

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katalin Gennburg, Sahra Mirow, Luigi Pantisano, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/4193 –**

Folgen des sogenannten Bauturbos für die Kommunen

Vorbemerkung der Bundesregierung

Der in § 246e des Baugesetzbuchs (BauGB) geregelte Bau-Turbo ermöglicht befristet bis zum 31. Dezember 2030 für bestimmte Wohnbauvorhaben weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht; die Aufstellung eines Bebauungsplans wird entbehrlich. Der Bau-Turbo macht damit den Weg frei für mehr Tempo im Wohnungsbau und für mehr bezahlbaren Wohnraum. Denn durch den geringeren Planungsaufwand kann nicht nur schneller, sondern auch günstiger gebaut werden. Damit die Erleichterungen des Bau-Turbos zu Anwendung kommen, bedarf es in jedem Einzelfall der Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB). Die Gemeinde kann also entscheiden, ob das geplante Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Somit bleibt die Planungshoheit der Gemeinde gewahrt.

1. Wie unterscheidet sich die Abschöpfung der planungsbezogener Bodenwertsteigerung im Rahmen einer Schaffung von Baurecht mittels des „Bauturbos“ im Gegensatz zu den Planungen mit Hilfe eines Bebauungsplans?

Die erforderliche Zustimmung der Gemeinde für eine Maßnahme unter Nutzung des Bau-Turbos kann von dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden. Mit diesem kann die Gemeinde eventuell Bodenwertsteigerungen abschöpfen. Dies entspricht nach Kenntnis der Bundesregierung dem von vielen Kommunen auch im Bereich der Bauleitplanung angewandten Verfahren.

2. Wie wird nach Kenntnis der Bundesregierung die Verhandlungsposition von Gemeinden bei der Aushandlung von städtebaulichen Verträgen, durch die mit dem „Bauturbo“ eingeführte Genehmigungsfiktion verändert?

Es wird angenommen, dass sich die Frage auf die in § 36a BauGB geregelte Zustimmung der Gemeinde in Bezug auf die Abweichung von bauplanungsrechtlichen Vorgaben bezieht. Diesbezüglich sieht die Bundesregierung keine Auswirkungen auf die Verhandlungsposition der Gemeinden bei der Aushandlung städtebaulicher Verträge. Wie § 36a Absatz 1 Satz 3 BauGB ausdrücklich hervorhebt, kann die Gemeinde ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichtet. Zudem steht es der Gemeinde frei, ihre Zustimmung innerhalb der Frist zu verweigern. Das Baugenehmigungsverfahren richtet sich nach Landesrecht.

3. Welche Probleme oder Risiken sind der Bundesregierung infolge der Überlastung der Verwaltungen und der durch den „Bauturbo“ zusätzlich verkürzten Bearbeitungszeiten bei der Ausgestaltung städtebaulicher Verträge, zum Beispiel nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung oder der Münchner Sozialgerechten Bodennutzung (So-BoN), bekannt?

Durch die Einführung des Bau-Turbos verursachte Probleme und Risiken bei der Ausgestaltung städtebaulicher Verträge sind der Bundesregierung nicht bekannt. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

4. Welche Hilfestellung und finanzielle Unterstützung können insbesondere kleinere Gemeinden von der Bundesregierung erwarten, im Angesicht dessen, dass mit dem „Bauturbo“ nicht nur ein von zahlreichen Rechtsunsicherheiten begleiteter Paradigmenwechsel in der Planung vollzogen wurde, sondern Gemeinden nun unter erhöhtem Zeitdruck auch noch mit einem erhöhtem Prüfungsumfang sowie einer erhöhten Komplexität der verfahrensrechtlichen und verfahrenstechnischen Bearbeitung rechnen müssen, wie es die kommunalen Spitzenverbände in ihrer Stellungnahme zur Anhörung am 10. September 2025 zum Thema „Bauturbo“ (Ausschussdrucksache 21(24)013-G) schildern?

Durch den Bau-Turbo werden die Gemeinden entlastet, weil sie für Abweichungen, die mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sind, auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichten können. Für Einzelheiten wird auf die Ausführungen im Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Bundestagsdrucksachen 21/1084 und 21/781 (neu) verwiesen.

