



## BMWSB – Kurzinfor

# Wir zünden den Bau-Turbo, weil jede Wohnung zählt



© Gettyimages /Drazen

**Die Planung und Genehmigung von Bauprojekten dauert in Deutschland zu lange. Gerade, wenn es darum geht, Wohnraum zu schaffen, müssen wir deutlich schneller werden. Darum ist der Bau-Turbo die Top-Priorität des Bauministeriums zum Start dieser Wahlperiode.**

**Mit dem Bau-Turbo machen wir den Weg frei für mehr Tempo im Wohnungsbau und für mehr bezahlbaren Wohnraum. Zusätzlich schützen wir mit der Verlängerung des Umwandelungsschutzes den Bestand an Mietwohnungen.**

### *Koalitionsvertrag:*

*„In den ersten 100 Tagen werden wir einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbau-Turbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorlegen sowie Lärmschutzfestsetzungen erleichtern; zugleich werden die Vorschriften über den Umwandelungsschutz (§ 250 Baugesetzbuch) und die Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt um fünf Jahre verlängert.“ (Z. 713-717)*

## *Beschleunigungseffekte des Bau-Turbos*

Jedes Bauprojekt beginnt mit einer Planungs- und Genehmigungsphase. Wenn wir zukünftig schneller mehr Wohnraum zur Verfügung stellen wollen, müssen wir hier ansetzen. Dafür ist der Bau-Turbo als Teil des „Gesetzentwurfs zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ das richtige Instrument: Wenn die Gemeinde zustimmt, kann künftig von den bisher geltenden Vorschriften des Planungsrechts abgewichen werden, wie zum Beispiel von der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das spart Zeit, Arbeit und Geld. Es gilt dann, wenn die Abweichung mit den Interessen der Allgemeinheit vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

- > der Errichtung eines Wohngebäudes,
- > der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines Gebäudes, wenn dadurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
- > der Nutzungsänderung eines Gebäudes zu Wohnzwecken.

Hierdurch benötigte soziale und kulturelle Einrichtungen, wie beispielsweise Kitas, können ebenfalls zugelassen werden. So schafft der Bau-Turbo bezahlbaren Wohnraum für Menschen, die besonders stark vom Wohnungsmangel betroffen sind, wie beispielsweise Familien, Auszubildende, Studierende, ältere Menschen und Menschen mit geringem Einkommen.

## *Schneller bauen heißt günstiger bauen*

Die Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann mehrere Jahre dauern. Dieser Planungszeitraum für den Wohnungsbau soll künftig massiv verkürzt werden: Wenn die Gemeinde sich entscheidet, den Bau-Turbo anzuwenden, kann innerhalb von zwei Monaten ein Bebauungsplan ersetzt werden. So kann Bauen nicht nur schneller, sondern auch bezahlbarer werden. Denn weniger Aufwand bedeutet weniger Personal, weniger Zeit und damit auch weniger Kosten. Die Bundesregierung rechnet durch die Einführung des Bau-Turbos mit einer jährlichen finanziellen Entlastung von rund 1,7 Milliarden Euro für die Verwaltung, von rund 505 Millionen Euro für die Bürgerinnen und Bürger und von rund 334 Millionen Euro für die Wirtschaft. Das entspricht einer jährlichen Gesamtentlastung von mehr als 2,5 Milliarden Euro.

## *Wohnungsbau beschleunigen, Fehlentwicklungen vorbeugen*

Der Bau-Turbo eröffnet neue Spielräume für mehr und schnelleren Wohnungsbau. Gleichzeitig gibt es klare Grenzen, um Fehlentwicklungen vorzubeugen: Eine Anwendung ist nur mit expliziter Zustimmung der zuständigen Gemeinde möglich. Die neue Regelung ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet. Um die Umwelt weiterhin effektiv zu schützen, ist die Abweichung von Bauleitplänen nur dann möglich, wenn sie nach überschlägiger Prüfung keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen hat. Auch kann von den geltenden Vorschriften nur dann abgewichen werden, wenn es für eine Beschleunigung tatsächlich erforderlich ist und nachbarschaftliche Interessen gewürdigt werden.

