

Neue Strategien für Investoren

# Bau-Turbo-Gesetz: Chancen und Risiken

**D**as im Oktober 2025 in Kraft getretene Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) markiert einen wichtigen politischen Impuls zur Überwindung des Wohnraummangels in Deutschland. Für Investoren und Träger von Sozialimmobilien können die Neuerungen strategische Chancen bieten – insbesondere bei der schnellen Realisierung von Wohn- und sozialen Infrastrukturprojekten (siehe auch Beitrag in CARE INVEST 24/25 Seite 6). Gleichzeitig bestehen aber auch Risiken, die es sorgfältig abzuwagen gilt. Der neue § 246e BauGB

erlaubt Kommunen – zeitlich befristet bis 31. Dezember 2030 – Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften.

## Die Experimentierklausel im Bau-Turbo

Entscheidet sich eine Gemeinde für die Anwendung des Bau-Turbo, können zusätzliche Wohnungen ohne Bebauungsplan bereits nach einer zweimonatigen Prüfung zugelassen werden. Dabei sind weiterhin bestimmte Anforderungen zu erfüllen: Das Bauvorhaben muss mit öffentlichen Belangen vereinbar sein, Nachbarinteressen sind zu berücksich-



### MEHR ZUM THEMA

Weitere Beiträge zum Thema Projektentwicklung finden Mitglieder des CARE INVEST CIRCLE online bei careinvest-online.net/care-invest-circle-themenspecials

tigen und bauaufsichtliche Verfahren nach Landesbauordnung bleiben nötig. Es wird ermöglicht, im Bereich bestehender Bebauungspläne mehr Wohnvolumen zu schaffen – etwa durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in zweiter Reihe (§ 31 Abs. 3 BauGB). Neubauten im unbeplanten Innenbereich werden auch dort möglich, wo sie sich nicht streng in den bisherigen Bestand einfügen (§ 34 Abs. 3b BauGB).

Im Außenbereich können künftig neue Wohnflächen entstehen, sofern ein räumlicher Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen existiert. Umwelt- und Flächenschutzpflichten

## Markt

► **FÜR DEN CARITASVERBAND** der Diözese Trier geht im Juli 2026 ein neues Kompetenzzentrum für Internationale Fachkräfte sicherung und Integration an den Start. Es soll bei der Anwerbung von Pflegefachkräften aus dem Ausland unterstützen. Das Projekt wurde unter dem Titel „Recruiting internationale Arbeitskräfte und Auszubildende“ 2024 begonnen. Das künftige Kompetenzzentrum bietet in vier voneinander unabhängigen Modulen Unterstützung und Kom-

► **DER FORTBESTAND** der Alten- und Pflegeheim in Zerbst GmbH ist gesichert. Die Bad Homburger Argentum Gruppe übernimmt das Unternehmen, das an acht Standorten in Sachsen-Anhalt, Niedersachsen, Berlin und Sachsen Einrichtungen für stationäre und ambulante Pflege betreibt. Es zählt zusammen 750 Mitarbeitende. Mit der Transaktion baut die Argentum Gruppe nach ihrer eigenen Sanierung im ersten Halbjahr 2025 ihr Portfolio wieder aus. Aktuell betreibt Argentum 22 Einrichtungen mit rund 1.600 Mitarbeitenden.

► **DER ALVIA-VERBUND** übernimmt die Lübecker Pflegegruppe Daheim. Damit ist die altersbedingte Nachfolge des Familienunternehmens aus Schleswig-Holstein gesichert. Künftig firmieren die Unternehmen als Daheim – Pflegedienst GmbH und als Daheim Home Care GmbH und setzen ihre Arbeit unter den vertrauten Namen fort. Die Geschäftsführung um Cornelia Wolter und Heiko Liske bleibt unverändert. Die Daheim-Gruppe war 1991 gegründet worden.

Foto: Simon Engelbert Photo



**Starkes Netz:** die Mitwirkenden am Caritas Kompetenzzentrum Internationale Fachkräfte Sicherung.

petenzaufbau zu vielen Fragen rund um das Thema Anwerbung und Integration ausländischer Pflegekräfte.



**MEHR MARKT-NEWS**  
[www.careinvest-online.net](http://www.careinvest-online.net)



**„Für eine optimale Nutzung des Bau-Turbo ist eine genaue Standortanalyse und strategische Planung notwendig.“**

Ralf Weinholt, Soleo

bleiben bestehen. Dabei sind innovative Lärmschutzlösungen vorgesehen, die Abweichungen von herkömmlichen Lärmschutzstandards zulassen können.

