



Ausschussdrucksache 21(24)013-I

Datum: 05.09.2025

Stellungnahme des SV Robert Scholz (Architekt)
zur Anhörung am 10. September 2025
zum Thema „Bau-Turbo“

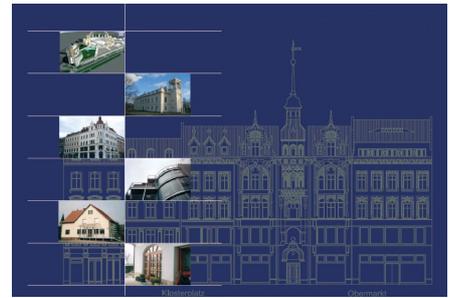
Architekt Robert Viktor Scholz

Architekten und Ingenieure

Tel. +49(0)35439 333 Fax. +49(0)35439 334
E-Mail: info@architekt-scholz.de mobil: +49(0)163 3 111 818

Architekt Robert Viktor Scholz, Postfach 1101, D-03201 Calau

Deutscher Bundestag
Sekretariat PA 24
Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Deutschland



Dipl.-Ing. Robert Viktor Scholz
Schulstraße 2
D-03205 Calau

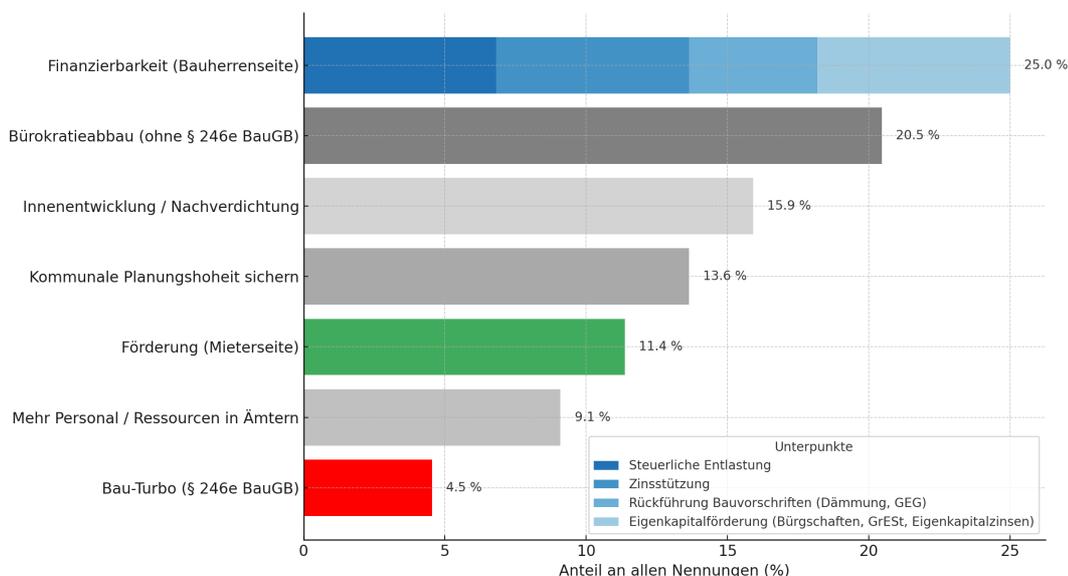
Bearbeiter: Herr Scholz
Datum: 05.09.2025

Öffentliche Anhörung zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (BT-DS 21/781 neu), „Bau-Turbo“, am 10.09.2025

Eine persönliche Stellungnahme

Bei der Bewertung der Gesetzesnovelle zum Bau-Turbo bin ich bewusst mit einer fachlich neutralen Haltung vorgegangen. Als Architekt und Städtebauer habe ich die unterschiedlichen Einschätzungen von Fachverbänden, Politik und Stadtverwaltungen strukturiert aufbereitet, um einen Beitrag zu einer sachorientierten Debatte zu leisten. Die nachfolgenden Auswertungen sollen verdeutlichen, welche Maßnahmen in der Diskussion als hilfreich oder riskant angesehen werden und wie sich der Bau-Turbo im Vergleich zu möglichen Alternativen einordnet.

Bau-Turbo und Alternativen – welche Maßnahmen Akteure für wirkungsvoller halten



Quellen: (1) SRL Stellungnahme 2025; (2) GdW Pressemitteilung 2025; (3) Deutscher Mieterbund 2025; (4) vhw Analyse 2025; (5) FDP-/CDU-Programme 2025; (6) DUH Stellungnahme 2025; (7) Kommunale Spitzenverbände 2025; (8) Bauindustrie-Verbände 2025

Diagramm 1: Fachverbände, Politik und Stadtverwaltungen messen dem Bau-Turbo nur geringe Bedeutung bei und sehen den größten Nutzen in besseren Finanzierungsbedingungen, im Bürokratieabbau, in der Innenentwicklung sowie in einer stärkeren kommunalen Planungshoheit.

Der Bau-Turbo in der Bewertung von Fachverbänden, Politik und Stadtverwaltungen

Das erste Diagramm stellt dar, welche Maßnahmen von unterschiedlichen Akteuren als besonders wirksam zur Verbesserung des Baugeschehens eingeschätzt werden. Dabei zeigt sich, dass der Bau-Turbo (§ 246e BauGB) selbst nur in sehr wenigen Fällen als Lösung genannt wird.

Stattdessen dominieren alternative Vorschläge, die nach Einschätzung von Fachverbänden, politischen Parteien und Stadtverwaltungen einen deutlich größeren Beitrag zur Förderung des Wohnungsbaus leisten können.

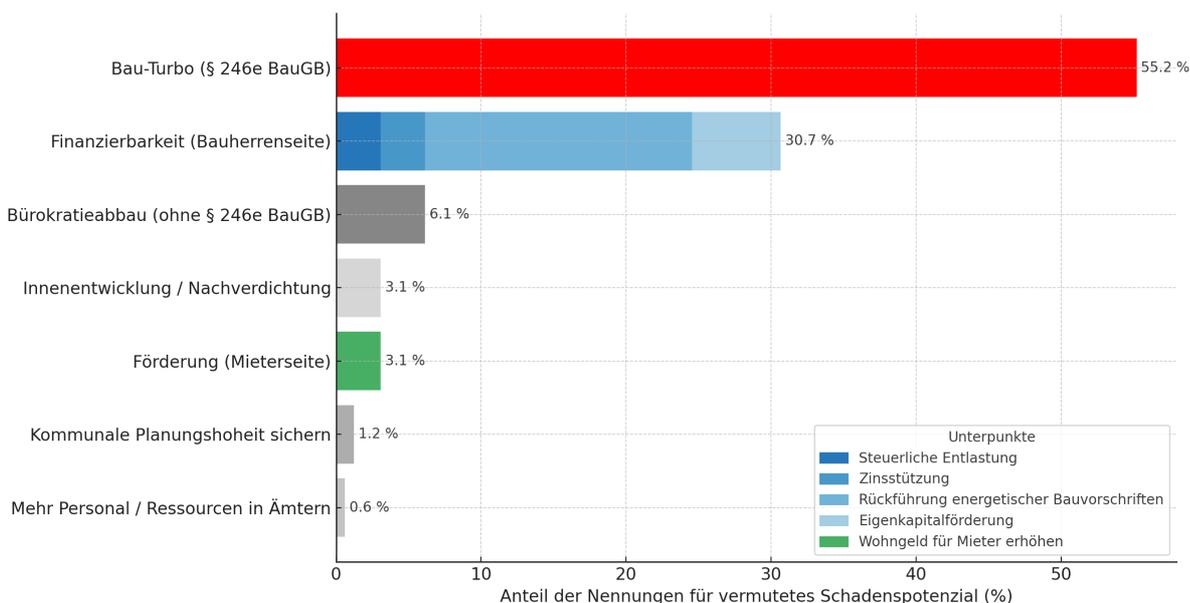
An erster Stelle steht der Bereich Finanzierbarkeit, der von Bauherren und Investoren besonders betont wird. Dazu zählen steuerliche Entlastungen, staatliche Zinsstützungen, die Rückführung energetischer Bauvorschriften sowie die Stärkung des Eigenkapitals durch Bürgschaften oder Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer. Hier wird das größte Potenzial gesehen, Bauvorhaben tatsächlich in Gang zu setzen.

Ebenfalls sehr häufig genannt ist der Abbau von Bürokratie, wobei ausdrücklich betont wird, dass dies nicht durch den Bau-Turbo, sondern durch klarere Verfahren, verlässliche Fristen und eine Verschlankung bestehender Regelungen erreicht werden soll. Auch die Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Sicherung der kommunalen Planungshoheit werden als zentrale Stellschrauben hervorgehoben.

Darüber hinaus finden sich Forderungen nach höherem Wohngeld für Mieter sowie nach mehr Personal in den Bau- und Planungsämtern. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, den vorhandenen Wohnungsbestand besser nutzbar zu machen und neue Verfahren schneller umzusetzen.

Insgesamt macht das Diagramm deutlich, dass Fachwelt, Politik und Kommunen dem Bau-Turbo nur eine sehr geringe Bedeutung beimessen. Weitaus stärker wird auf strukturelle Verbesserungen, finanzielle Rahmenbedingungen und eine bessere Ausstattung der Verwaltung gesetzt, um den Wohnungsbau zu beleben.

Bau-Turbo und Alternativen – welche Maßnahmen richten den meisten Schaden an?



Quellen: (1) SRL Stellungnahme 2025; (2) DUH, Architects for Future, Mieterbund 2025; (3) vhw Analyse 2025; (4) Bauindustrie-Verbände 2025; (5) Parteien-Positionen (CDU, SPD, FDP, AfD) 2025; (6) Kommunale Spitzenverbände 2025

Diagramm 2: Der Bau-Turbo wird von Fachverbänden, Politik und Stadtverwaltungen kritisch gesehen. Vor allem die Gefahren für Planungshoheit, Umwelt und Bodennutzung führen zu seiner Spitzenposition im Risiko-Vergleich, während andere Maßnahmen höchstens punktuell kritisch bewertet werden.

Bau-Turbo wird im Risiko-Vergleich klar an der Spitze gesehen

Das zweite Diagramm veranschaulicht, welche wohnungs- und baupolitischen Maßnahmen von den Akteuren am häufigsten als potenziell schädlich eingeschätzt werden. Deutlich wird, dass insbesondere der sogenannte Bau-Turbo (§ 246e BauGB) im Zentrum der Kritik steht. Ihm wird zugeschrieben, die kommunale Planungshoheit auszuhöhlen, Zersiedelung zu fördern, Bodenspekulation zu erleichtern und Umweltbelastungen zu verschärfen. Mit einem Anteil von etwa der Hälfte aller Nennungen nimmt er eine Sonderstellung ein und gilt damit als die Maßnahme mit dem höchsten vermuteten Schadenspotenzial.

Im Bereich der Finanzierbarkeit für Bauherren fällt vor allem die Rückführung energetischer Bauvorschriften (Dämmung, GEG) auf. Sie wird von vielen Akteuren mit einer klaren Senkung der Baukosten und damit mit einer Steigerung des Wohnungsbaus in Verbindung gebracht. Gleichzeitig verweisen andere Akteure auf mögliche Nachteile (Klimaschutz), was ihre Nennung im Zusammenhang mit einem Schadenspotenzial erklärt und die vergleichsweise größere Balkenlänge in diesem Bereich begründet. Steuerliche Entlastungen, Zinsstützungen und Eigenkapitalförderung werden hingegen nur vereinzelt als problematisch bezeichnet.

Maßnahmen wie Wohngeld für Mieter, Bürokratieabbau (ohne § 246e BauGB), Innenentwicklung und Nachverdichtung, die Stärkung der kommunalen Planungshoheit oder die Bereitstellung von mehr Personal in Bauämtern werden nur vereinzelt als schädlich eingestuft. Hier überwiegen die positiven Bewertungen deutlich, sodass sie im Schadensranking eine marginale Rolle spielen.

