

Bauturbo

Teillösung gegen Wohnungsbaukrise

Im Jahr 2024 wurden in Deutschland 251.937 Wohnungen fertiggestellt, etwa 15 % weniger als im Jahr zuvor. Das von der Vorgängerregierung ausgegebene Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wurde in keinem Jahr auch nur annähernd erreicht. Dabei wäre eine Angebotsausweitung dringend erforderlich, weil die Mieten nicht nur in den Ballungszentren weiterhin deutlich zulegen, und in der Politik keine Bereitschaft besteht, das Mietrecht zu liberalisieren; so wurde beispielsweise die Mietpreisbremse verlängert. Zwar dürfte der zyklische Tiefpunkt der Bauwirtschaft im zweiten Halbjahr 2024 durchschritten worden sein – die saisonbereinigten Baugenehmigungszahlen legten seitdem etwas zu, die Finanzierungsabschlüsse ebenfalls und auch die Stimmungsindikatoren verbesserten sich leicht. Doch alle diese Aufhellungen erfolgen langsam und auf sehr niedrigem Niveau.

Die neue Bundesregierung hat daher eine Reihe von Sofortmaßnahmen beschlossen, um das im Koalitionsvertrag selbst gesteckte Ziel – Wohnen „bezahlbar, verfügbar und umweltverträglich zu gestalten“ – zügig zu erreichen. Mit den nun im Kabinett beschlossenen Maßnahmen versucht die Regierung den Balance-Akt zwischen Vollgas (Bauturbo) und Bremsklotz (Mietpreisbremse) zu meistern. Konkret wird mit dem §246e im Baugesetzbuch die Möglichkeit geschaffen, Genehmigungsverfahren und damit Bauen zu beschleunigen, indem Kommunen vom bisher geltenden Bauplanungsrecht abweichen dürfen. Künftig können sie darauf verzichten, einen Bebauungsplan aufzustellen. Auch das Aufstocken von Wohnungen sowie die Umwidmung von Nichtwohnflächen in Wohnflächen wird erleichtert, und der Lärmschutz darf etwas aufgeweicht werden. Mit diesem Maßnahmenbündel dürfte Bauen schneller und auch günstiger werden. Zumindest wirken die Maßnahmen dem Baupreisauftrieb entgegen.

Natürlich hat der Bauturbo einen Preis. Die bisher langwierigeren Genehmigungs- und Planungsverfahren sollten es den Behörden ermöglichen, Bürger einzubeziehen, Gefährdungslagen auszuschließen und zu einem Interessenausgleich in der Stadt beizutragen. Der Bauturbo wird also auch zu Verlierern führen. Und doch ist der Preis in einer Zeit deutlich steigender Mieten gerechtfertigt, denn er führt zu einer Stärkung der Interessen jener Haushalte, die sich bisher unzureichend mit Wohnraum versorgen kön-

nen – Zuziehende, oft junge Haushalte aus dem In- und Ausland, die häufig relativ hohe Neuvertragsmieten vereinbaren müssen.

Dass der Bauturbo mit einer Verlängerung des Umwandlungsschutzes für Mietwohnungen verbunden wurde, wiegt meiner Ansicht nach nicht sehr schwer. Diese Verlängerung bis 2030 wäre wahrscheinlich auch ohne den Turbo zu erwarten gewesen, ähnlich wie die Verlängerung der Mietpreisbremse.

Die Hauptgefahr liegt nicht im Konstrukt des Turbos und auch nicht in der gesetzgeberischen Umsetzung – damit ist zu rechnen –, sondern darin, dass der Bauturbo erst dann zündet, wenn er täglich in Dutzenden Bauämtern und Stadtparlamenten gelebt wird und die Ergebnisse von den Bürgern auch akzeptiert werden. Ein Fortfall der Bebauungsplanverfahren kann eine Beschleunigung bedeuten, doch vorsichtige Politiker und Bürokraten werden damit nicht bürgerferne oder sogar bürgerfeindliche Planung umsetzen. Wie viel Zeit tatsächlich eingespart werden kann, bleibt abzuwarten. Wie zufrieden die Bürger mit den Kompromissen sein werden ebenfalls, und auch, ob wiederwahlorientierte Kommunalpolitiker die Interessen der Zuziehenden nun künftig stärker gewichten werden als die Interessen der Etablierten.

Insofern sehe ich die Hauptgefahr darin, dass der Bauturbo zu große Erwartungen bei der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie bei den Mietwohnungssuchenden weckt. Das beschlossene Maßnahmenbündel ist sinnvoll, das Potenzial ist durchaus beachtlich. Doch weil die Finanzierungszinsen noch immer nicht deutlich sinken, weil die wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheit weiterhin hoch ist, weil Baukosten durch exogene Schocks steigen und die Vorteile des Turbos konterkarieren können, wäre es wichtig, den Bauturbo in ein Bündel weiterer Maßnahmen einzubetten: Die Bau- und Immobilienwirtschaft ist noch immer sehr kleinteilig organisiert und auch daher unzureichend digitalisiert. Nun ist es nicht Aufgabe der Politik, Unternehmen zukunftsfähig aufzustellen. Doch die Politik kann ordnende Rahmen setzen, sodass sich Größe und Digitalisierung für Unternehmen rechnen und günstigeres Bauen die Folge sein könnte. Die Vielfalt an Bauordnungen, die fehlende Digitalisierung von Behörden sowie der Mangel an Daten und Markttransparenz tragen dazu bei, dass etwa serielles oder modulares Bauen bisher zu selten eine kosteneffiziente Lösung für Unternehmen darstellen. Eigentlich bräuhete es also nicht (nur) den Bauturbo, sondern eine mehrstufige Baurakete, von der nun die erste Stufe gezündet wurde.

© Der/die Autor:in 2025. Open Access: Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht (creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de).

Open Access wird durch die ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft gefördert.

Prof. Dr. Tobias Just
International Real Estate Business School, Universität Regensburg