. Gute Erfahrungen macht der Wohnentwickler Instone unter anderem in Hamburg, Frankfurt am Main und Düsseldorf. „Dort sehen wir, dass der Bauturbo Verfahren deutlich beschleunigen kann“, sagt Werner.



FOTO: PERISKOP DEVELOPMENT GMBH

Dr. Simon Kempf sieht Berlin als Vorreiter beim Bauturbo.

Ähnlich äußert sich Dr. Simon Kempf, Geschäftsführer der Periskop Development GmbH. Auch er erlebt in den Städten und Gemeinden „das gesamte Spektrum von einer klaren Ablehnung bis hin zu einer grundsätzlichen Befürwortung des Instruments“. Für viele überraschend dürfte es sein, dass laut Kempf ausgerechnet das wegen seiner Baupolitik oft gescholtene Berlin eine Vorreiterrolle einnimmt. Bei anderen Kommunen beobachtet Kempf jedoch eine Unsicherheit, unter welchen Voraussetzungen der Bauturbo eingesetzt werden kann. Diese Unsicherheit führt nach seinen Worten dazu, das Instrument vorsichtshalber gar nicht zu nutzen. Der Periskop-Geschäftsführer fordert deshalb „klare Anwendungshinweise, Rechtssicherheit und einen pragmatischen Austausch zwischen Kommunen, Projektentwicklern und den zuständigen Behörden“.

Welche konkreten Projekte gibt es?

Während Ten Brinke keine Projekte nennt, bei denen der Bauturbo zur Anwendung kommt, führt Instone-Geschäftsführer Werner ein Vorhaben in Hamburg an: Bei einem 82 Wohnungen umfassenden Projekt in der Marckmannstraße, das Instone im März 2026 vom Immobilienunternehmen Hamburg Team übernommen hat, ist es dank Bauturbo gelungen, in kurzer Zeit die Voraussetzungen für die Einreichung eines Bauantrags zu schaffen. Ohne den Bauturbo wäre ein vollständiges Bebauungsplanverfahren erforderlich gewesen, das wesentlich länger gedauert hätte.

Auch sonst finden sich mittlerweile einige konkrete Bauturbo-Projekte. In Köln beispielsweise baut Bonava auf Grundlage des Bauturbos 70 Wohnungen in der Feldgärtenstraße. In Nürnberg kann die Siedlungswerk Nürnberg GmbH vier Gebäudezeilen am Gensfelderweg um zwei Geschosse aufstocken und so 60 neue Wohnungen schaffen. Und in Greven, einer Mittelstadt im nördlichen Münsterland, dürfen auf Basis des Bauturbos zwei kleine Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Meist kleinere Vorhaben

Dass der Bauturbo bei großen Vorhaben wie in Potsdam und Berlin gezündet wird, ist jedoch die Ausnahme. „Aus Sicht des BFW liegt das größte kurzfristige Potenzial weniger in einzelnen Großprojekten als vielmehr in einer Vielzahl kleinerer und mittlerer Vorhaben im Bestand“, sagt BFW-Justiziar Franco Höfling. „Gerade Nachverdichtung, Aufstockung und die Nutzung bereits erschlossener Flächen können vergleichsweise schnell zusätzlichen Wohnraum schaffen.“ Konkret bedeutet das, bei den meisten der genannten Projekte kommt entweder Paragraph 31 Absatz 3 BauGB (erweiterte Befreiungsmöglichkeiten) oder Paragraph 34 Absatz 3b BauGB (Neubau auch ohne Einfügung in die umliegende Bebauung) zur Anwendung. Eine untergeordnete Rolle spielt hingegen der Paragraph 246e des Baugesetzbuches, der oft als eigentlicher Bauturbo bezeichnet wird und im Vorfeld des Bundestagsbeschlusses besonders umstritten war. Kritiker und Kritikerinnen etwa von der Bundesarchitektenkammer, dem Verein Architects for Future und der Deutschen Umwelthilfe befürchteten, dieser Paragraph (der die Schaffung von Wohnraum ohne Bebauungsplanverfahren ermöglicht) werde zu einer weiteren Zersiedelung führen. Nach den bisherigen Erfahrungen scheint sich diese Befürchtung nicht zu bewahrheiten.

Weitere Maßnahmen gefordert

Die Probleme auf dem deutschen Wohnungsmarkt, das wird nach den ersten zwölf Monaten des Bauturbos deutlich, können die neuen gesetzlichen Möglichkeiten allein nicht lösen. Sie sind aber nach einhelliger Ansicht der Fachleute ein Baustein, um den Wohnungsbau zu erleichtern und bürokratische Hürden abzubauen. Ausreichend sind diese Maßnahmen nach Ansicht von Interessenvertretern jedoch nicht: Ein vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) angeführtes Verbändebündnis fordert jedenfalls schon mal einen Bauturbo II „mit Maßnahmen, die sofort greifen“ – etwa einer Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen und einer praxistauglichen Einführung des Gebäudetyps E.



Autor
Christian Hunziker,
freier Journalist