Insgesamt zeigt das Diagramm, dass die Kritik sich vor allem auf den Bau-Turbo konzentriert, während andere Maßnahmen überwiegend positiv bewertet werden und nur in Einzelfällen als problematisch gelten. Der Bau-Turbo weckt weit weniger Erwartungen in Fachwelt, Verbänden und Verwaltungen als andere Maßnahmen und wird im Risiko-Vergleich klar negativer eingeschätzt als andere Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaus und sollte daher durch geeignete Maßnahmen ersetzt werden.

Zwischenfazit:

Die vorliegenden Auswertungen machen deutlich, dass der Bau-Turbo von vielen Akteuren kritisch gesehen wird. Auch aus meiner fachlichen Sicht als Architekt und Städtebauer kann er keine geeignete Antwort auf die bestehenden Herausforderungen im Wohnungsbau sein. Zwar mag er im Einzelfall zu brauchbaren Ergebnissen beitragen, doch setzt seine Anwendung stets ein verantwortungsvolles Handeln aller Beteiligten voraus.

Gerade hierin liegt die eigentliche Schwäche: Sobald diese Verantwortung nicht konsequent wahrgenommen wird, entsteht die Gefahr von städtebaulichen Fehlentwicklungen.

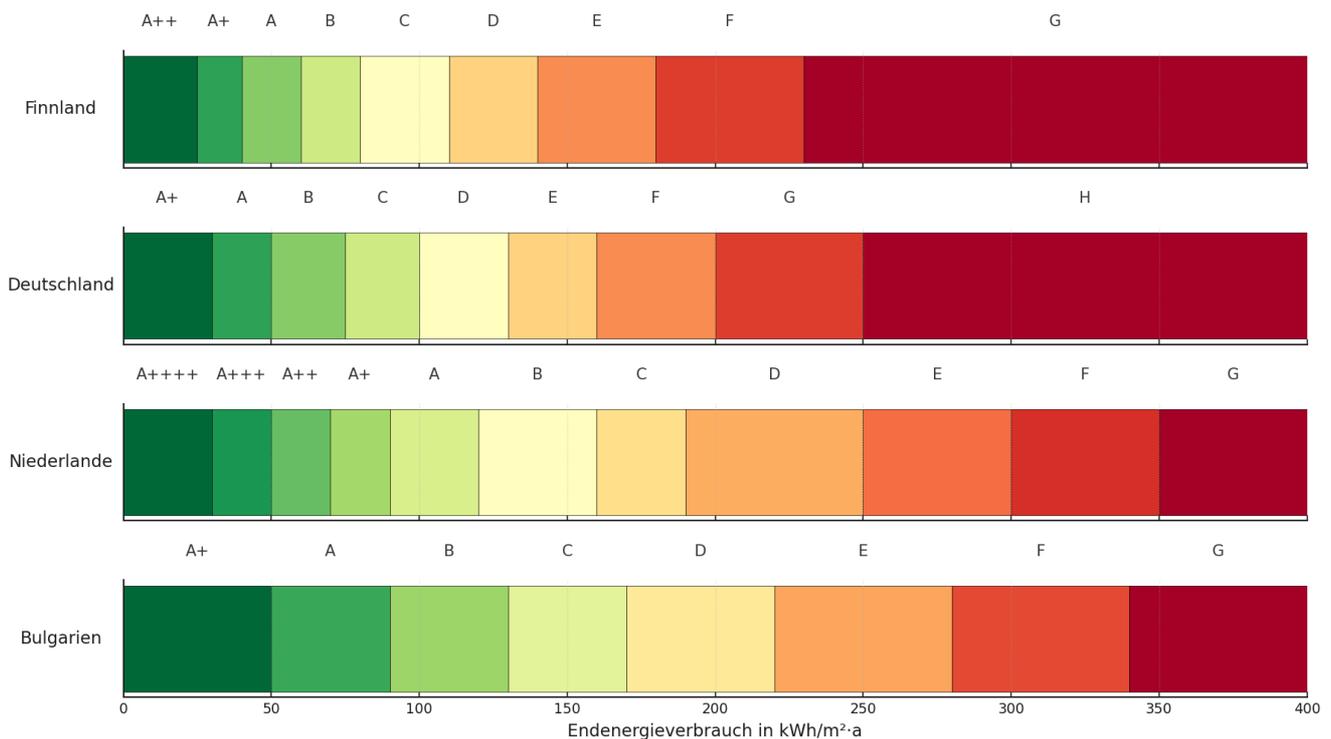
Außerdem trägt der Bau-Turbo kaum dazu bei, das Bauen billiger oder erschwinglicher zu machen – worin ich das Hauptproblem unserer Zeit sehe.

Damit führt er am Ende auch nicht zu einer Steigerung des Wohnungsbaus, wie es die erklärte Absicht der Gesetzesnovelle ist.

Der Turbo ist – nach Auffassung der meisten Akteure - kraftlos.

Es gibt effizientere Hebel zur Steigerung des Wohnungsbaus, wie ich exemplarisch am folgenden Beispiel aufzeige:

Energieeffizienzklassen im Vergleich – Finnland (streng), Deutschland, Niederlande, Bulgarien (lasch)



Hinweis: Die Bänder sind zur Veranschaulichung skaliert und nicht 1:1 zwischen den Ländern übertragbar. Klassen beruhen auf unterschiedlichen Skalen/Normen (EPBD, nationale Umsetzungen).

Diagramm 3: Nationale Unterschiede bei den Effizienzklassen. Deutschland liegt im oberen Mittelfeld nationaler Grenzwerte in der EU. Gleiche Klassenstufen sind nicht vergleichbar – ein Verbrauchswert, der in Deutschland noch „H“ entspricht, gilt in den Niederlanden bereits als „D“. Damit ist EU-konformer Wohnungsbau in Deutschland teurer. Eine Anpassung der Grenzwerte in Richtung Niederlande könnte Baukosten deutlich senken – eine wirksamere Alternative zum Bau-Turbo.

Kostensenkung durch angepasste Energieeffizienzgrenzen als Alternative zum Bau-Turbo

Das dritte Diagramm zeigt die Unterschiede bei der nationalen Umsetzung der europäischen Energieeffizienzrichtlinie für Gebäude. Während die EU einheitliche Klassen von A bis G vorgibt, definieren die Mitgliedstaaten ihre Grenzwerte selbst, was zu erheblichen Abweichungen führt.

Im Vergleich der vier ausgewählten Länder wird deutlich: Finnland hat sehr strenge Vorgaben und lässt nur niedrige Verbrauchswerte zu, was energetisch ambitioniert, aber mit hohen Baukosten verbunden ist.

Deutschland liegt im oberen Mittelfeld mit seiner Skala von A+ bis H und Grenzwerten, die zwischen 30 und mehr als 250 kWh/m²·a variieren.

Die Niederlande nutzen eine eigene Skala von A++++ bis G; hier entspricht ein Energieverbrauch, der in Deutschland noch der schlechtesten Klasse H zugeordnet würde, bereits der Klasse D.

Bulgarien schließlich erlaubt im Vergleich die höchsten Verbrauchswerte und steht damit für eine sehr lasche Umsetzung.

Die Gegenüberstellung macht deutlich, dass die Energieeffizienzklassen länderübergreifend nicht vergleichbar sind. Dasselbe Gebäude könnte je nach Staat in unterschiedliche Klassen eingestuft werden. Besonders augenfällig ist, dass in Deutschland EU-konformer, normgerechter Wohnungsbau bei gleicher Effizienzklasse nur mit größerem Aufwand und damit deutlich höheren Baukosten möglich ist.

Würden die deutschen Grenzwerte stärker an die niederländischen Vorgaben angenähert, könnten spürbare Kosten eingespart werden – ohne dass die EU-Vorgaben verletzt würden.

Gerade deshalb ist es sinnvoll, den Fokus nicht auf den Bau-Turbo zu legen, sondern durch eine Anpassung der Effizienzgrenzen im Rahmen der EU-Spielräume die Baukosten zu senken. Dies würde wesentlich stärker zur Förderung des Wohnungsbaus beitragen, weil die Finanzierbarkeit für Bauherren verbessert wird und zugleich rechtssicher innerhalb des europäischen Rahmens gehandelt wird.

