



Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, setzt mit dem Gesetz für einfaches Bauen auf schnellere Verfahren, weniger Bürokratie und neue Impulse für den Berliner Wohnungsbau | Johannes Fischer / SenStadt

Neustart für den Wohnungsbau? Berlin setzt auf einfacheres Bauen

07. Juli 2026

Senat beschließt weitreichende Reform – Immobilienwirtschaft sieht Chance für einen Befreiungsschlag, fordert jetzt aber konsequente Umsetzung

Es ist ein Kurswechsel mit Signalwirkung. Nach Jahren immer neuer Vorschriften, steigender Baukosten und einer dramatisch rückläufigen Bautätigkeit setzt Berlin erstmals konsequent auf Vereinfachung statt weiterer Regulierung. Mit dem vom Abgeordnetenhaus verabschiedeten Gesetz für einfaches Bauen (GEB) soll der Wohnungsbau schneller, wirtschaftlicher und bezahlbarer werden.

Gemeinsam mit der Verwaltungsreform sowie dem bereits verabschiedeten Schneller-Bauen-Gesetz entsteht damit eine Reformkette, die Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigen, bauliche Standards auf das notwendige Maß zurückführen und Investitionen wieder attraktiver machen soll.

Für den Berliner Wohnungsmarkt kommt die Reform zur rechten Zeit. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist zuletzt deutlich eingebrochen, zahlreiche Projekte wurden angesichts hoher Finanzierungskosten und immer komplexerer Anforderungen verschoben oder ganz aufgegeben. Die Bau- und Immobilienwirtschaft spricht seit Langem von einer strukturellen Krise.

Gaebler: „Berlin setzt neue Standards“

Stadtentwicklungssenator **Christian Gaebler** sieht in dem Gesetz einen grundlegenden Wandel der Berliner Baupolitik. Bereits bei der Vorstellung des Reformpakets erklärte er:

„Berlin setzt neue Standards. Mit dem umfassenden Paket aus gesetzlichen und untergesetzlichen Maßnahmen zum einfachen Bauen will der Senat den Wohnungsbau schneller, effizienter und kostengünstiger machen.“

Nach Auffassung des Senators sollen insbesondere vereinfachte Bauvorschriften, mehr Flexibilität im Bestand sowie beschleunigte Genehmigungsverfahren dazu beitragen, den dringend benötigten Wohnungsbau wieder anzukurbeln.

Die Reform wirkt nur als Gesamtkonzept

Auch die Bauwirtschaft bewertet den eingeschlagenen Kurs positiv. „Dass Berlin inzwischen an mehreren Stellschrauben gleichzeitig arbeitet, ist richtig und notwendig“, erklärt **Katarzyna Siwek**, Geschäftsführerin der Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg. „Die Herausforderungen im Wohnungsbau lassen sich weder allein durch schnellere Verfahren noch allein durch niedrigere Anforderungen lösen. Entscheidend ist das Zusammenspiel der Reformen.“

Besonders positiv bewertet die Fachgemeinschaft die vorgesehenen Erleichterungen für Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und Umnutzungen bestehender Gebäude. Gerade hier ließen sich vergleichsweise schnell zusätzliche Wohnungen schaffen.

Nach Angaben des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg wurden im vergangenen Jahr rund 28 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr – ein Wert, der den Handlungsdruck eindrucksvoll verdeutlicht.

IHK Berlin: Weniger Bürokratie, mehr Tempo

Auch die Berliner Wirtschaft sieht im Gesetz einen wichtigen Schritt. IHK-Präsident **Sebastian Stietzel** fordert seit Monaten einen konsequenten Bürokratieabbau und deutlich schnellere Genehmigungsverfahren. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer bleiben mehr Wohnungsbau, schnellere Verwaltungsentscheidungen und zusätzliche Bauflächen die entscheidenden Voraussetzungen für bezahlbare Mieten und einen wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstandort Berlin.

Die IHK begrüßt deshalb den eingeschlagenen Reformkurs ausdrücklich, weist jedoch darauf hin, dass die gesetzlichen Möglichkeiten nun auch konsequent in den Bezirksverwaltungen umgesetzt werden müssen.

BFW: Baukosten endlich senken

In eine ähnliche Richtung argumentiert der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg. Der Verband hatte sich bereits während des Gesetzgebungsverfahrens intensiv für einfachere Baustandards eingesetzt und bewertet das Gesetz als wichtigen Beitrag zur Senkung der Baukosten. Gleichzeitig fordert der BFW weitere Deregulierungsschritte und dauerhaft verlässliche Rahmenbedingungen für Investoren.

Ioannis Moraitis: „Jetzt entscheidet die Verwaltung“

Für Projektentwickler **Ioannis Moraitis** markiert das Gesetz einen längst überfälligen Perspektivwechsel. „Mit dem Gesetz für einfaches Bauen sendet Berlin ein wichtiges Signal an Investoren, Projektentwickler und die gesamte Bauwirtschaft. Entscheidend ist, dass die Politik verstanden hat: Bezahlbarer Wohnungsbau scheitert heute häufig nicht am fehlenden Kapital oder mangelnder Nachfrage, sondern an überbordenden Vorschriften, langwierigen Verfahren und ständig steigenden Baukosten. Jeder entfallene technische Standard, jede vereinfachte Genehmigung und jede beschleunigte Entscheidung verbessert die Wirtschaftlichkeit von Projekten und schafft damit die Voraussetzung dafür, dass überhaupt wieder gebaut wird.“

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft kommt es jetzt darauf an, dass aus den gesetzlichen Möglichkeiten gelebte Verwaltungspraxis wird. Wenn Genehmigungsbehörden die neuen Spielräume mutig nutzen und Entscheidungen zügig treffen, kann Berlin wieder zu einem attraktiven Investitionsstandort für Wohnungsbau werden. Das stärkt nicht nur die Bauwirtschaft, sondern sichert Arbeitsplätze, erhöht das Wohnungsangebot und entlastet langfristig den Wohnungsmarkt.

Das Gesetz ist deshalb ein wichtiger Baustein einer notwendigen Reformkette. Nun müssen weitere Schritte folgen – von einer konsequenten Digitalisierung der

Genehmigungsverfahren über eine Überprüfung kostenintensiver Baustandards bis hin zu einer verlässlichen politischen Planungssicherheit. Nur wenn alle Beteiligten gemeinsam handeln, wird es gelingen, den Wohnungsbau in Berlin wieder auf ein Niveau zu bringen, das dem tatsächlichen Bedarf der wachsenden Stadt gerecht wird.“

Das Gesetz für einfaches Bauen ist weit mehr als eine technische Änderung der Bauordnung. Es steht für einen grundlegenden Richtungswechsel in der Berliner Wohnungspolitik. Erstmals seit vielen Jahren versucht die Politik nicht, zusätzliche Anforderungen zu schaffen, sondern bestehende Hemmnisse abzubauen.

Ob dieser Ansatz erfolgreich sein wird, entscheidet sich allerdings nicht im Abgeordnetenhaus, sondern in den Bauämtern der Hauptstadt. Nur wenn die neuen Spielräume konsequent genutzt, Genehmigungen schneller erteilt und Investitionen wieder wirtschaftlich kalkulierbar werden, kann die Reform ihre volle Wirkung entfalten.

Die Erwartungen der Immobilienwirtschaft sind entsprechend hoch. Nach Jahren des Stillstands bietet das Gesetz die Chance auf einen echten Neustart. Nun müssen Politik und Verwaltung beweisen, dass aus guten Gesetzen auch tatsächlich mehr Wohnungen entstehen. (ls)