



Hochschule Bochum
TECHNIK WIRTSCHAFT GESUNDHEIT

Fachbereich Geodäsie

Anwendung des Wohnungsbau-Turbos bei Projektentwicklern in der Immobilienbranche

Zusammenfassung von Umfrageergebnissen

bearbeitet von

S. Bodden, D. Flöttmann, L. Kötters, M. Kretschmer, J. Senger

Master Geodäsie

Stand: Juli 2026

Betreuung: Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	II
1 Einleitung	1
2 Der Bau-Turbo (§ 246e BauGB)	2
3 Ergebnisse der Befragung und Experteninterviews.....	3
3.1 Verwaltungsbedingte Hemmnisse	4
3.2 Marktbedingte Hemmnisse	4
4 Fazit und Ausblick	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Bautätigkeit, Stand 2024. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis). Darstellung: Wüest Partner.....	1
Abbildung 2: Baupreisindex Bruttoreihe 2021 = 100, Stand 2026. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)	5

1 Einleitung

Der deutsche Wohnungsmarkt steht seit mehreren Jahren unter erheblichem Druck. Insbesondere in Ballungsräumen besteht ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum, während die Bautätigkeit gleichzeitig deutlich zurückgeht. Zwischen 2011 und 2022 wurden in Deutschland durchschnittlich rund 340.000 Baugenehmigungen pro Jahr erteilt. Im Jahr 2023 sank diese Zahl auf etwa 260.000, 2024 wurden nur noch rund 215.000 Baugenehmigungen erfasst (vgl. Abb. 1). Verantwortlich hierfür sind vor allem die deutlich gestiegenen Baukosten, höhere Finanzierungskosten infolge des Zinsanstiegs sowie die insgesamt verschlechterten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauprojekte.

Entwicklung der Bautätigkeit

(Jährliche Anzahl der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen)

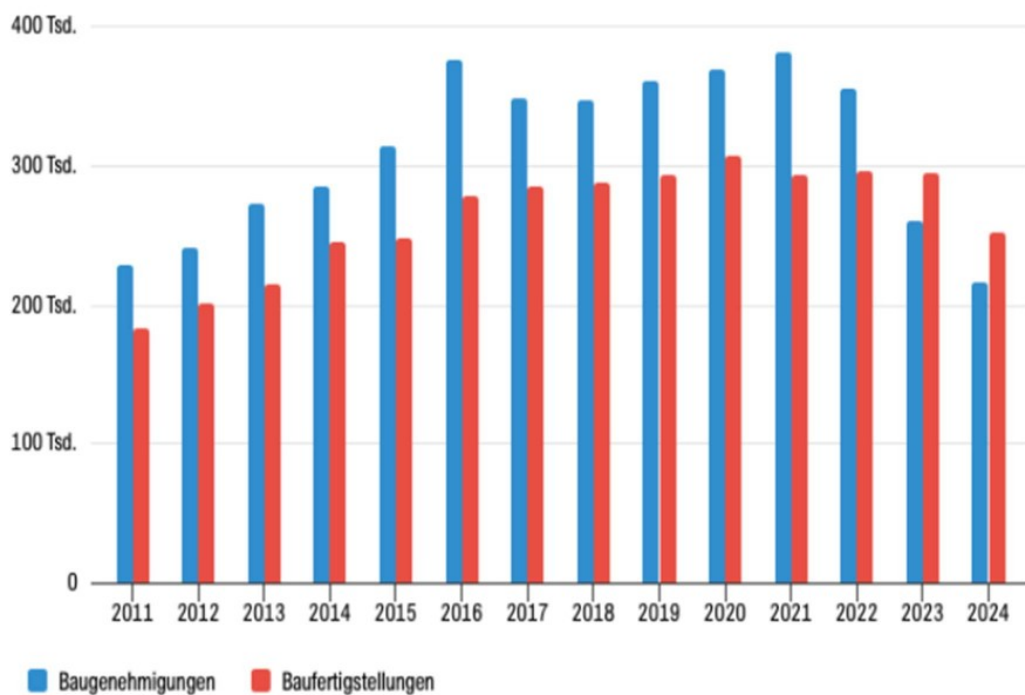


Abbildung 1: Entwicklung der Bautätigkeit, Stand 2024. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis). Darstellung: Wüest Partner

Mit dem sogenannten Bau-Turbo reagierte der Gesetzgeber auf diese Entwicklung. Ziel der gesetzlichen Neuregelungen ist es, Wohnungsbauprojekte durch planungsrechtliche Erleichterungen schneller zu ermöglichen und langwierige Genehmigungsverfahren zu verkürzen.

