BERLIN BOX BusinessMagazin



Aygül Özkan, Hauptgeschäftsführerin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), fordert nach einem Jahr Bau-Turbo weitere Reformen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus | ZIA / Laurence Chaperon

Ein Jahr Bau-Turbo: Erste Erfolge, doch der Wohnungsbau braucht mehr Tempo

03. November 2026

Ein Jahr nach Inkrafttreten des Bau-Turbos zieht die Immobilienwirtschaft eine erste positive Bilanz. Das neue Instrument erleichtert die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten und soll langwierige Planungsverfahren verkürzen. Doch trotz steigender Genehmigungszahlen bleibt die erhoffte Trendwende beim Wohnungsneubau aus. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) fordert deshalb weitere Anstrengungen, um den Wohnungsbau zu beschleunigen. Auch für Berlin stellt sich die Frage, wie schnell aus erleichterten Verfahren tatsächlich neue Wohnungen werden.

Am 30. Oktober 2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft. Der sogenannte Bau-Turbo ermöglicht es Kommunen, unter bestimmten Voraussetzungen von bauplanungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen und Wohnungsbauvorhaben ohne langwierige Bebauungsplanverfahren zuzulassen. Damit sollen insbesondere Nachverdichtungen, Aufstockungen und die Umnutzung bestehender Gebäude erleichtert werden.

Nach einem Jahr sieht der ZIA erste Fortschritte. In seiner am 3. November 2026 veröffentlichten Bilanz hebt der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft hervor, dass die Vereinfachungen zunehmend in der kommunalen Praxis ankommen. Zugleich fordert er, das Tempo beim Wohnungsneubau weiter zu erhöhen.

Immobilienwirtschaft fordert langfristige Planungssicherheit

Eine wichtige Rolle bei der Umsetzung spielt aus Sicht des ZIA die Zusammenarbeit zwischen Bund, Ländern und Kommunen. Das Umsetzungslabor des Bundesbauministeriums unterstützt den Erfahrungsaustausch und trägt dazu bei, praktische Lösungen für beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren zu entwickeln.

„Die Möglichkeit, gemeinsam Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und schneller Wohnraum zu schaffen, bringt Lösungen mit Mehrwert für alle Beteiligten“, erklärt **Aygül Özkan**, Hauptgeschäftsführerin des ZIA, in der aktuellen Bilanz.

Damit die Erleichterungen ihre Wirkung langfristig entfalten können, fordert der Verband, den bislang bis Ende 2030 befristeten Bau-Turbo zu verlängern. Für Kommunen und Projektentwickler sei frühzeitige Planungssicherheit entscheidend. Darüber hinaus sieht der ZIA weiteren Reformbedarf. Insbesondere beim Gebäudetyp E, der einfacheres und kostengünstigeres Bauen ermöglichen soll, müsse die Bundesregierung konsequenter vorgehen. Auch die geplante Novellierung des Baugesetzbuchs müsse verbindliche zeitliche Grenzen für Planungsverfahren schaffen.

Mehr Genehmigungen, aber noch keine Trendwende

Auch Bundesbauministerin **Verena Hubertz** (SPD) bewertet die bisherigen Erfahrungen positiv. Erste Ergebnisse eines Monitorings deuteten darauf hin, dass der Bau-Turbo in der Praxis ankomme. Allerdings ist die Datenlage noch begrenzt: Von den knapp 11.000 Kommunen in Deutschland beteiligten sich lediglich 393 an der Befragung des Bundesbauministeriums. Die Ergebnisse gelten daher nicht als repräsentativ.

Zwar sind die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Welcher Anteil davon unmittelbar auf die neuen Regelungen

zurückzuführen ist, lässt sich bislang jedoch nicht bestimmen.

Das zentrale Problem bleibt die Lücke zwischen Genehmigung und Fertigstellung. Im Jahr 2025 wurden bundesweit nur 206.600 Wohnungen fertiggestellt, rund 18 Prozent weniger als im Vorjahr. Hohe Baukosten, schwierige Finanzierungsbedingungen und wirtschaftliche Unsicherheiten erschweren weiterhin die Umsetzung neuer Projekte. Selbst beschleunigte Genehmigungsverfahren können diese Investitionshemmnisse nicht vollständig beseitigen.

Berlin setzt auf einheitliche Anwendung

Für Berlin ist der Bau-Turbo besonders relevant. Angesichts des anhaltenden Wohnraumbedarfs und begrenzter Bauflächen kommt der Nachverdichtung bestehender Quartiere eine zentrale Bedeutung zu.

Bereits zum Inkrafttreten des Gesetzes stellte die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einen Leitfaden zur Anwendung der neuen Regelungen bereit. Eine überarbeitete Fassung vom März 2026 soll eine möglichst einheitliche Handhabung durch die zuständigen Behörden gewährleisten und Projektentwicklern mehr Orientierung bieten.

Im September 2026 befasste sich der Berliner Senat erneut mit den Möglichkeiten, durch das Sonderbaurecht nach § 246e Baugesetzbuch zusätzliche Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren. Im Mittelpunkt stehen dabei die Innenentwicklung und die bessere Nutzung bereits erschlossener Flächen.

Entscheidend bleibt allerdings die Umsetzung vor Ort. Die Anwendung des Bau-Turbos setzt die Zustimmung der jeweiligen Gemeinde voraus. Erleichterungen im Planungsrecht entbinden Bauherren zudem nicht von bauordnungsrechtlichen, umweltrechtlichen und sicherheitsrelevanten Anforderungen.

Schnellere Verfahren allein reichen nicht

Die erste Jahresbilanz verdeutlicht damit sowohl die Möglichkeiten als auch die Grenzen des Instruments. Kürzere Planungsverfahren können Investitionen erleichtern und Projekte schneller zur Genehmigung bringen. Sie garantieren jedoch noch keinen wirtschaftlich tragfähigen Wohnungsneubau.

Für Berlin dürfte deshalb nicht allein entscheidend sein, wie konsequent die neuen rechtlichen Möglichkeiten genutzt werden. Ebenso wichtig sind verlässliche Verwaltungsverfahren, bezahlbare Baukosten und Rahmenbedingungen, die private wie öffentliche Investitionen ermöglichen.

Ein Jahr nach Einführung des Bau-Turbos ist ein erster Schritt zur Beschleunigung des Wohnungsbaus getan. Ob daraus ein nachhaltiger Impuls für den Wohnungsmarkt wird, muss sich in der Zahl tatsächlich gebauter Wohnungen zeigen. (eg)