

Bau-Turbo

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

15. Dezember 2025

Worum geht es?

In Deutschland gibt es einen großen Mangel an Wohnungen, vor allem in urbanen Zentren. Die Bundesregierung daher einen Bau-Turbo auf den Weg gebracht. Ziel des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist mehr Tempo im Wohnungsbau und mehr bezahlbare Wohnungen zu ermöglichen. Durch den Bau-Turbo sollen Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden. Die Beschleunigungsmaßnahmen sollen allerdings zeitlich begrenzt bis zum 31. Dezember 2030 gelten.

Die wesentlichen Maßnahmen:

- Verkürzung des Planungszeitraums für den Wohnungsbau: Den Kommunen soll die Möglichkeit gegeben werden, von den Regelungen des Baugesetzbuches abzuweichen (§ 246e BauGB). Voraussetzung ist die Zustimmung der Gemeinde. Auf aufwändige Planverfahren soll verzichtet werden können. Dazu enthält das Gesetz eine Genehmigungsfiktion, nach der nach drei Monaten von einer Genehmigung ausgegangen werden kann, wenn die Gemeinde nicht widerspricht.
- Vereinfachung der Nachverdichtung, indem in Innenbereichen ohne Bebauungsplan von geltenden städtebaulichen Regelungen abgewichen werden kann, u a. bei nachträglicher Aufstockung von Gebäuden oder Hinterlandbebauung.
- Erleichterung der Schaffung von neuem Wohnraum im Außenbereich, wenn ein räumlicher Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen besteht.
- Änderungen im Baugesetzbuch sollen ermöglichen, dass Gemeinden von Lärmschutzanforderung z. B. durch die Festsetzung von Innenraumpegeln abweichen dürfen.
- Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung der Gemeinden, um vor Ort flexibler zu bauen.

Wer ist betroffen?

Der Gesetzentwurf richtet sich an die Kommunen. Durch das Gesetz soll diesen die Mobilisierung von Bauen durch Verfahrensvereinfachungen bzw. -beschleunigung erleichtert werden.

Wie ist die Position des BGA?

Aus Sicht des BGA sind die Maßnahmen grundsätzlich zu begrüßen. Sie können eine Beschleunigung von Bauen auf kommunaler Ebene rechtlich erleichtern, zudem muss aber in einem weiteren Schritt Verlässlichkeit und Berechenbarkeit über die künftigen Förderbedingungen für Neubauten, für Modernisierungen im Bestand und für die Wärmeversorgung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Nach der Koalitionsvereinbarung soll das Heizungsgesetz abgeschafft, aber die Förderung der Wärmepumpe fortgeführt werden. Und auch bei rechtlichen Rahmenbedingungen, Normen und Standards muss Klarheit geschaffen werden, da diese die Kostenbelastung und damit die Entscheidung über das Bauen durch Investoren und Selbstnutzern erheblich beeinflussen.

Wie ist der Verfahrensstand?

Der Deutsche Bundestag hat den Bau-Turbo am 17. Oktober 2025 beschlossen. Das Gesetz ist im Bundesgesetzblatt I 2025, Nr. 257 vom 29. Oktober 2025 verkündet worden und am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten.

Maßnahmen des BGA:

Der BGA koordiniert im baunahen Großhandel die baupolitischen Anforderungen zur Schaffung von neuem Wohnraum und zur Modernisierung von bestehendem. Er bringt sich dabei in die Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ ein und unterstützt die BGA-Mitgliedsverbände im baunahen Großhandel mit Informationen über Gesetzesvorhaben.

Weiterführende Informationen:

Das Gesetz kann unter www.bundestag.de über die Rubrik „Dokumente“ des DIP als Drucksache Nr. 21/781 (neu) sowie die Beschlussempfehlung und Bericht unter 21/2109 abgerufen werden.

Ansprechpartner:

Michael Alber, Geschäftsführer, Abteilung Volkswirtschaft und Finanzen
(T +49 176 6224 4198, michael.alber@bga.de)