Im Rahmen des Seminars wurde untersucht, welche Bedeutung dieses neue Instrument aus Sicht privater Projektentwickler besitzt. Hierzu wurden eine Onlinebefragung an Unternehmen sowie ergänzende Experteninterviews mit einer Rechtsanwältin und einem Projektleiter durchgeführt. Im Mittelpunkt stand die Frage, ob der Bau-Turbo aus Sicht der Praxis tatsächlich geeignet ist, Wohnungsbauprojekte spürbar zu beschleunigen oder ob andere Einflussfaktoren die Bautätigkeit wesentlich stärker begrenzen. Die Betrachtung beschränkt sich dabei bewusst auf die Perspektive der Projektentwickler; die Sichtweise der kommunalen Verwaltungen wurde im Rahmen einer gesonderten Seminargruppe untersucht.

2 Der Bau-Turbo (§ 246e BauGB)

Mit § 246e BauGB entsteht ein befristetes Abweichungsinstrument, das bis Ende 2030 weitreichende Abweichungen von sämtlichen bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässt. Damit verfolgt der Gesetzgeber das Ziel, die Schaffung von Wohnraum planungsrechtlich zu erleichtern. Hierfür wurden verschiedene Vorschriften angepasst und zusätzliche Ausnahmeregelungen geschaffen. Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 3 BauGB sind nun auch dann möglich, wenn Grundzüge der Planung berührt werden. Im unbeplanten Innenbereich erlauben § 34 Abs. 3a und § 34 Abs. 3b BauGB Abweichungen vom Einfügungsgebot, um Wohnraum zu schaffen oder neue Wohngebäude zu errichten. Dadurch können zeitaufwendige Verfahren zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans in geeigneten Fällen entfallen.

Für Projektentwickler eröffnet sich hierdurch grundsätzlich die Möglichkeit, Wohnungsbauvorhaben schneller und flexibler umzusetzen. Gleichzeitig ist die Anwendung des Bau-Turbos an wesentliche Voraussetzungen geknüpft. Die jeweilige Gemeinde muss der Anwendung regelmäßig zustimmen und kann den Einsatz des Instruments durch Satzung einschränken oder vollständig ausschließen.

Darüber hinaus bleiben sämtliche fachrechtlichen Genehmigungen, Gutachten und Prüfverfahren – etwa im Umwelt-, Natur- oder Immissionsschutzrecht – unverändert bestehen. Der Bau-Turbo verkürzt somit ausschließlich den bauplanungsrechtlichen Teil des Genehmigungsprozesses.

3 Ergebnisse der Befragung und Experteninterviews

Zur Bewertung der praktischen Relevanz des Bau-Turbos wurden mehr als fünfzig Projektentwicklungsunternehmen kontaktiert. Lediglich vier Unternehmen beteiligten sich an der Befragung. Eine statistisch belastbare Auswertung ist aufgrund dieser geringen Rücklaufquote nicht möglich. Dennoch lassen sich einige vorsichtige Tendenzen erkennen, die durch die ergänzend geführten Experteninterviews bestätigt werden.

Bereits die geringe Beteiligung an der Umfrage kann als Hinweis darauf verstanden werden, dass der Bau-Turbo in der Praxis bislang nur eine untergeordnete Rolle spielt. Dieser Eindruck wird durch die Antworten der Unternehmen bestätigt. Der Kenntnisstand hinsichtlich der gesetzlichen Neuregelungen wurde sehr unterschiedlich eingeschätzt und reichte von „gut“ bis „eher schlecht“. Gleichzeitig gab keines der befragten Unternehmen an, bereits konkrete Projekte unter Anwendung des Bau-Turbos geplant oder umgesetzt zu haben.

Entsprechend konnten mögliche Vorteile gegenüber der klassischen Bauleitplanung bislang kaum bewertet werden. Einzelne Unternehmen sehen zwar grundsätzlich Potenzial in den neuen Regelungen, weisen jedoch darauf hin, dass deren tatsächlicher Nutzen maßgeblich von der jeweiligen kommunalen Anwendungspraxis abhängen wird. Auch mögliche Auswirkungen auf Finanzierung und Vermarktung neuer Wohnungsbauprojekte konnten überwiegend noch nicht eingeschätzt werden. Insgesamt zeigt sich damit, dass der Bau-Turbo derzeit eher als Instrument mit Potenzial, nicht jedoch als bereits etabliertes Planungsinstrument wahrgenommen wird.

Unabhängig von den bislang fehlenden Praxiserfahrungen wurde nach den größten Hemmnissen bei der Umsetzung des Bau-Turbos gefragt. Dabei kristallisierten sich sowohl verwaltungsbedingte als auch marktbedingte Herausforderungen heraus.

3.1 Verwaltungsbedingte Hemmnisse

Die Befragung und die Experteninterviews zeigen, dass zahlreiche Herausforderungen nicht unmittelbar aus den gesetzlichen Regelungen selbst resultieren, sondern aus deren praktischer Anwendung.

Als größtes Hindernis wurden fehlende personelle Kapazitäten in den Bauverwaltungen genannt. Gleichzeitig fehlen vielerorts einheitliche Standards im Umgang mit dem neuen Instrument. Da bislang kaum praktische Erfahrungen vorliegen, besteht sowohl auf Seiten der Behörden als auch der Projektentwickler eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Hinzu kommt eine vielfach zurückhaltende Genehmigungspraxis der Kommunen, die insbesondere aus der Sorge vor späteren rechtlichen Anfechtungen durch Anwohnende resultiert.

In den Interviews wurde zudem darauf hingewiesen, dass bereits bestehende Ausnahmeregelungen – beispielsweise nach § 31 Abs. 2 BauGB – in der Vergangenheit vielerorts nur zurückhaltend angewendet wurden. Vor diesem Hintergrund erscheint fraglich, ob allein die Einführung weiterer Ausnahmetatbestände automatisch zu einer spürbaren Beschleunigung der Verfahren führen wird. Auch Einwendungen und Klagen von Anwohnern bleiben weiterhin ein möglicher Verzögerungsfaktor, der durch den Bau-Turbo nicht beseitigt wird.

3.2 Marktbedingte Hemmnisse

Noch deutlicher als die verwaltungsbezogenen Aspekte treten aus Sicht der Projektentwickler jedoch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als Hemmnis für den Wohnungsbau hervor.

Ein wesentliches Hemmnis für Projektentwickler sind die in den vergangenen Jahren stark gestiegenen Baukosten. Wie der Baupreisindex (Abb. 2) verdeutlicht, erhöhte sich das Preisniveau im Baugewerbe insbesondere zwischen 2021 und 2023 erheblich. Zwar hat sich die Dynamik inzwischen abgeschwächt, die Preise steigen jedoch weiterhin und kehren nicht auf das frühere Niveau zurück. Ursachen hierfür waren unter anderem die Folgen der Corona-Pandemie mit Lieferengpässen und deutlich höheren Materialkosten. So verteuerte sich Bauholz zeitweise erheblich. Hinzu kamen die Auswirkungen des Ukrainekriegs und die

damit verbundenen Energiepreissteigerungen, die insbesondere bei der Herstellung energieintensiver Baustoffe wie Ziegeln, Glas oder keramischen Produkten zu höheren Kosten führten. Zusätzlich erhöhen neue technische, energetische und bauliche Anforderungen die Kosten vieler Bauvorhaben dauerhaft.