## Soziale Infrastruktur und finanzielle Entlastung

Das Gesetz erleichtert auch die Zulassung sozialer und kultureller Einrichtungen (zum Beispiel Kitas, Pflegeeinrichtungen oder Bildungseinrichtungen) im Rahmen von Bau-Turbo-Vorhaben. So soll die soziale Durchmischung gestärkt werden, indem infrastrukturelle Einrichtungen in neue Quartiere eingebettet werden. Die Bundesregierung rechnet mit einer jährlichen Entlastung von über 2,5 Milliarden Euro für Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerinnen und Bürger.

Für Träger von Sozialimmobilien bietet das neue Gesetz vielfältige Chancen bei der Projektentwicklung und Umsetzung. Vor allem aber ist die drastische Verkürzung der Planungs- und Genehmigungszeiten attraktiv. Statt monatelanger oder gar mehrjähriger Bebauungsplanverfahren können Projekte rascher starten.

Die Möglichkeit, soziale Infrastruktur (wie Pflegeeinrichtungen, Kitas, Gesundheitseinrichtungen) in Bau-Turbo-Projekte einzubinden, eröffnet vielfältige Potenzia-

le für die Träger von Sozialimmobilien. Sie können so beispielsweise ein Quartierskonzept realisieren, das sowohl Wohnen als auch soziale Nutzungen umfasst.

## Nachverdichtung und Neubau in Innenstädten

Die Lockerung bei § 31 und § 34 BauGB erlaubt insbesondere bei Bestandsimmobilien eine Nachverdichtung über zusätzliche Geschosse, Anbauten oder Neubauten auf innerstädtischen Grundstücken. Das ist besonders relevant für Organisationen, die in dicht besiedelten Gebieten agieren. Hier können Baulücken oder Flächenreserven jetzt genutzt werden. Neue Wohnflächen in Außenbereichen können unter Verwendung innovativer Lärmschutzmodelle erschlossen werden. Für soziale Träger bedeutet dies zum Beispiel die Möglichkeit, Versorgungs- oder Wohnangebote in peripheren Lagen zu realisieren.

## Pilotprojekte bieten hohe Flexibilität

Frühe Projekte können dabei als Pilotprojekte dienen, da § 246e als experimentelle Klausel ausgestaltet ist. Durch die neu geschaffene Flexibilität besteht jedoch auch die Gefahr, dass Flächen gezielt erworben werden, um dort dann kurzfristig Bauprojekte umzusetzen, ohne eine langfristige städtebauliche Strategie zu verfolgen. Zudem wird befürchtet, dass die Beschleunigung von Bauvorhaben dazu führen könnte, Umwelt- und Nachhaltigkeitsstandards zu vernachlässigen.

Der Deutsche Mieterbund kritisiert zudem, dass der Bau-Turbo nicht zwingend auf die Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums ausgerichtet ist. Stattdessen könnten Projekte mit hohem Renditepotential dominieren, ohne ausreichende Garantien für sozialen Wohnungsbau. Ein weiterer Kritikpunkt betrifft die begrenzte Laufzeit und die damit verbundene Unsicherheit. Da die Regelung zunächst bis Ende 2030 befristet ist, bleibt offen, ob eine Anschlussregelung folgt.

## Begrenzte Laufzeit birgt Risiken in der Planung

Dies birgt Risiken für Investoren, die auf langfristige Planbarkeit angewiesen sind. Zwar ist eine Evaluierung vorgesehen, doch fehlen derzeit verbindliche Kriterien und Instrumente für eine mögliche Verlängerung. Schließlich bestehen auch verwaltungs- und verfahrensbezogene Risiken.

Trotz beschleunigter Verfahren bleibt ein bauaufsichtliches Verfahren erforderlich, einschließlich der Einhaltung der Landesbauordnung, der Beteiligung von Nachbarn und auch der Berücksichtigung öffentlicher Belange wie des Naturschutzes.

Zudem müssen die Kommunen den Bau-Turbo aktiv beschließen, sodass die Anwendung letztlich im Ermessen der lokalen Entscheidungsträger liegt.

## Beschleunigt bauen hilft allen, wenn dabei sorgfältig geplant wird.

## Strategische Planung und Standortanalyse wichtig

Fazit: Der Bau-Turbo ist ein mutiger gesetzgeberischer Schritt, um den dringend benötigten Wohnungsbau in Deutschland zu beschleunigen. Für Träger sozialer Immobilien bietet das Gesetz erhebliche Chancen: schnellere Prozesse, neue Flächenpotenziale und eine stärkere Einbindung sozialer Infrastruktur. Gleichzeitig sind die Risiken nicht zu unterschätzen – von städtebaulichen Fehlentwicklungen über soziale Verdrängung bis zu politischer Unsicherheit. □