

# Stellungnahme

BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen e.V.

Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

zum Antrag der FDP-Fraktion: „Transparenz bei der Dauer der Baugenehmigungsverfahren schaffen, Drucksache 18/1358

Düsseldorf, 10.01.2023

Der BFW Nordrhein-Westfalen, Verband der mittelständischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Antrag der FDP-Fraktion befasst sich mit der Dauer von Baugenehmigungsverfahren und greift damit einen wichtigen Baustein innerhalb der Prozesskette Bauen auf. Da insbesondere „mehr und schnelleres Bauen“ seit Jahren auf der wohnungs- und baupolitischen Agenda stehen, unterstützt der BFW NRW alle Bemühungen, nicht nur das Bauen, sondern auch den vorangehenden Prozess des Planens und Genehmigens effizienter zu gestalten.

Insofern hat der BFW NRW es sehr begrüßt, dass die Landesbauordnung im Zuge der Novellierung 2018 in § 91 LBauO ergänzt wurde um ein „Monitoring“ zur Dauer der Baugenehmigungsverfahren in den NRW-Kommunen.

### Monitoring ist Grundlage für wirksame Abhilfemaßnahmen

Der BFW NRW unterstützt den Antrag der FDP-Fraktion, dass nun zügig alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden, um das in § 91 LBauO enthaltene Instrument des Monitorings umzusetzen und belastbare Zahlen zur Dauer der Baugenehmigungsverfahren aus den Kommunen zu erhalten.

Ein solches Monitoring schafft Transparenz und Vergleichbarkeit, bietet darüber hinaus aber auch die Möglichkeit, wirksame Abhilfemaßnahmen zur Entlastung überforderter Baubehörden zu ergreifen.

### Verbandsinterner Abgleich 2016 und 2022 – Dauer der Verfahren unverändert lang

Bereits 2016 hat das IWP – Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität zu Köln im Auftrag des BFW NRW eine Studie zu Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt. Schon damals wurde festgestellt, dass die gesetzlich vorgegebenen Bearbeitungszeiten von drei Monaten nicht eingehalten werden und Bearbeitungszeiten von einem Jahr je nach Kommune üblicher Standard sind.

Eine kürzlich erfolgte Umfrage des BFW Nordrhein-Westfalen unter seinen Mitgliedern bezüglich der Genehmigungsdauer von Baugenehmigungen in NRW hat ergeben, dass die durchschnittliche Dauer eines Genehmigungsverfahrens zwischen 10-16 Monaten beträgt. Insbesondere bei der Stadt Köln verzeichnen unsere Mitglieder Wartezeiten von bis zum 18 Monaten. Dies entspricht dem Ergebnis der Studie aus 2016. Es hat sich also nichts zum Vorteil verändert.

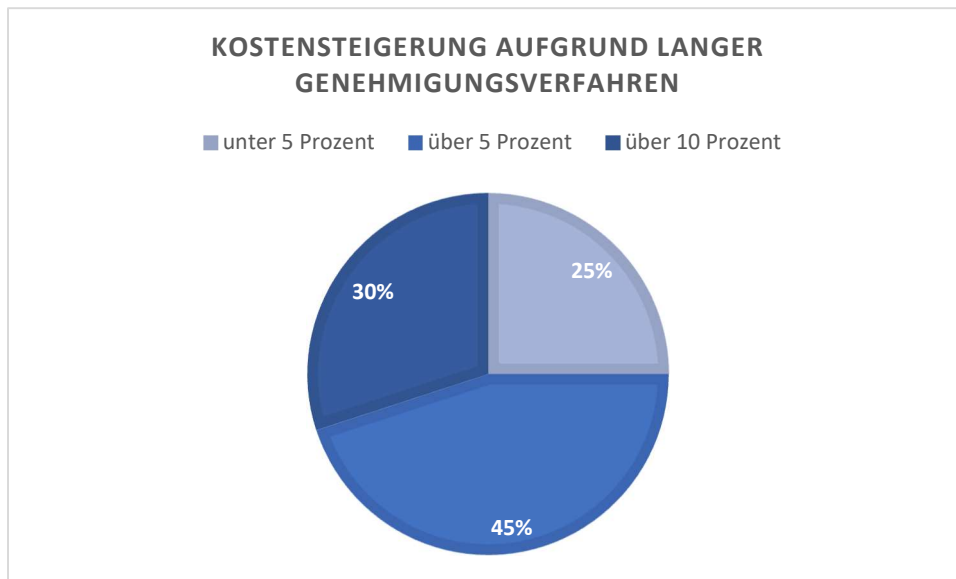
Bearbeitungszeit gem. Landesbauordnung = 3 Monate  
Durchschnittliche Dauer in der Praxis = 10 bis 16 Monate  
Extremfälle = 18 Monate

