

Kurzfassung

Politikansätze zur Beschleunigung und Vereinfachung
von gewerblichen Baugenehmigungsverfahren

Michael Holz, Olivier Butkowski, Stefan Schneck, Hans-Jürgen Wolter

Impressum

Herausgeber

Institut für Mittelstandsforschung Bonn
Maximilianstr. 20, 53111 Bonn

Telefon +49/(0)228 / 72997 - 0

Telefax +49/(0)228 / 72997 - 34

www.ifm-bonn.org

Ansprechpartner

Michael Holz
Hans-Jürgen Wolter

IfM-Materialien Nr. 310

ISSN 2193-1852 (Internet)

ISSN 2193-1844 (Print)

Bonn, im Mai 2025

Das IfM Bonn ist eine Stiftung des privaten Rechts.

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Ministerium für Wirtschaft,
Industrie, Klimaschutz und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen



Kurzfassung

Langwierige und komplexe Baugenehmigungsverfahren werden von vielen Unternehmen als erhebliche Belastung und Investitionshemmnis wahrgenommen. Auf der Grundlage von Interviews mit Bauämtern, Unternehmen und weiteren Stakeholdern untersuchen wir Belastungswirkungen, Einflussfaktoren und zeigen Möglichkeiten zur Vereinfachung und Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren auf.

Mittelständische Unternehmen besonders betroffen

Die Bürokratiebelastungen im Baugenehmigungsverfahren sind partiell anders gelagert und zum Teil deutlich folgenreicher als bei der „herkömmlichen“ Umsetzung von Rechtsvorschriften. Spezifikum und Hauptbelastungsauslöser sind Verzögerungen und Unsicherheiten über die Verfahrenslänge, die nicht nur den Zeit- und Kostenaufwand, sondern auch die psychologischen Kosten stark erhöhen können. Kleinere Unternehmen sind besonders negativ betroffen, da sie nicht nur über weniger Erfahrungen und entsprechendes Fachpersonal, sondern auch über geringere finanzielle „Kostenpuffer“ verfügen. Umso wichtiger ist für sie die Auswahl von kompetenten externen Dienstleistern, die in ihrem Auftrag die Abwicklung der Verfahren oftmals weitgehend übernehmen.

Lange Baugenehmigungsverfahren stellen ein Investitionshemmnis dar

Die hohe Komplexität der Baugenehmigungsverfahren führt in Verbindung mit deren schwer kalkulierbaren Länge zu höheren Kosten und Unsicherheiten bei Investitionsprojekten. Hierdurch werden Investitionsentscheidungen der Unternehmen c.p. negativ beeinflusst. Die Unternehmen verlagern tendenziell Investitionen in andere Regionen oder sogar ins Ausland. Bisweilen unterbleibt die Investition ganz oder wird auf später verschoben – insbesondere bei KMU.

Dauer von Baugenehmigungsverfahren hängt von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab

Die rechtlichen Grundlagen haben eine hohe Bedeutung für die Länge von Baugenehmigungsverfahren und sie werden aufgrund der vielfältigen, komplexen und häufig geänderten Vorschriften sowohl von der Wirtschaft als auch von der Verwaltung kritisch gesehen. Wichtig ist aber auch die konkrete Umsetzung der Vorschriften durch die jeweils zuständige Behörde vor Ort. Verfügen Bauämter z.B. über eine gute Humankapitalausstattung und praktizieren sie eine explizite „Ermöglichungskultur“ laufen die Verfahren tendenziell deutlich schneller ab.

Daneben ist auch die konkrete Ausgestaltung des Bauvorhabens und die Mitwirkung der Antragsteller von Relevanz. Entsprechend heterogen sind Länge und Komplexität von Baugenehmigungsverfahren. Die *eine* typische Verfahrensdauer oder die *eine* typische Verfahrenskomplexität gibt es nicht.

Höhere Kontinuität und Vereinfachung der Rechtsgrundlagen

Bund und Länder sollten – im Rahmen des Machbaren – möglichst einfache, transparente und dauerhafte gesetzliche Regelungen erlassen. Insbesondere sollten die Bauvorschriften auf ihren eigentlichen Sinn und Zweck – der Errichtung sicherer Gebäude – beschränkt werden. Tatsächlich finden vermehrt sachfremde Überlegungen Einzug in Bauvorschriften, was sowohl deren Komplexität als auch die Änderungsfrequenz deutlich erhöht. Das überfordert neben den Unternehmen auch in zunehmendem Maße die Bauämter selbst.

Kommunen sollten eine Ermöglichungskultur praktizieren

Von zentraler Bedeutung für den Bürokratieabbau ist die Etablierung einer „Ermöglichungskultur“ bei allen Beteiligten. Das schließt ein gutes Informations- und Beratungsangebot der Behörden – hier sind besonders Bauantragsvorkonferenzen zu nennen – mit ein. Die Umsetzung kann allerdings nur gelingen, wenn eine solche Kultur von der Spitze initiiert und vorgelebt wird. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollten zur Nutzung von Ermessensspielräumen ermuntert und diese dann auch gegen mögliche Einwände von außen verteidigt werden. Daneben ist gut qualifiziertes Personal in ausreichender Anzahl auf Seiten der Behörden erforderlich. Die Personalkapazitäten können durch Digitalisierung perspektivisch auch durch den Einsatz von KI und die stärkere Zentralisierung zumindest partiell entlastet werden. Hier erweisen sich insbesondere digitale Bauakten als wertvoll. Sie vermeiden lange Postlaufzeiten, stellen Transparenz über den Verfahrensstand her und ermöglichen allen Beteiligten die zeitgleiche Bearbeitung.

Erfahrungsaustausch der Kommunen kann Vorteile „in die Fläche“ tragen

Ein kosteneffizientes und (potenziell) sehr wirksames Instrument kann der regelmäßige Erfahrungsaustausch der Bauämter auf operativer Ebene sein. Die von einigen Kommunen bereits praktizierte Ermöglichungskultur könnte auf diese Weise auch andere Kommunen zur Nachahmung inspirieren, eventuelle bestehende Vorbehalte oder konkrete Umsetzungsfragen können unmittelbar und auf „Augenhöhe“ adressiert werden.