Dipl.-Ing. univ. Robert Scholz
Architekt

Anhang (Quellen zu den Daten in den Diagrammen 1-3):

Quellen zu Diagramm 1 (Bau-Turbo und Alternativen – welche Maßnahmen Akteure für wirkungsvoller halten) und Herleitung der prozentualen Verteilung

Die im Diagramm dargestellte prozentuale Gewichtung basiert auf einer qualitativen Auswertung verschiedener Stellungnahmen und Positionspapiere. Dabei wurden die folgenden Nennungen gezählt und in Prozentwerte umgerechnet (Summe aller Nennungen = 40 = 100 %).

Finanzierbarkeit (Bauherrenseite) – 11 Nennungen (27,5 %)

Unterpunkte:

- Steuerliche Entlastung (3) – CDU/CSU-Programm; FDP-Positionen; Bauindustrie.
- Zinsstützung (3) – GdW, BFW, Wohnungswirtschaftliche Stellungnahmen.
- Rückführung Bauvorschriften (2) – AfD; Bauverbände (Thema Dämmstandards, GEG).
- Eigenkapitalförderung (3) – CDU (Freibetrag GrEst, Startkapital); FDP (Eigenkapitalzinsen); Bausparkassen/IVD (Bürgschaften).

Bürokratieabbau (ohne § 246e BauGB) – 9 Nennungen (22,5 %)

Quelle: SRL-Stellungnahme (10.06.2025); Kommunale Spitzenverbände (Deutscher Städtetag, Landkreistag, Städte- und Gemeindebund); Bauindustrieverbände.

Innenentwicklung / Nachverdichtung – 7 Nennungen (17,5 %)

Quelle: SRL; Architektenkammern; DUH; vhw; Architects4Future.

Kommunale Planungshoheit sichern – 6 Nennungen (15 %)

Quelle: Kommunale Spitzenverbände (Städtetag, Landkreistag, Städte- und Gemeindebund); SRL.

Förderung (Mieterseite) – 5 Nennungen (12,5 %)

Unterpunkt:

- Wohngeld für Mieter erhöhen (5) – Deutscher Mieterbund; BMWSB (Wohngeldreform 2025); IW Köln (Gutachten).

Mehr Personal / Ressourcen in Ämtern – 4 Nennungen (10 %)

Quelle: Wohnungswirtschaft (GdW, BFW); Kommunalvertreter.

Bau-Turbo (§ 246e BauGB) – 2 Nennungen (5 %)

Quelle: CDU/CSU; SPD (v. a. Berlin).

Quellen zu Diagramm 2 (Bau-Turbo und Alternativen – welche Maßnahmen richten den meisten Schaden an?) und Herleitung der prozentualen Verteilung

Die Einschätzungen zum Schadenspotenzial beruhen auf einer Auswertung verschiedener Stellungnahmen, Fachartikel und Verbandspositionen. Im Folgenden wird die prozentuale Verteilung im Diagramm 2 erläutert und durch Quellen belegt.

Anmerkung: Die Angaben mit 0,5 bzw. 0,2 Stimmen stehen nicht für reale Abstimmungen, sondern kennzeichnen „hochgerechnet“ **vereinzelte oder sehr geringe Kritikpunkte**, die nur am Rande erwähnt wurden. Sie dienen dazu, Unterschiede zwischen „kaum“ und „gar nicht“ kritisiert sichtbar zu machen.

Bau-Turbo (§ 246e BauGB) – 9 Nennungen (~55 %)

Am häufigsten als schädlich bewertet, da er als massiver Eingriff in die kommunale Planungshoheit und die demokratische Beteiligung gesehen wird.

Kritiker: SRL (Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung), DUH, Architects for Future, Mieterbund, kommunale Spitzenverbände.

Genannte Risiken: Zersiedelung, Bodenspekulation, Umweltbelastung, Abwertung der kommunalen Steuerungsinstrumente.

Quellen: SRL-Stellungnahme 2025; DUH-Pressemitteilung 2025; vhw-Analyse 2025.