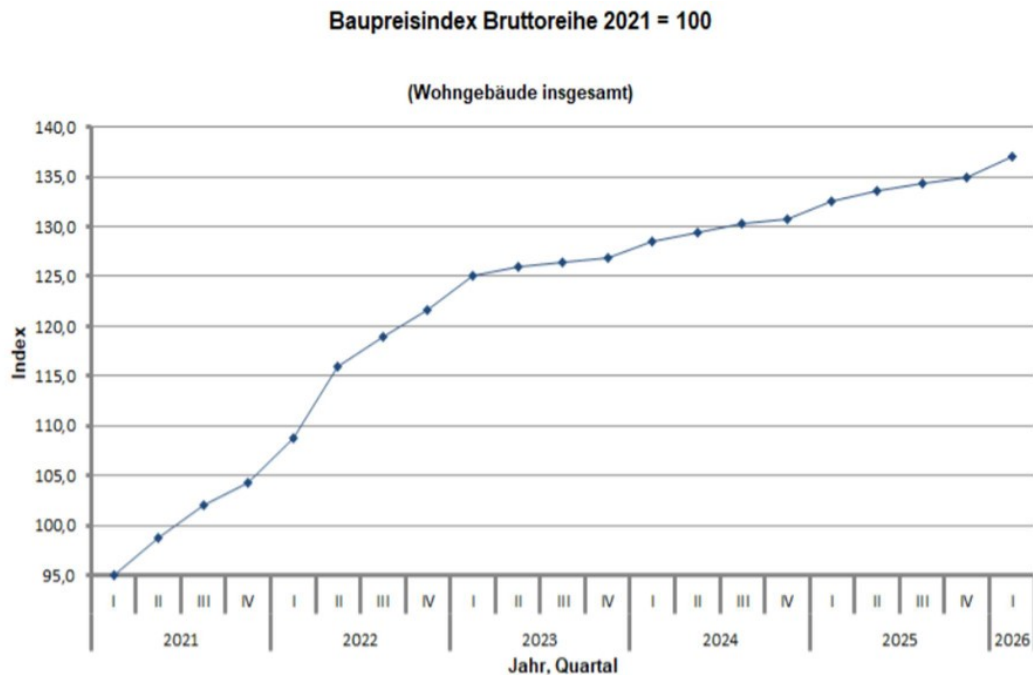


Abbildung 2: Baupreisindex Bruttoreihe 2021 = 100, Stand 2026. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

Ein weiteres wesentliches Hemmnis stellt der zunehmende Fachkräftemangel im Baugewerbe dar. Viele Handwerksbetriebe finden nur schwer qualifizierten Nachwuchs, während gleichzeitig zahlreiche erfahrene Beschäftigte altersbedingt aus dem Berufsleben ausscheiden. Die begrenzten Kapazitäten führen häufig zu längeren Wartezeiten und steigenden Preisen für handwerkliche Leistungen. Dadurch erhöhen sich sowohl die Kosten als auch die Unsicherheiten bei der Umsetzung von Bauprojekten.

Auch die Finanzierung von Bauprojekten hat sich in den vergangenen Jahren deutlich verteuert. Die gestiegene Inflation und das veränderte Zinsumfeld haben die Finanzierung von Bauprojekten erheblich erschwert. Während Investoren und

Projektentwickler über viele Jahre von sehr niedrigen Zinsen profitierten, liegen die Finanzierungskosten heute spürbar höher. Dadurch steigen die Gesamtkosten eines Bauvorhabens. Gleichzeitig erhöht sich das wirtschaftliche Risiko, da insbesondere lange Planungs- und Bauzeiten zu zusätzlichen Finanzierungskosten führen.

Darüber hinaus erschweren knappe und gleichzeitig teure Baugrundstücke vielerorts die Entwicklung neuer Wohnquartiere. Der städtebauliche Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ führt dazu, dass geeignete Flächen insbesondere in Ballungsräumen nur begrenzt verfügbar sind. Entsprechend hoch sind vielerorts die Grundstückspreise, wodurch die Wirtschaftlichkeit zahlreicher Neubauprojekte bereits vor dem ersten Spatenstich erheblich belastet wird. Gleichzeitig sind auch die Erschließungskosten in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Höhere Tiefbaukosten, gestiegene Materialpreise sowie wachsende Anforderungen an technische Infrastruktur und Klimaanpassungsmaßnahmen erhöhen die Gesamtkosten vieler Bauvorhaben bereits vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen.

Neben den eigentlichen Baukosten wirken sich auch Steuern und Abgaben auf die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten aus. Insbesondere die Mehrwertsteuer auf Bauleistungen trägt zu den Gesamtkosten bei. Aus Sicht vieler Marktteilnehmer könnten steuerliche Entlastungen einen Beitrag zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit leisten. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass entsprechende Maßnahmen mit Einnahmeausfällen für die öffentliche Hand verbunden wären und daher politisch sorgfältig abgewogen werden müssen.

Auch die Attraktivität von Immobilieninvestitionen hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Höhere Zinsen ermöglichen mittlerweile wieder attraktive Renditen auf vergleichsweise sichere Geldanlagen, ohne dass Anleger die mit Immobilien verbundenen Risiken und den Verwaltungsaufwand tragen müssen. Darüber hinaus stehen privaten und institutionellen Investoren zahlreiche alternative Anlagemöglichkeiten zur Verfügung. Dadurch fließt ein Teil des Kapitals nicht mehr in den Immobilienmarkt, was die Finanzierung und Vermarktung neuer Bauprojekte zusätzlich erschweren kann.

Insgesamt zeigt sich, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit einen deutlich größeren Einfluss auf die Bautätigkeit ausüben als planungsrechtliche Fragestellungen. Selbst wenn der Bau-Turbo Genehmigungsverfahren verkürzt, bleiben zahlreiche Projekte aufgrund ihrer wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur eingeschränkt realisierbar.

4 Fazit und Ausblick

Die Untersuchung zeigt, dass der Bau-Turbo innerhalb der Projektentwicklungsbranche grundsätzlich positiv bewertet wird. Gleichzeitig fehlt es bislang an praktischen Erfahrungen, um seine tatsächliche Wirksamkeit belastbar beurteilen zu können. Die geringe Beteiligung an der Befragung sowie das Fehlen konkreter Anwendungsfälle verdeutlichen, dass das Instrument in der Praxis bislang noch keine wesentliche Rolle spielt.

Die Ergebnisse machen zugleich deutlich, dass die größten Herausforderungen des Wohnungsbaus gegenwärtig weniger im Bauplanungsrecht liegen als vielmehr in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten, Fachkräftemangel, knappe Bauflächen, steigende Erschließungskosten sowie personelle Engpässe in den Genehmigungsbehörden begrenzen die Bautätigkeit unabhängig davon, wie schnell planungsrechtliche Verfahren durchgeführt werden können.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Bezeichnung „Bau-Turbo“ nur eingeschränkt zutreffend. Treffender wäre aus Sicht der Projektentwickler die Bezeichnung „Planungs-Turbo“, da in erster Linie bauplanungsrechtliche Verfahren beschleunigt werden, während die eigentlichen Ursachen der aktuellen Baukrise weitgehend unberührt bleiben. Ob der Bau-Turbo künftig einen spürbaren Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums leisten kann, wird maßgeblich davon abhängen, wie konsequent die Kommunen das Instrument anwenden und ob sich zugleich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauprojekte nachhaltig verbessern.

Anwendung des Wohnungsbau-Turbos bei Projektentwicklern in der Immobilienbranche

Seminar zum Modul "Landmanagement und Nachhaltiges Flächenmanagement"
Referent: Prof. Dr.-Ing. Dietmar Weigt, Master Geodäsie, Sommersemester 2026
Bearbeitung: S. Bodden, D. Flöttmann, L. Kötters, M. Kretschmer, J. Senger

Im Rahmen des Seminars wurden eine Umfrage und Interviews zur Anwendung des § 246e im Baugesetzbuch („Bau-Turbo“) bei Projektentwicklern in der Immobilienbranche durchgeführt. Mit den neuen Regelungen soll der in Abb. 1 erkennbaren rückläufigen Bautätigkeit entgegen gewirkt werden.

Einführung "Bau-Turbo"

Zielsetzung: Beschleunigung von Wohnungsbauprojekten durch Erleichterungen im Planungsprozess

Umfang der Regelungen:

Die Regelungen des "Bau-Turbos" weichen das bisherige Planungsrecht deutlich auf und ermöglichen schnellere, flexiblere Wohnungsbauvorhaben. Befreiungen vom Bebauungsplan nach **§ 31 Abs. 3 BauGB** sind nun auch dann möglich, wenn Grundzüge der Planung berührt werden. Im unbeplanten Innenbereich erlauben **§ 34 Abs. 3a** und **§ 34 Abs. 3b BauGB** Abweichungen vom Einfügungsgebot, um Wohnraum zu schaffen oder neue Wohngebäude zu errichten. Mit **§ 246e BauGB** entsteht ein befristetes Abweichungsinstrument, das bis Ende 2030 sogar weitreichende Abweichungen von sämtlichen bauplanungsrechtlichen Vorschriften zulässt. Dadurch können langwierige bauplanungsrechtliche Verfahren wie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans umgangen werden, was Projekte für Entwickler deutlich attraktiver macht. Allerdings kann die jeweilige Gemeinde per Satzung festlegen, in welchem Umfang sie diese neuen planungsrechtlichen Erleichterungen nutzt bzw. zulässt. Wohnungsbauprojekte lassen sich daher regelmäßig nur dann realisieren, wenn die Gemeinde nach **§ 36a BauGB** zustimmt und die Anwendung des "Bau-Turbos" nicht ausgeschlossen hat. Trotz der planungsrechtlichen Erleichterungen bleiben andere Genehmigungen, Gutachten und behördliche Prüfprozesse eines Bauvorhabens vollständig unberührt.

Ergebnisse der Befragung

Der Bau-Turbo ist vielfach bei den Projektentwicklern/Bauträgern nicht konkret in der Anwendung. Es gibt bisher fast keine Projekte, bei denen die Regelungen Anwendung fanden und der eigene Kenntnisstand wird sehr unterschiedlich eingeschätzt. Das hat mitunter folgende Gründe:

Verwaltungsbedingte Bauhemmnisse

- Komplexe und zum Teil unklare Rechtslage
- Vorhandene Ausnahmeregelungen (z.B. §31 (2) BauGB) sind vorhanden wurden bereits zuvor nicht konsequent genutzt – der „Bau-Turbo“ allein beseitigt bestehende Umsetzungshemmnisse nicht.
- Zurückhaltende Genehmigungspraxis in Behörden und Politik → Sorge vor rechtlichen Anfechtungen führt zu Unsicherheit bei Entscheidungen.
- Personalmangel in Bauämtern
- Einwände und Klagen von Anwohnern bremsen Bauprojekte aus