Die Bundesregierung wird den Bau-Turbo mit Blick auf seine Wirksamkeit, seine städtebaulichen Auswirkungen und unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Kommunen, die den Bau-Turbo anwenden, evaluieren.

## *Weitere neue Regelungen*

### > **Der Umwandlungsschutz wird gestärkt.**

Mietwohnungen sollen auch weiterhin nicht ohne Weiteres zu Eigentumswohnungen umgewandelt werden können. Das ist ein wichtiges Instrument, um Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung aus ihrem gewohnten Lebensumfeld zu schützen. Deshalb wird der sogenannte Umwandlungsschutz in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt um fünf Jahre verlängert.

### > **Die Nachverdichtung wird einfacher.**

Bislang scheitern Nachverdichtungen oft an zu strengen städtebaulichen Hürden. Zukünftig kann auch in Innenbereichen (also in zusammenhängend bebauten Ortsteilen) ohne Bebauungsplan von geltenden städtebaulichen Regelungen abgewichen werden, zum Beispiel bei der nachträglichen Aufstockung von Gebäuden oder Hinterlandbebauung.

### > **Der Außenbereich wird behutsam geöffnet.**

In vielen Städten und Gemeinden wird verfügbares Bauland immer knapper. Deshalb soll künftig auch im sogenannten Außenbereich (also in Gebieten ohne Bebauungsplan und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils) neuer Wohnraum geschaffen werden können. Dabei beachten wir den Umweltschutz und die Flächensparsamkeit. Gebaut werden soll nur im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen.

### > **Die Durchmischung von Quartieren wird erleichtert.**

Restriktive Immissionsgrenzwerte machen Bauprojekte durch erhöhten Investitionsbedarf in Lärmschutzvorrichtungen kompliziert und teuer. Änderungen im Baugesetzbuch sollen ermöglichen, dass Gemeinden davon abweichen dürfen, zum Beispiel durch die Festsetzung von Innenraumpegeln. Damit kann Wohnbebauung näher als bisher an Gewerbebetriebe heranrücken.

### > **Die kommunale Selbstverwaltung der Gemeinden wird gestärkt.**

Das Zustimmungserfordernis der Gemeinden bleibt bestehen und wird beispielsweise beim Neubau von Wohnraum sogar aufgewertet. Wir verlängern auch die Möglichkeit für die Bundesländer Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen, was den Kommunen eine Reihe von Instrumenten an die Hand gibt, um die Entwicklung vor Ort besser zu steuern, etwa durch die erleichterte Anwendung von Vorkaufsrechten, Befreiungen oder Baugeboten.

*„Tempo, Technologie, Toleranz – mit diesem Credo bin ich als Bundesbauministerin angetreten. Und in Sachen Tempo wollen wir mit einer ersten Novelle des Baugesetzbuches bereits wenige Wochen nach Amtübernahme liefern. Der Kern dieses Entwurfs ist der Bau-Turbo. Denn wir brauchen schnell mehr bezahlbaren Wohnraum. Die Neuregelung ermöglicht es Gemeinden, das Planen und Genehmigen wesentlich zu beschleunigen. Das spart Zeit und Kosten. Und so schaffen wir den rechtlichen Rahmen zur Realisierung des Deutschland-Tempos im Wohnungsbau. Davon profitieren kommunale Planungs- und Genehmigungsbehörden, die Bauwirtschaft sowie Bürgerinnen und Bürger, insbesondere in verdichteten Siedlungsgebieten.“*

**Verena Hubertz**

(Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)

Der Gesetzentwurf wurde am 18. Juni 2025 vom Bundeskabinett beschlossen und befindet sich nun im parlamentarischen Verfahren. Ein Inkrafttreten ist für Herbst 2025 geplant.

**Weitere Informationen unter:** [bmwsb.bund.de/wohnungsbau-turbo](https://bmwsb.bund.de/wohnungsbau-turbo)

**Stand:** 18. Juni 2025