Finanzierbarkeit (Bauherrenseite) – 5 Nennungen (~28 %)

Einzelne Unterpunkte wurden als potenziell schädlich eingeordnet, vor allem die Rückführung energetischer Standards (z. B. Dämmvorgaben im GEG). Kritiker sehen darin eine Gefährdung von Klimaschutzziele und eine Rückabwicklung energiepolitischer Fortschritte. Andere Unterpunkte (Steuern, Zinsen, Eigenkapitalförderung) werden weitgehend neutral bis positiv bewertet, mit geringem Schadenspotenzial.

Quellen: SPD/Grüne/Verbände gegen Aufweichung der Standards; Positionen vhw und DUH.

Bürokratieabbau (ohne § 246e BauGB) – 1 Nennung (~6 %)

Nur vereinzelt als kritisch genannt, etwa wenn durch zu starke Deregulierung relevante Umwelt- oder Sozialstandards verloren gehen könnten.

Quelle: Kritische Stimmen aus Fachverbänden, vhw-Diskussionen.

Förderung (Mieterseite / Wohngeld) – 0,5 Stimmen-Wertung (~3 %)

Kaum als schädlich eingestuft. Einzelne Kritikpunkte: Gefahr von Mitnahmeeffekten oder Subventionierung hoher Mieten ohne wirksame Mietpreisdämpfung.

Quelle: Diskussionen im IW Köln und Wirtschaftsinstituten.

Innenentwicklung / Nachverdichtung – 0,5 Stimmen-Wertung (~3 %)

Allgemein positiv bewertet, nur in Einzelfällen Kritik an sozialer Entmischung oder Nachverdichtungsdruck.

Quelle: Lokale Bürgerinitiativen, einzelne Fachbeiträge.

Kommunale Planungshoheit sichern – 0,2 Stimmen-Wertung (~1 %)

Praktisch keine schädlichen Effekte genannt; eher positiv konnotiert.

Mehr Personal / Ressourcen in Ämtern – 0,1 Stimmen-Wertung (~1 %)

Kein Schaden, sondern fast ausschließlich positiv bewertet.

Fazit: Das Schadenspotenzial wird klar beim Bau-Turbo selbst verortet. Andere Maßnahmen gelten weitgehend als nützlich oder harmlos, mit Ausnahme der Diskussion um die Rückführung energetischer Standards, die von Fachverbänden deutlich kritisiert wird.

Quellen zu Diagramm 3 (Energieeffizienzklassen im Vergleich) und Herleitung

Deutschland

- Energieausweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG), Klassenskala A+ bis H, Grenzwerte in kWh/(m²·a).

Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB):

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/energieausweis.html>

sowie co2online – Effizienzklassen im Energieausweis:

<https://www.co2online.de/modernisieren-und-bauen/energiesparen/energieausweis/effizienzklassen-energieausweis/>

Niederlande

- Energieeffizienzlabel A++++ bis G, basierend auf NTA 8800 / BENG-Normen.

Quelle: Rijksoverheid – Energielabel woningen:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen>

sowie Business.gov.nl – Energieausweis Bürogebäude:

<https://business.gov.nl/sustainable-business/energy/make-your-office-energy-efficient-a-step-by-step-plan/>

Finnland

- Nationale Anforderungen an Neubauten sind oft auf sehr niedrige Verbräuche ausgerichtet (Niedrigstenergiegebäude/Passivhaus-ähnliche Standards).

Quelle: Sciencedirect – Energy efficiency requirements in Nordic countries:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0378778821005600>

Bulgarien

- Umsetzung der EPBD mit vergleichsweise hohen Verbrauchsgrenzen, was zu einer späteren Anpassung an EU-Standards führt.

Quelle: BPIE – Minimum Energy Performance Standards in Europe (2023):

<https://www.bpie.eu/publication/minimum-standards-maximum-impact/>

EU-Rahmen

- Überarbeitete Energy Performance of Buildings Directive (EPBD, 2024/1275) mit einheitlicher Skala A–G (A = Zero-Emission Building, G = schlechteste 15 %).

Quelle: EU-Kommission – Energy Performance of Buildings Directive:

https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en