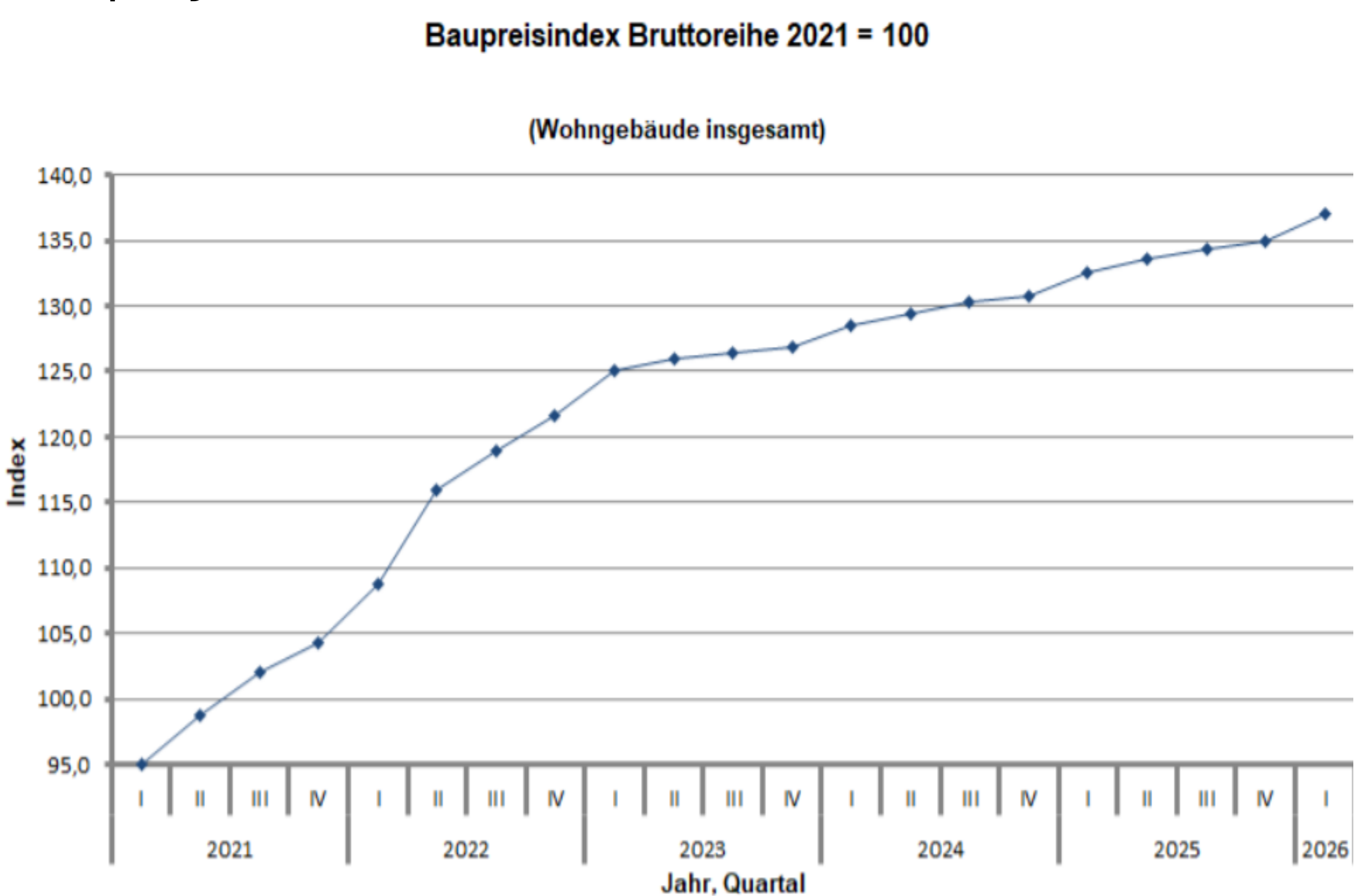


Abb. 2: Stand 2026. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

Entwicklung der Bautätigkeit
(Jährliche Anzahl der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen)

