



BMWSB, Krausenstraße 17 - 18, 10117 Berlin

An die Mitglieder
der Fraktionen von CDU/CSU und SPD
im Deutschen Bundestag

Verena Hubertz
Bundesministerin

Krausenstraße 17 - 18
10117 Berlin

Tel. +49 30 18 335-16080

min@bmwsb.bund.de

www.bmwsb.bund.de

—
Berlin, 18.06.2025

Seite 1 von 3

Wir zünden den Bau-Turbo, weil jede Wohnung zählt – Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

— Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

die Planung und Genehmigung von Wohnungsbau soll schneller werden. Hier drücken wir auf das Gaspedal. Darum ist der Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung die Top-Priorität des Bauministeriums zum Start dieser Wahlperiode. Und der Bau-Turbo (§246e Baugesetzbuch) als Teil des Gesetzentwurfs ist das richtige Instrument, um einen Aufbruch im Wohnungsbau in Gang zu setzen. Gleichzeitig geht es darum, vorhandenen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und dafür zu sorgen, dass Menschen nicht aus ihrem Wohnumfeld verdrängt werden. Eine Verlängerung der Mietpreisbremse hat die zuständige Bundesjustizministerin Stefanie Hubig deshalb bereits zügig in die Wege geleitet. Mit einer Verlängerung des Umwandelungsschutzes leisten wir nun einen weiteren wichtigen Beitrag zum Erhalt des Bestandes an Mietwohnungen in Deutschland. Der Gesetzentwurf wurde am 18. Juni 2025 vom Bundeskabinett beschlossen und befindet sich nun im parlamentarischen Verfahren.

Der Bauturbo – schnell mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

Jedes Bauprojekt beginnt mit einer Planungs- und Genehmigungsphase. Wenn wir zukünftig schneller mehr Wohnraum zur Verfügung stellen wollen, müssen wir hier ansetzen. Mit Einführung des § 246e BauGB, dem



Seite 2 von 4

sogenannten Bau-Turbo, machen wir den Weg frei für mehr Tempo beim Bau von bezahlbarem Wohnraum.

Wenn die Gemeinde zustimmt, kann künftig von den bisher geltenden planungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden, wie zum Beispiel von der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das 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, also zum Beispiel durch Dachaufstockungen oder
- der Nutzungsänderung eines Gebäudes zu Wohnzwecken.

Die Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplans dauert in Deutschland oft mehrere Jahre. Indem die Gemeinde künftig entscheiden kann, auf diesen Verfahrensschritt zu verzichten, können Planungsphasen deutlich verkürzt werden. Wenn die Gemeinde sich entscheidet, den Bau-Turbo anzuwenden, muss sie nicht erst durch Aufstellung eines Bebauungsplans Baurecht schaffen. Sie muss einem Bauantrag nur zustimmen und hat dafür zwei Monate Zeit. Hierdurch benötigte neue soziale und kulturelle Einrichtungen, wie beispielsweise Kitas, können ebenfalls mitberücksichtigt werden. So schafft der Bau-Turbo schnell bezahlbaren Wohnraum auch für Menschen, die besonders stark vom Wohnungsmangel betroffen sind, wie beispielsweise Familien, Auszubildende, Studierende, ältere Menschen und Menschen mit geringem Einkommen.

Der Bau-Turbo entlastet die Ämter vor Ort und beschleunigt Planungsverfahren. So kann Bauen nicht nur schneller, sondern auch bezahlbarer werden. Denn weniger Aufwand bindet 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. Es handelt sich hierbei um Mittelwerte verschiedener Berechnungsszenarien – die Entlastung kann ggf. noch höher ausfallen.

Der Bau-Turbo eröffnet neue Spielräume für mehr und schnelleren Wohnungsbau. Ganz wichtig ist uns dabei, dass die Kommune die Planungshoheit behält, um anhand der Gegebenheiten vor Ort zu



Seite 3 von 4

bestimmen, wie und für was der Bau-Turbo genutzt werden kann. Die neue Regelung ist bis zum 31. Dezember 2030 befristet und wird mit Blick auf seine Wirksamkeit, seine städtebaulichen Auswirkungen und unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Kommunen, die den Bau-Turbo anwenden, evaluiert.

Der Bestand an Mietwohnungen wird weiter geschützt

Damit Mietwohnungen auch weiterhin nicht ohne Weiteres in Eigentumswohnungen umgewandelt werden können, verlängern wir den sogenannten Umwandlungsschutz um weitere fünf Jahre. Die Länder können somit auch weiterhin in besonders ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen einführen – angesichts stetig steigender Eigenbedarfskündigen in den vergangenen Jahren ein wichtiges präventives Instrument, um der Verdrängung von Menschen aus ihrem Wohnumfeld vorzubeugen. Indirekt trägt der Umwandlungsschutz auch dazu bei, Mieten stabiler zu halten, wenn die Umwandlung in Wohnungseigentum sonst zu umfangreichen Modernisierungen und deutlicher Mieterhöhung für betroffene Mieter führt. Sie dämmt außerdem die Spekulation auf dem Immobilienmarkt ein, da sie entsprechende Immobilien dem spekulativen Markt quasi entzieht.

Weitere neue Regelungen der BauGB-Novelle

- Nachverdichtung wird einfacher.

Bislang scheitern Nachverdichtungen oft an zu strengen städtebaulichen Hürden. Zukünftig kann ohne Bebauungsplanverfahren auch in Innenbereichen (also in zusammenhängend bebauten Ortsteilen) 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) unter Beachtung der Umweltauswirkungen neuer Wohnraum geschaffen werden können. Um Flächen effizient zu nutzen, soll nur im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen gebaut werden können.



Seite 4 von 4

- Die Durchmischung von Quartieren wird erleichtert.

Restriktive Immissionsgrenzwerte verhindern Wohnungsbau durch Nachverdichtung oftmals in Gänze oder machen Bauprojekte durch erhöhten Investitionsbedarf in Lärmschutzvorrichtungen kompliziert und teuer. Änderungen im BauGB sollen ermöglichen, dass Gemeinden in begründeten Fällen von der sogenannten TA Lärm abweichen dürfen, zum Beispiel durch behutsame Erhöhung der geltenden Immissionsrichtwerte bei gleichzeitiger Festsetzung von geeigneten Schallschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung. Damit kann Nachverdichtung auch in gemischten Quartieren mit Gewerbe und Kultur deutlich besser gelingen, was auch zur Flächensparsamkeit beiträgt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen stets gewahrt werden.

- Die kommunale Selbstverwaltung der Gemeinden wird gestärkt.

Das gemeindliche Zustimmungserfordernis bleibt nicht nur bestehen, sondern wird beispielsweise bei dem Neubau von Wohnraum sogar aufgewertet. Für uns ist es wichtig, dass die Kommune vor Ort entscheidet, wer mit dem Bau-Turbo was genau baut, etwa durch die Verknüpfung mit städtebaulichen Verträgen. Daher verlängern wir auch die Möglichkeit für die Bundesländer, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen, was den Gemeinden 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.

Mit freundlichen Grüßen