

Der Wohnungsbau-Turbo

Verdichten, umnutzen,
aktivieren – neue
Nutzungsmöglichkeiten
im Wohnungsbau

Am 30.10.2025 sind weitreichende Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) für die Zulassung von Bauvorhaben zur Schaffung von Wohnraum in Kraft getreten. Diese versprechen nicht nur eine Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, sondern bringen darüber hinaus vielfältige Flexibilisierungsmöglichkeiten für Wohnbauprojekte mit sich.

Wer kann profitieren? Projektentwickler, (Wohn-)Immobilienunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, Bauträger, Investoren

Was sieht die neue Regelung vor? Die neue Regelung ermöglicht weitreichende Abweichungen von den Vorgaben des Bauplanungsrechts. Mit Zustimmung der Gemeinde können Genehmigungsbehörden zugunsten des Wohnungsbaus Befreiungen und Abweichungen von den Vorgaben des BauGB, der Baunutzungsverordnung sowie bestehender Bebauungspläne zulassen. Damit können Grundstücke für den Wohnungsbau genutzt bzw. umgenutzt werden, die hierfür zuvor nicht zur Verfügung standen.

Was ist zu tun? Die Gesetzesänderung ist bereits in Kraft getreten, sodass die neuen Regelungen ab sofort angewendet werden können. Unternehmen sollten jetzt überprüfen, welche Möglichkeiten sich durch die erweiterten Regelungen ergeben. Da der Wohnungsbau-Turbo nur bis Ende 2030 gilt, besteht lediglich ein begrenztes Zeitfenster für die Ausnutzung der neuen Möglichkeiten.

Kontakt

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Torsten Göhlert
Rechtsanwalt, Partner
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

T +49 351 2129-4450
tgoehlert@kpmg-law.com



Dr. Florian Gonsior
Rechtsanwalt, Senior Manager
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

T +49 211 415559-7217
fgonsior@kpmg-law.com

www.kpmg-law.de



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation. Rechtsdienstleistungen sind für bestimmte Prüfungsmandanten nicht zulässig oder können aus anderen berufsrechtlichen Gründen ausgeschlossen sein.

© 2025 KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, assoziiert mit der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einer Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.



Neue Chancen für Unternehmen

- Die Erteilung von **Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben** ist auch ohne langwierige Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans möglich, wodurch häufig ein deutlich **früherer Baubeginn** realisiert werden kann.
- Es besteht mehr Flexibilität bei **Nachverdichtung und Aufstockung** bestehender Immobilien durch die Möglichkeit, bei Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abzuweichen.
- Bislang bestehende **Befreiungsmöglichkeiten gelten nunmehr auch für Gemeinden ohne angespannten Wohnungsmarkt**.
- Abweichungen von bestehenden Regelungen können nicht mehr nur in Einzelfällen, sondern für **mehrere vergleichbare Fälle auf einmal** genehmigt werden. Dadurch kann die Aufstockung oder Erweiterung zugunsten von neuen Wohnungen für ganze Straßenzüge zugelassen werden.
- In der Nähe von Siedlungsrändern sind **Wohnbauvorhaben im Außenbereich** möglich.
- Der Wohnungsbau-Turbo umfasst Abweichungen von den Vorgaben des Bauplanungsrechts im Fall von **Neuerichtung, Erweiterung, Änderung oder Erneuerung baulicher Anlagen sowie bei Nutzungsänderungen**.



Unsere Leistungen

- Rechtliche Beratung zu den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken** vor dem Hintergrund der aktuellen gesetzlichen Neuregelungen
- Beratung und Begleitung bei **Gesprächen mit Bauaufsichtsbehörden** zur Inanspruchnahme der neuen Befreiungsmöglichkeiten
- Unterstützung bei **Verhandlungen mit Kommunen** über die Bedingungen für die kommunale Zustimmung zu Wohnungsbauvorhaben und ggf. zum **Abschluss entsprechender städtebaulicher Vereinbarungen**
- Beratung und Begleitung bei **Gesprächen mit Nachbarn**, Unterstützung bei der **Verhandlung von Nachbarvereinbarungen**
- Anwendung der neuen Verfahrensregelungen**, zum Beispiel zur dreimonatigen Entscheidungsfrist der Gemeinde und einer möglichen Zustimmungsfiktion
- Bauvertragsrechtliche Beratung**, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Vertragsanpassungen bei geänderten Rahmenbedingungen, etwa durch verkürzte Genehmigungsverfahren (mit früheren Ausführungszeitpunkten) oder durch neue bzw. erweiterte Nutzungsmöglichkeiten, die zusätzliche oder geänderte Leistungen nach sich ziehen