Richtig ist, dass dieser Erfahrungssatz nicht für jede Kommunen gleichermaßen gilt. Ziel sollte aber sein, in betroffenen Kommunen die große Lücke zwischen Gesetzesvorgabe und kommunaler Praxis zu schließen und für Antragsteller verlässliche Zeitrahmen zu schaffen.

### Verfahrenszeit beschleunigen = Kosten reduzieren

Im Baubereich bedeutet Zeit stets auch Geld. Jede Verzögerung schlägt sich unmittelbar nicht nur auf die verspätete Bezugsfertigkeit einer Wohnung aus, sondern auch auf den Preis für Wohnen. Dies gilt auch für Verzögerungen in Baugenehmigungsverfahren.

Rund drei Viertel aller befragten Teilnehmer der jüngsten Verbandsumfrage beziffern die Kostensteigerung durch lange Genehmigungsverfahren auf 5-10 Prozent bezogen auf das Gesamtprojekt. Das verbleibende Viertel der Befragten schätzt die Kosten sogar auf über 10 Prozent.



Gerade vor dem Hintergrund massiver Preissteigerungen, wegfallender Förderung, Zinswende und Inflation belasten überlange Verfahrenszeiten einmal mehr den Wohnungsbau.

#### Referentielle Baugenehmigung als Entlastungsinstrument für Verwaltung

Sehr begrüßt wurde seitens des Verbands die Einführung der referentiellen Baugenehmigung, § 66 Abs. 5 LBauO. Hierdurch genügt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine Baugenehmigung für ein Referenzhaus, welches quasi stellvertretend für weitere gleichartige sogenannte Bezugsgebäude gilt. Soweit hier bekannt ist, wurde die referentielle Baugenehmigung bisher nur ein einziges Mal angewandt, obwohl sie geeignet ist eine Vielzahl von Baugenehmigungsverfahren zu ersetzen.

Ein Monitoring sollte daher auch abfragen, ob einer häufigeren Anwendung in der Praxis etwas entgegensteht.

#### Weitere Entlastung durch Einführung einer Genehmigungsfiktion

Der BFW Nordrhein-Westfalen hat sich im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung für die Einführung der Genehmigungsfiktion eingesetzt.

Viele Bundesländer haben bereits die Genehmigungsfiktion im Bauordnungsrecht eingeführt.

- [Bayern](#): § 68 Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion und Baubeginn, Abs. (2)
- [Berlin](#): § 69 Behandlung des Bauantrags, Abs. (4)
- [Brandenburg](#): § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Abs. (4)
- [Hamburg](#): § 61 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Abs. (3)
- [Hessen](#): § 65 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Abs. (2)
- [Mecklenburg-Vorpommern](#): § 63 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Abs. (2)
- [Rheinland-Pfalz](#): § 66 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Abs. (5)
- [Saarland](#): § 64 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Abs. (3)
- [Sachsen](#): § 69 Behandlung des Bauantrags, Abs. (5)
- [Sachsen-Anhalt](#): § 68 Behandlung des Bauantrags, Abs. (5)
- [Schleswig-Holstein](#): § 69 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Abs. (9)
- [Thüringen](#): § 62 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Abs. (2)

Da die Anwendung der Genehmigungsfiktion vom Antragsteller selbst auch ausgeschlossen werden kann, muss diese nicht zwingend bei jedem Antragsverfahren zur Anwendung kommen. Vorbehalte können damit ausgeräumt werden. Die professionelle Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann jedoch von der Einführung profitieren.

