

Wohnungsbau-Turbo: Mehr Wohnraum auf Bestandsgrundstücken

Seit dem 30. Oktober 2025 gelten neue Regelungen zur Schaffung von Wohnraum im Baugesetzbuch (BauGB). Herzstück der Änderungen ist der sogenannte [Wohnungsbau-Turbo](#). Das Gesetzespaket erleichtert insbesondere Neubauten, Aufstockungen, Nachverdichtungen und Umnutzungen in innerörtlichen Lagen. Durch die Änderungen kann der Genehmigungsprozess für Wohnungsbauvorhaben zudem spürbar beschleunigt werden. Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft verfügen dadurch über völlig neue Spielräume für die Aktivierung bislang ungenutzter Grundstücke sowie die Intensivierung vorhandener baulicher Nutzungen.

Für wen sind die neuen Regelungen relevant?

Mit dem „Wohnungsbau-Turbo“ und den begleitenden Regelungen können [Genehmigungsbehörden und Kommunen](#) jetzt schnell und effizient ohne vorherige Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen neue Wohnbauvorhaben zulassen – auch auf solchen Grundstücke, die bislang auf Basis bestehender Bebauungspläne oder aufgrund anderweitiger planungsrechtlicher Restriktionen nicht oder nur in geringem Maße für den Wohnungsbau nutzbar waren. Für Projektentwickler, Wohnungsbaugenossenschaften, Bauträger und Investoren, die Gebäude zu Wohnzwecken errichten oder erweitern wollen, ergeben sich dadurch neue Möglichkeiten. Durch die mögliche Nutzung vorhandener Grundstücke entfallen Kosten für Grundstückserwerb und Erschließung. Gleichzeitig entsteht zusätzlicher Wohnraum in begehrten, wertstabilen Lagen – mit spürbar höherer Wirtschaftlichkeit.

Abweichungen von Bebauungsplänen und vom Einfügungsgebot möglich

Die neuen bauplanungsrechtlichen Regelungen schaffen weitreichende Möglichkeiten zur Abweichung von bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben:

- Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan, etwa hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung (z.B. GRZ, GFZ, Höhe)
- Abweichungen vom Einfügungsgebot im unbeplanten Innenbereich, sofern das Vorhaben Wohnzwecken dient und nachbarliche Interessen sowie öffentliche Belange gewahrt bleiben – umfasst zum Beispiel Umbau oder Erweiterung ehemaliger Bürogebäude zur Wohnnutzung
- Vorhaben im Außenbereich möglich, wenn diese an die bestehende Bebauung anschließen (maximal 100 m Entfernung zu den Siedlungsrändern)

Die Besonderheit der neuen Regelungen liegt darin, dass dadurch auch Vorhaben zugelassen werden können, die mit den bisherigen städtebaulichen Grundzügen der Planung nicht vereinbar sind. Anders als bisher bedarf es hierfür nun keiner Aufstellung neuer oder Änderung bestehender Bebauungspläne mehr, was zu einer erheblichen Beschleunigung des Genehmigungsprozesses führt.

Die Rolle der Gemeinde und das Verfahren

Wesentliche Voraussetzung ist in allen Fällen die Zustimmung der Gemeinde. Dadurch wird die gemeindliche Planungshoheit gewahrt. Ein Anspruch auf die Erteilung der kommunalen Zustimmung besteht nicht. Zwingend

erforderlich für die Ausnutzung der neuen Regelungen ist daher der Dialog mit der Standortgemeinde. Diese kann ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig machen, die durch städtebauliche Verträge geregelt werden können.

Risiken, Prüfungsbedarf und Chancen für die Praxis

Neben Gesprächen mit der Gemeinde ist auch die Kommunikation mit den Nachbarn nach wie vor von großer Bedeutung. Denn sämtliche neuen Abweichungsmöglichkeiten setzen die Würdigung nachbarlicher Interessen voraus. Insbesondere bei Nachverdichtungsvorhaben, die gemessen an der vorhandenen Bebauung über das eigentlich zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen, kann es zu Beeinträchtigungen für die angrenzenden Gebäude kommen. Die Abwehrmöglichkeiten der Nachbarn zum Beispiel wegen erdrückender Wirkung oder unzumutbarer Verschattung bleiben von den Neuregelungen unberührt. Hier kann der Abschluss von Nachbarvereinbarungen ein Mittel sein, um potenziellen Konflikten frühzeitig aus dem Weg zu gehen.

Die Möglichkeiten zur Abweichung von bestehenden Bebauungsplänen und für Vorhaben im Außenbereich greifen, sofern nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Sollte ein Vorhaben entsprechende Effekte aufweisen, ist eine Strategische Umweltprüfung erforderlich. Um unnötigen Zeit- und Kostenaufwand zu vermeiden, gilt es frühzeitig im Rahmen der Vorhabenplanung entsprechende Kompensationsmaßnahmen für potenzielle Umweltauswirkungen vorzusehen.

Vorgehen zur Ausnutzung der neuen Möglichkeiten

Aus den vorgenannten Rahmenbedingungen und Herausforderungen lässt sich für Vorhabenträger folgende grobe Schrittfolge ableiten:

- **Identifizierung von Grundstücken**, die potenziell für eine Ausnutzung der neuen Spielräume in Betracht kommen
- **Überlegungen zu möglichen Wohnbaumaßnahmen** auf diesen Grundstücken, seien es Neubauten, Erweiterungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen
- **Überprüfung**, inwiefern das geplante Vorhaben unter Inanspruchnahme der neuen Abweichungsmöglichkeiten **grundsätzlich verwirklichungsfähig** erscheint
- **Kontaktaufnahme zur Gemeinde**, um die Bereitschaft für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung auszuloten; **Verhandlungen über Bedingungen** dafür und **Gespräche über städtebauliche Vereinbarungen**
- Im Nachgang oder auch schon parallel dazu **Gespräche mit betroffenen Nachbarn**, denen durch die Gewährung der Abweichung Nachteile entstehen könnten
- **Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde** zu den konkreten Genehmigungsanforderungen; **unter Umständen Unterstützung** der Behörde **bei der überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen** mit eigenen Gutachten etc. sowie **Planung von Kompensationsmaßnahmen**, falls ansonsten mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen wäre

Fazit: Jetzt aktiv werden

Unternehmen sollten zeitnah prüfen, welche Projekte von den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten profitieren können. Die Befristung des „Wohnungsbau-Turbos“ bis Ende 2030 und die kommunalen Handlungsspielräume

erfordern einerseits ein schnelles Vorgehen. Andererseits bedürfen die Gespräche mit Gemeinden, Nachbarn und Bauaufsichtsbehörden einer gründlichen rechtlichen Vorbereitung, um die bestehenden Spielräume maximal auszuschöpfen.

Gerne unterstützen wir bei der rechtssicheren Ausgestaltung, begleiten Sie im Dialog mit Behörden und Nachbarn und helfen Ihnen, die neuen Spielräume optimal für Ihre Projekte zu nutzen.

Lesen Sie zum Thema auch: [Das bedeutet der „Bau-Turbo“ für Kommunen und Bauaufsichtsbehörden](#)

Ansprechpartner:

Dr. Torsten Göhlert
Tel: +49 351 21294423
tgoehlert@kpmg-law.com

Dr. Florian Gonsior
Tel: +49 211 4155597-217
fgonsior@kpmg-law.com