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) unterstützt die Gemeinden zusätzlich beim Gesetzesvollzug. Mit dem Inkrafttreten der bauplanungsrechtlichen Sonderregelung am 30. Oktober 2025 startete das BMWSB in Kooperation mit ProjectTogether und dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) einen strukturierten Dialogprozess. In diesem Umsetzungslabor arbeiten Bund, Länder und Kommunen gemeinsam an konkreten Anwendungsfragen, sammeln Praxiserfahrungen und entwickeln Arbeitshilfen. Mit den Formaten des Umsetzungslabors werden Plattformen für Austausch und Diskussion geschaffen, die von den Kommunen sehr nachgefragt sind. An den monatlichen Online-Fachveranstaltungen nehmen im Schnitt 700 Personen teil. Der interkommunale moderierte Austausch wird positiv bewertet.

Im März 2026 findet in Kassel das Forum Bau-Turbo als Abschlussveranstaltung des Umsetzungslabors statt. Das Forum vertieft den bestehenden Fachaus-tausch.

Seit Januar 2026 ist außerdem ein aktualisiertes und erweitertes FAQ einsehbar: www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/bau-turbo.html. Die Fra-gen im FAQ basieren auf dem Rücklauf aus der Kommunalbefragung, die im September 2025 von BMWSB, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumfor-schung (BBSR) und Deutscher Städtetag (DST), Deutscher Städte- und Ge-meindebund (DStGB) in Umlauf gebracht wurde, sowie aus Rückmeldungen der Teilnehmenden aus dem Umsetzungslabor.

Seit Februar gibt es zusätzlich das digitale Angebot „Praxiswissen und Arbeits-hilfen zum Bau-Turbo“: <https://praxiswissen.umsetzungslabor-bauturbo.de/>. Auf dieser Website werden die im Prozess erarbeiteten Arbeitshilfen, Grund-satzbeschlüsse, Leitfäden etc. für die Umsetzung vor Ort zugänglich gemacht.

Das Projekt Umsetzungslabor läuft bis März 2026. Im Anschluss findet ein ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) – Forschungsfeld statt, welches unter anderem die Anwendung des § 246e BauGB in 10 Kommunen begleitet und eine Evaluierung vorbereitet, die Bearbeitungsdauer von kommuna-len Bebauungsplänen untersucht und eine Baulandumfrage organisiert.

5. Wie verhindert die Bundesregierung, dass es durch den „Bauturbo“ und die damit erfolgte Verschiebung von Entscheidungsprozessen von demo-kratisch legitimierten Planungsverfahren hin zu vereinfachten Verwal-tungsakten, zu einer Zunahme von Korruption und „Baufilz“ kommt?

Die Bundesregierung geht von einem gesetzmäßigen Vollzug aus. Bei der Ent-scheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB bleibt die Gemeinde an die allgemeinen Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns gebunden, insbesondere an die Anforderungen des allgemeinen und besonderen Gleichheitssatzes nach Ar-tikel 3 des Grundgesetzes. Ob für die erforderliche Zustimmung der Gemeinde ein Beschluss des Gemeinderats erforderlich ist, richtet sich nach dem Kommu-nalrecht des jeweiligen Landes.

6. Wie sichert die Bundesregierung ab, dass mit dem „Bauturbo“ nicht hochpreisiger Wohnraum entsteht, sondern der Mangel an bezahlbaren Wohnraum behoben wird, wie es dem formulierten Anlass des Gesetzes entspricht (Bundestagsdrucksache 21/781 (neu))?

Der Vollzug des Bauplanungsrechts liegt in der Zuständigkeit der zuständigen Stellen der Länder und Kommunen.

Ziel des Gesetzes ist die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Es gibt hierzu zwar keine speziellen gesetzlichen Vorgaben. Die Gemeinden können je-doch entsprechend ihrem wohnungspolitischen Bedarf festlegen, dass sie einem Vorhaben nur zustimmen, wenn zum Beispiel ein bestimmter Anteil der neuen Wohnungen als Sozialwohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen oder in sonstiger Form nur zu gedämpften Mietpreisen bereitgestellt wird.

7. Welche konkreten Erwartungen hat die Bundesregierung hinsichtlich der Anzahl, der durch den „Bauturbo“ neu entstehenden Wohneinheiten (bitte nach Preissegmenten: sozialer Wohnungsbau, untere, mittlere und obere Preissegmente, aufschlüsseln)?

8. Wie haben sich diese Erwartungen im Vergleich zu den entsprechenden Prognosen der Bundesregierung vor Einführung des „Bauturbos“ verändert, und auf welche empirischen Annahmen oder Modellrechnungen stützt die Bundesregierung diese veränderten Erwartungen?

Die Fragen 7 und 8 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

In Bezug auf die infolge der gesetzlichen Änderungen zu erwartende Entlastungswirkung wird auf die Ausführungen im Allgemeinen Teil der Begründung des Gesetzentwurfs auf Bundestagsdrucksache 21/781 (neu), S. 12 f. verwiesen. Wie viele Wohneinheiten pro Anwendungsfall (zusätzlich) entstehen und in welchem Preissegment, ist derzeit noch nicht abschätzbar. Eine Evaluierung des Bau-Turbos soll bis zum 31. Dezember 2029 durchgeführt werden, wenn ausreichende Erfahrungen mit den Neuregelungen vorliegen.

9. Geht die Bundesregierung in diesem Zusammenhang von einem sogenannten Trickle-Down-Effekt aus, wonach der Neubau im höheren Preissegment mittel- oder langfristig zu Entlastungen in unteren und mittleren Preissegmenten führen soll, und wenn ja, welche wissenschaftlichen Studien oder empirischen Erkenntnisse zieht die Bundesregierung zur Begründung dieser Annahme heran, und wie bewertet sie die vielfach geäußerte Kritik, wonach ein solcher Trickle-Down-Effekt im Wohnungsmarkt empirisch nicht oder nur sehr eingeschränkt nachweisbar ist?

Das Ausmaß von „Trickle-down“-Effekten durch Umzugsketten hängt nach Kenntnis der Bundesregierung von vielen Faktoren, wie beispielsweise der Wohnungsmarktlage und den Eigenschaften des konkreten Neubauprojekts, ab (vergleiche insbesondere die vom BBSR beauftragte Studie „Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte“, BBSR-Online-Publikation Ausgabe 11/2020). Die erwarteten positiven Auswirkungen des Bau-Turbos auf das Wohnraumangebot in den verschiedenen Preissegmenten sind davon nach Einschätzung der Bundesregierung nicht entscheidend abhängig. Es wird dazu auch auf die Antwort zu Frage 6 verwiesen.

10. Welche Parameter betrachtet die Bundesregierung im Rahmen der Evaluation der städtebaulichen Auswirkungen und der Nutzung des „Bauturbos“?

Auf die Ausführungen in der Gesetzesbegründung zur Evaluierung auf Bundestagsdrucksache 21/781 (neu), S. 19 wird verwiesen. Zum Umsetzungslabor wird ergänzend auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

11. Welche Kommunen bzw. Länder haben nach Kenntnis der Bundesregierung inzwischen Leitfäden zur Anwendung des „Bauturbo“ erarbeitet, und wie sind diese jeweils in Kraft gesetzt wurden (z. B. Verwaltungsakt oder Beschluss durch Parlamente)?

Der Bund führt keine systematischen Erhebungen zu Leitfäden von Kommunen und Ländern durch, die die Anwendung des Bau-Turbos betreffen. Die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz der Länder erarbeitet derzeit unter Beteiligung des Bundes einen Muster-Einführungserlass, der voraussichtlich Mitte März 2026 beschlossen werden soll.

12. Wie gedenkt die Bundesregierung sicherzustellen, dass die bereits beschlossenen Flächeneinsparziele trotz der im Rahmen des sogenannten Bauturbos geplanten Maßnahmen eingehalten werden, und welche konkreten Maßnahmen werden dazu ergriffen bzw. überprüft?

Das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland hat sich seit 2004 kontinuierlich verringert und beträgt im vierjährigen Mittel der Jahre 2021 bis 2024 durchschnittlich 50 Hektar pro Tag.

Um das Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zu erreichen, den täglichen Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag abzusenken, und um bis zum Jahr 2050 zu einem Netto-Null-Flächenverbrauch im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft zu kommen, bedarf es weiterer Anstrengungen auf allen staatlichen Handlungsebenen sowie aller Akteure der Bereiche Planen und Bauen.

Wichtige Ansatzpunkte zur Ausschöpfung der Potentiale des Flächensparens liegen in der systematischen Ermittlung der jeweiligen Flächenbedarfe und in einer effizienteren Flächennutzung, einschließlich der Mehrfachnutzung von Flächen.

In ihrem Beschluss vom 27. November 2025 untersetzt die Raumentwicklungsministerkonferenz (RMK) das Leitbild „Flächenbedarfe und Flächenkonkurrenzen gestalten“ mit konkreten Handlungsoptionen, um flächensparendes Planen und Bauen auf allen Ebenen aktiv zu unterstützen, und zeigt damit Wege auf, um die Flächensparziele der Nachhaltigkeitsstrategie zu erreichen. Damit hat die RMK zugleich eine Fachdebatte mit anderen betroffenen Fachpolitiken, Akteuren und Stakeholdern in diesem Jahr angestoßen.

Zur geplanten Evaluierung des Bau-Turbos wird auf die Antwort zu den Fragen 7 und 8 verwiesen.

