

Der neue Wohnungsbau-Turbo

Herausforderungen und Chancen für Kommunen und Bauaufsichtsämter

Ende 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 ist betroffen? Sämtliche Kommunen und Bauaufsichtsbehörden

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.



Chancen und Herausforderungen

- Durch die Ermöglichung von Baugenehmigungen für Wohnbauvorhaben auch ohne Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans lässt sich **dringend benötigter Wohnraum schneller realisieren**.
- Kommunen sollten festlegen, **in welchen Bereichen des Gemeindegebiets** und für **welche Arten von Vorhaben** eine **Abweichung von baurechtlichen Vorschriften** zugunsten des Wohnungsbaus möglich ist.
- Dazu sollten sie prüfen, inwiefern diese Entscheidungen der **Legitimation und Absicherung durch abstrakte Leitlinien** bedürfen. Es muss sichergestellt sein, dass die **Verwaltungspraxis** mit Blick auf die neuen Befreiungsmöglichkeiten konsistent und **rechtskonform** ist (Selbstbindung der Verwaltung, Art. 3 GG).
- Bei Abweichungs- und Befreiungsentscheidungen durch die Bauaufsichtsbehörden ist zu prüfen, ob die Ausnahme **mit den öffentlichen Belangen vereinbar** ist. Die Kommune prüft **städtebauliche Gesichtspunkte** im Rahmen ihrer Zustimmungsentscheidung. Hierbei ergeben sich **schwierige Abgrenzungsfragen**, welche Aspekte im Rahmen der jeweiligen Entscheidung berücksichtigt werden dürfen.
- Die **Zustimmung der Kommune gilt** gemäß § 36a BauGB **als erteilt**, wenn sie nicht **innen drei Monaten** verweigert wird. Die **sachgerechte Durchführung des Entscheidungsprozesses** innerhalb des engen Zeitfensters stellt Kommunen vor große **organisatorische Herausforderungen**.
- Kommunen können ihre Zustimmung nach § 36a Abs. 1 S. 3 BauGB auch an die **Bedingung** knüpfen, dass der **Vorhabenträger** sich verpflichtet, **bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten**. Hierbei sind die gesetzlichen Einschränkungen für die Gestaltung solcher Verträge zu berücksichtigen. Bei deren Missachtung drohen **strafrechtliche Risiken für die beteiligten Amtsträger**.

Kontakt

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Simon Meyer
Rechtsanwalt, Partner
T +49 89 5997606-5021
simonmeyer@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.

© 2026 KPMG Law Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Tersteegenstraße 19-23, 40474 Düsseldorf, 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.



Auszug unserer Lösungsansätze

- Laufende **juristische Begleitung bei Pilotprojekten** für die Inanspruchnahme der neuen Regelungen
- Unterstützung bei der **Gestaltung städtebaulicher Verträge** sowohl mit Blick auf die **öffentlich-rechtlichen Vorgaben** nach dem BauGB als auch vor dem Hintergrund **strafrechtlicher Risiken**; Entwurf von **Musterverträgen**
- Beratung bei der **Erstellung von Leitlinien** für den Umgang mit den neuen Befreiungsmöglichkeiten und der **Erarbeitung städtebaulicher Konzepte** für die Anwendung der neuen Regelungen
- Unterstützung bei der **Prüfung der Vereinbarkeit eines Vorhabens mit öffentlichen Belangen**
- Beratung im Zusammenhang mit den **rechtlichen Erwägungen für die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung**