



In Berlin bleibt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin hoch | Canva

BauGB-Novelle: Beschleunigung auf dem Papier – entscheidet sich die Wirkung in Berlins Bezirken?

26. März 2026

Die Reform des [Baugesetzbuchs \(BauGB\)](#) soll Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau beschleunigen. Weniger Fristen, mehr Digitalisierung, vereinfachte Instrumente – der politische Anspruch ist klar formuliert.

Für Berlin kommt die Initiative zur richtigen Zeit. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, während Projektentwicklungen häufig über Jahre gebunden sind. Ob die BauGB-Novelle ihre Wirkung entfaltet, entscheidet sich jedoch nicht im Gesetz, sondern in der Umsetzung.

Systemrealität im Berliner Wohnungsbau

In der Praxis liegt das Problem weniger im Instrumentarium als in dessen Anwendung. Verfahren scheitern selten an gesetzlichen Hürden allein, sondern an Abstimmungsprozessen, personellen Engpässen und uneinheitlicher Auslegung.

Die Berliner Bezirksstruktur verstärkt diese Dynamik: Zwölf Bezirke, zwölf unterschiedliche Herangehensweisen. Für Projektentwickler bedeutet das vor allem Zeitverlust – trotz politisch gewollter Beschleunigung.

Innenentwicklung und steigende Komplexität

Die Reform setzt auf Innenentwicklung: Nachverdichtung, Umnutzung und Aktivierung innerstädtischer Flächen. In Berlin ist das seit Jahren Realität, allerdings mit wachsender Komplexität.

Je stärker Projekte in bestehende Quartiere eingreifen, desto höher werden Anforderungen an Beteiligung, Lärmschutz und Klimaanpassung. Gleichzeitig rückt der Klimaschutz stärker in den Fokus des Bauplanungsrechts. Für die Praxis bedeutet das zusätzliche Abstimmungsschritte.

Perspektive aus der Projektentwicklung

Ioannis Moraitis, Geschäftsführer der [Hedera Bauwert](#), ordnet die BauGB-Novelle differenziert ein: „Die Novelle setzt wichtige Impulse, gerade bei der Beschleunigung von Verfahren und der Innenentwicklung. Entscheidend ist aber nicht das Gesetz, sondern die Anwendung. In Berlin werden vorhandene Instrumente häufig unterschiedlich ausgelegt. Genau dort verlieren Projekte Zeit.“ Damit beschreibt er das zentrale Problem im Berliner Wohnungsbau. Nicht das Gesetz entscheidet über die Geschwindigkeit von Projekten, sondern wie es in den Bezirken angewendet wird.

Umsetzung als entscheidender Faktor

Die BauGB-Novelle schafft bessere Voraussetzungen für schnelleren Wohnungsbau, sie ersetzt jedoch keine funktionierende Steuerung. Ohne klare Prozesse, abgestimmte Verfahren und ausreichende Ressourcen in den Bezirken bleibt der Effekt begrenzt.

Für Berlin bedeutet das: Die eigentliche Reform beginnt im System. Erst wenn Verwaltung und Verfahren konsequent auf Umsetzung ausgerichtet werden, kann die Novelle ihre Wirkung entfalten. (fs)