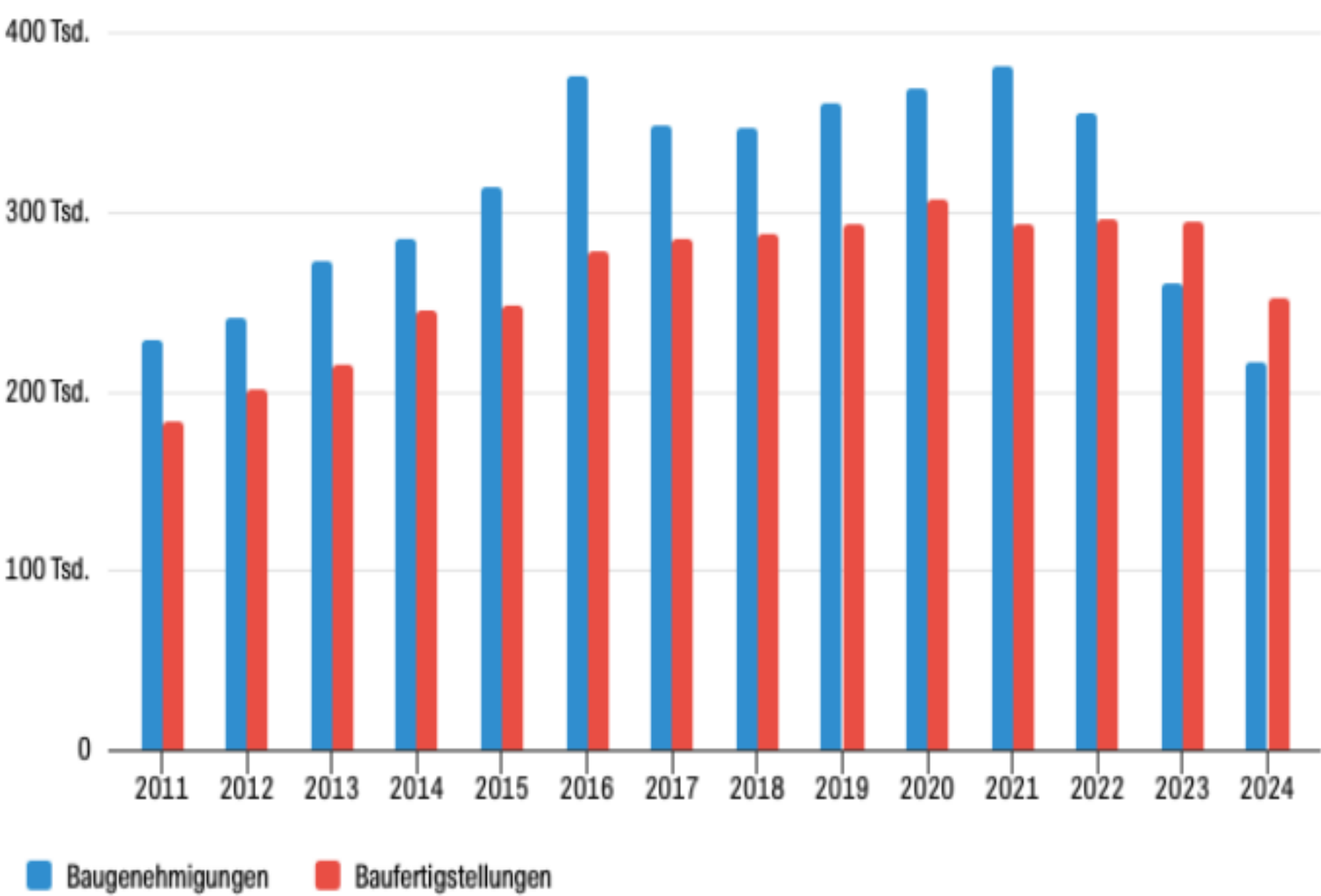


Abb. 1: Stand 2024. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis). Darstellung: Wüest Partner

Marktbedingte Bauhemmnisse

- Hohe Baukosten verringern die Wirkung möglicher Einsparung mit dem Bau-Turbo (Abb. Baupreisindex).
- Fachkräftemangel im Handwerk erschwert Umsetzung von Bauprojekten.
- Hohe Zinsen verteuern Baufinanzierung und erhöhen Risiko für Investoren und Projektentwickler.
- Knappes und teures Bauland macht Neubauprojekte vielerorts unwirtschaftlich.
- Hohe Steuern und Abgaben (z.B. Mehrwertsteuer auf Bauleistungen) erhöhen die Baukosten zusätzlich.
- Sinkende Attraktivität von Immobilieninvestitionen: Alternative Geldanlagen (z.B. moderne Banking-Apps) bieten teilweise ähnliche Renditen bei geringerem Aufwand und Risiko
- Die Auswirkungen des Bau-Turbos auf Finanzierung und Vermarktung von Bauprojekten können noch nicht wirklich beurteilt werden.

Der "Bau-Turbo" beschleunigt Planungs- und Genehmigungsverfahren – grundlegende Probleme der Bauwirtschaft bleiben bestehen.