Der Fachkräftemangel in den Baubehörden wird absehbar eher zu- als abnehmen. Bis die Digitalisierung und Vereinfachung der Verfahren oder auch Auslagerung von Aufgaben auf externe Dienstleister soweit fortgeschritten ist, dass weniger Personal in den Baubehörden erforderlich ist, sollten alle Möglichkeiten der Entlastung für die Verwaltung genutzt werden.

### **Messbarkeit politischer Ziele ermöglichen**

Gemäß § 71 LBauO hat die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag und die Bauvorlagen innerhalb von zehn Arbeitstagen nach Eingang auf Vollständigkeit zu prüfen. Fehlen Unterlagen, sind diese unverzüglich anzufordern bzw. bei Vollständigkeit der Eingang des Antrags zu bestätigen.

In der BFW-Umfrage wurde auch abgefragt, ob diese in 2018 neu eingeführte 10-Tages-Frist eingehalten wird. Fast 85 Prozent der Befragten verneinen das. Alleine die Bestätigung des Eingangs oder die Anforderung zusätzlicher Unterlagen dauert durchschnittlich zwei bis drei Monate.

Das Umfrageergebnis zeigt, wie wichtig ein Monitoring ist, um zu prüfen, ob gesetzlich verankerte Maßnahmen zum politisch angestrebten Ziel führen oder weitere Maßnahmen erforderlich sind.

### **Fazit**

Der BFW Nordrhein-Westfalen sieht in der Erfassung und Veröffentlichung der durchschnittlichen Länge von Baugenehmigungsverfahren in den Kommunen eine wichtige Grundlage, um die Leistungsfähigkeit bzw. auch den Entlastungsbedarf der Baubehörden festzustellen und die Wirksamkeit gesetzgeberischer Maßnahmen zu prüfen.

Ferner bietet ein Monitoring die Möglichkeit, kommunale Prozessabläufe im Sinne von Best Practice direkt miteinander zu vergleichen und Erfahrungen interkommunal auszutauschen. Ziel muss es sein, dass jede Kommune in NRW schnell und rechtssicher Genehmigungen erteilen kann, nicht in Konkurrenz zur Nachbarkommune steht und zudem wirtschaftliche Planungssicherheit in Nordrhein-Westfalen gewährleistet werden kann.

## BFW NORDRHEIN-WESTFALEN – DIE MITTELSTÄNDISCHE WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Wir vertreten die Interessen unserer rund 300 Mitgliedsunternehmen auf Landesebene und sind angesehener Experte für wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Fragestellungen. Die im BFW Nordrhein-Westfalen zusammengeschlossenen Unternehmen stehen für rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Nordrhein-Westfalen. In den Metropolregionen erreicht dieser Anteil sogar bis zu 80 Prozent. Bei den Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei circa 30 Prozent mit steigender Tendenz. Das Entwickeln, Bauen und Verwalten von Immobilien ist nicht zufällig geprägt von einer mittelständischen Unternehmensstruktur.

Die Vielfalt der Tätigkeiten, schrumpfende und wachsende Märkte eng nebeneinander, die lokalen Besonderheiten sind Fundament für Unternehmerpersönlichkeiten, die in der Region verwurzelt sind und deren Besonderheiten kennen und nutzen. Für Menschen, die mit Vision und Leidenschaft langfristig die gebaute Umwelt prägen. Oft auch Familienunternehmen, die sich der Verantwortung für ihren Erfolg, die Region und deren Menschen bewusst sind.

---

### GESCHÄFTSSTELLE NRW

Herzogstr. 37  
40215 Düsseldorf

Tel.: 0211  
info@bfw-nrw.de  
www.bfw-nrw.de

### VORSTAND

Martin Dornieden, Vorsitzender  
Daniel Wylenga  
Achim Feldmann  
Anett Barsch  
Dirk Lindner  
Nisse Nesseler  
Friederich Sahle  
Dirk Salewski

### LANDESGESCHÄFTSFÜHRERIN

RA'in Elisabeth Gendziorra