

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)

vom 27. Juni 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Juni 2025)

zum Thema:

Mehr Turbo, weniger Kosten

und **Antwort** vom 14. Juli 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/23111
vom 27. Juni 2025
über Mehr Turbo, weniger Kosten

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Am 18. Juni 2025 wurde vom Bundeskabinett der Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung beschlossen. Die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat laut Presseberichten in dem Zusammenhang eine deutliche Beschleunigung von Prozessen und vor allem eine Halbierung der Baukosten angekündigt.

Frage 1:

Hat der Senat Kenntnis davon, dass Ministerin Hubertz beansprucht, mit dem "Bau-Turbo" die Kosten für Wohnungsbau um die Hälfte zu reduzieren, bzw. auf 2500 € pro Quadratmeter zu senken?

Antwort zu 1:

Dem Senat liegen keine über die Presseberichterstattung hinausgehenden Kenntnisse hinsichtlich der Halbierung der Baukosten vor. Der Senat befürwortet eine Reduzierung der Baukosten, da diese sich entlastend auf die Mietpreise im Neubausektor auswirken können.

Frage 2:

Wie beurteilt der Senat diese Ankündigung zur Kostenreduzierung?

Antwort zu 2:

Die Bundesregierung plant mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung die Errichtung von Wohnraum zu forcieren, insbesondere mit der Einführung erweiterter Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB-E, der Abweichungsmöglichkeit vom Tatbestand des Einfügens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 3b BauGB-E sowie generellen Abweichungsmöglichkeiten von den Vorschriften des BauGB nach § 246e BauGB-E (dem sogenannten „Bau-Turbo“). Diese Regelungen haben auch für Berlin eine erhebliche Bedeutung, da Wohnungsbauvorhaben schneller genehmigt werden könnten, ohne dass ein Verfahren zur Änderung bzw. Aufstellung eines langwierigen Bebauungsplans notwendig wäre. In Berlin wird hierfür ein breites Anwendungsspektrum vom Dachgeschossausbau bis hin zu größeren Wohnungsbauvorhaben gesehen. Die erhebliche Beschleunigung der Vorhaben wirkt sich kostenreduzierend aus, u.a. durch Senkung der Vorhalte- und Finanzierungskosten, der Reduzierung von Preissteigerungen, einer früheren Nutzungsaufnahme und weniger Verwaltungs- und Personalkosten.

Nach vorliegenden Informationen prüft die Bundesregierung darüber hinaus weitere Maßnahmen zur Kostensenkung, beispielsweise durch den Einsatz modularer, serieller und systemischer Lösungen im Bau, die zivilrechtliche Absicherung des Gebäudetyp E sowie die Vereinfachung von Standards und die Rückführung von Normen und ihrer Bindungswirkung auf ein sicherheitsrelevantes Maß. Da diesbezüglich noch keine konkreten Konzepte oder Gesetzesentwürfe vorliegen, kann hierzu keine Bewertung durch den Senat erfolgen. Grundsätzlich werden aber Maßnahmen mit der beschriebenen Zielrichtung begrüßt und der Senat wird die Entwicklung auf Bundesebene weiter konstruktiv begleiten.

Frage 3:

Wurde der Senat in die Überlegungen der Bundesministerin zur Kostenreduzierung im Vorfeld einbezogen?

Frage 4:

Hat die neue Bundesregierung bzw. das Ministerium die Länder bereits über Vereinfachungen zur Kostenreduzierung informiert?

Antwort zu 3 und 4:

Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen steht im regelmäßigen Austausch mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und sind regelmäßig über Vorhaben informiert. Ebenfalls hat der Senat bei dem vorliegenden Gesetzesentwurf von seinem Recht Gebrauch gemacht, im Rahmen der Länder- und Verbändebeteiligung eine Stellungnahme abzugeben.

Frage 5:

Welche Arbeitsaufgaben entstehen für das Land Berlin durch das Vorhaben der Bundesministerin zur Kostenreduzierung bei Wohnungsbauvorhaben?

Antwort zu 5:

Die von der Bundesregierung angestoßene Änderung des Baugesetzbuchs zieht für das Land Berlin Aufgaben nach sich. Da für die hier vorgesehenen, weitgehenden Abweichungen

normalerweise ein Bebauungsplan geändert oder aufgestellt werden müsste, hat der Bundesgesetzgeber diese zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit von der Zustimmung der Gemeinde abhängig gemacht. Um auch in einer Einheitsgemeinde wie Berlin die diesbezüglichen Zuständigkeiten klar zu definieren, wurde im Rahmen des Siebten Gesetzes zur Änderung des AGBauGB, welches am 26.6.2025 durch das Abgeordnetenhaus beschlossen wurde, die Aufgabenverteilung zwischen Bezirken und Senatsverwaltung konkretisiert.

Darüber hinaus erarbeitet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen derzeit eine Handreichung zur Anwendung der Neuregelungen des BauGB. Hierbei geht es primär um die Klärung der Anwendungsvoraussetzung sowie Anwendungsbeispiele, um die Anwendung in der Praxis insgesamt zu erleichtern. Ziel ist es, insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Zustimmung der Gemeinde hat sich das Land Berlin im Gesetzgebungsverfahren erfolgreich dafür eingesetzt, dass die Zustimmung zu den oben genannten Abweichungsmöglichkeiten an bestimmte Bedingungen geknüpft werden kann. Von besonderer Bedeutung sind dabei städtebauliche Verträge zur anteiligen Schaffung von förderfähigem Wohnraum sowie Folgekosten für soziale Infrastruktur. Auch dieser Aspekt soll in der Handreichung erläutert werden, um eine rechtssichere und einheitliche Handhabung in Berlin zu garantieren.

Da zu weitergehenden Maßnahmen zur Kostenreduzierung noch keine konkreten Konzepte oder Gesetzesentwürfe der Bundesregierung vorliegen, können bislang keine weiteren Aufgaben für das Land benannt werden.

Frage 6:

Welche Rolle spielt aus Sicht des Senats der Holzbau bei der Reduzierung der Baukosten?

Antwort zu 6:

Die Möglichkeit der Vorfertigung von Holzbauteilen oder raumweisen Holzbaumodulen kann erheblich zu schnelleren Bauzeiten und somit zu kosteneffizientem Bauen beitragen. Die Herstellung in überwachten Fertigungsstätten gewährleistet zudem eine hohe Präzision und Qualität der Holzbauteile. Insbesondere bei der Aufstockung von Bestandsgebäuden punkten Holzkonstruktionen gegenüber Massivbauten durch ihre geringeren statisch relevanten Lasten, durch die die Kosten für mögliche Nachrüstungen aus Standsicherheitsgründen vermieden werden können. Neben auch bekannten Nachteilen der Holzbauweise z.B. in Bezug auf den Schallschutz oder die Anfälligkeit gegenüber Feuchtigkeit zeigt Holz eine gute CO₂-Bilanz und ist vor allem aus zertifizierter, nachhaltiger Forstwirtschaft ein nachhaltiger Baustoff.

Frage 7:

Ist dem Senat bekannt, ob die Aussage der Bundesministerin zur Kostenreduzierung bei den eigenen Wohnungsbauvorhaben der Bundesregierung, die die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) realisiert, umgesetzt bzw. erprobt werden sollen?

Antwort zu 7:

Dem Senat liegen hierzu keine Informationen vor.

Berlin, den 14.07.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen