



VdW
Die Wohnungswirtschaft
südwest



VdW
Die Wohnungswirtschaft
Saarland

An die
Vorstände und Geschäftsführungen
der Mitgliedsunternehmen
des VdW südwest und VdW saar

Stephan Gerwing
Abteilungsleiter Recht und Bildung
Justiziar und Besonderer Vertreter nach § 30 BGB

Telefon 069 97065-178
E-Mail stephan.gerwing@vdwsuedwest.de

Frankfurt a. M., 20.17.10.2025

Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Bundestag hat am 9. Oktober 2025 den Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung verabschiedet. Der Gesetzentwurf hat den Bundesrat am 17. Oktober 2025 erfolgreich passiert. Schwerpunkt dabei ist die Schaffung des sog. „Wohnungsbau-Turbos“.

Wir halten dies für einen guten Schritt, um schneller Bauland schaffen zu können. Allerdings hängt die Anwendung des Bau-Turbos letztlich stark von der Mitwirkung und dem Umsetzungswillen der Kommune ab.

Nachfolgend werden die wichtigsten Regelungen des Gesetzentwurfs dargestellt.

1. Der „Wohnungsbau-Turbo“

Es wird ein neuer § 246e BauGB („Wohnungsbau-Turbo“) eingeführt, der befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, weitreichende Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ermöglicht. Wenn die Gemeinde sich entscheidet, den Bau-Turbo anzuwenden, können zusätzliche Wohnungen bereits nach einer dreimonatigen Prüfung durch die Gemeinde ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zugelassen werden.

Vom Anwendungsbereich umfasst sind hierbei die Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes; die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder

Seite 1 von 3

nutzbar wird, oder die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit bedarf eine Zulassungsentscheidung der Zustimmung der Gemeinde. Das bedeutet, dass die Kommunen über die Anwendung des Bau-turbos entscheiden können.

Diese temporäre Aussetzung gesetzlicher Normen steht also unter der Bedingung, dass sowohl die Gemeinde dem Vorhaben zugestimmt hat und zum anderen die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Letzteres erfordert die Prüfung der Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Wenn nach überschlägiger Prüfung erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen, ist in diesen Fällen eine strategische Umweltprüfung durchzuführen.

Die Regelung des § 246e BauGB gilt nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten.

2. Erweiterte Befreiung und Abweichungsmöglichkeiten

Die Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen vom B-Plan) und § 34 Abs. 3a BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sollen erweitert werden.

Eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen vom B-Plan) soll nunmehr auch dann möglich sein, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Die Neufassung des § 34 Abs. 3b BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) soll es ermöglichen, nunmehr auch bei Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes vom Erfordernis des Einfügens abzusehen. Da sich somit etwa das Maß der baulichen Nutzung nicht mehr einfügen muss, wird u. a. die Möglichkeit erweitert, hinterliegende Grundstücke oder Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken („Höfe“) zu bebauen.

Vom Einfügungserfordernis kann nicht nur bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden abgesehen werden, sondern auch bei entsprechenden Maßnahmen an Nichtwohngebäuden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Somit soll künftig bspw. auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung erfasst sein.

Auch hier bedarf die Zulassungsentscheidung zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit der Zustimmung der Gemeinde. Auch diese Neuregelung gilt dabei nicht nur für angespannte Wohnungsmärkte.

3. Verlängerung der Geltungsdauer von §§ 201a und 250 BauGB

Das Umwandlungsverbot in § 250 BauGB bei Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird bis zum 31. Dezember 2030 verlängert, die Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a BauGB bis zum 31. Dezember 2031.

4. Erleichterung von Lärmschutzfestsetzungen

Das Verhältnis der TA-Lärm zur Bauleitplanung soll durch Einführung eines neuen § 1a Abs. 6 BauGB klargestellt werden. Ferner sollen die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nummer 23 Buchst. a BauGB um Immissionswerte und Emissionsmengen erweitert werden.

Zur Erleichterung der Lärmschutzfestsetzungen soll die TA-Lärm bereits während der Bauleitplanung im Rahmen der durchzuführenden Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB als Orientierungshilfe herangezogen werden können. Damit sollen Nutzungskonflikte bereits nach dem Ergebnis der planerischen Abwägung im Wege von Festsetzungen, zugeschnitten auf die konkrete Planungssituation, abschließend gelöst werden können und eine nachgelagerte Rücksichtnahmeprüfung entfallen.

Von der heranzuziehenden TA-Lärm soll in begründeten Fällen abgewichen werden dürfen, um Lärmkonflikte in gewachsenen Siedlungsbereichen bei heranrückender Wohnbebauung an gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen zu bewältigen und zusätzlich eine Nachverdichtung durch eine erleichterte Bebauung von Brachflächen oder Baulücken und städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung von vormals ausschließlich gewerblich oder industriell genutzten Gebieten zu ermöglichen.

Für rechtliche Fragen zu diesem Thema stehen Ihnen Rechtsanwalt Stephan Gerwing (Tel.: 069 97065-178, E-Mail: stephan.gerwing@vdwsuedwest.de) sowie Rechtsanwalt Martin Sturm (Tel.: 069 97065-177, E-Mail: martin.sturm@vdwsuedwest.de) gerne zur Verfügung. Für Hinweise und die Mitteilung eigener Erfahrungswerte sind wir Ihnen natürlich jederzeit verbunden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Axel Tausendpfund
Vorstand



Stephan Gerwing
Rechtsanwalt und Justiziar