



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den  
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen  
Landtag NRW  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

**Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN**  
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unsere Zeichen Am  
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Datum 11.01.2023

## Transparenz bei der Dauer der Baugenehmigungsverfahren schaffen

### Antrag der Fraktion der FDP, Drucksache 18/1358

### Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am 19. Januar 2023

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Antrag abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 5. Dezember 2023 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

#### I.

Private Investoren haben grundsätzlich an einer möglichst schnellen Umsetzung eines Bauprojektes großes Interesse. Von daher ist die Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren insbesondere zur Schaffung

**Präsident** RA Konrad Adenauer  
**Vizepräsident** Dr. Johann Werner Fliescher  
**Verbandsdirektor** Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Stadtsparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39  
BIC: DUSSEDDXXX  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
**Finanzamt** Düsseldorf-Süd  
**Steuer-Nr.** 106/5746/1395

**Anschrift** Aachener Str. 172  
40223 Düsseldorf  
**Telefon** 02 11 / 416 317 - 60  
**Telefax** 02 11 / 416 317 - 89  
**E-Mail** [info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de)  
**Internet** [www.HausundGrund-Verband.de](http://www.HausundGrund-Verband.de)  
**Facebook** [facebook.com/HausundGrundVerband](https://facebook.com/HausundGrundVerband)  
**Youtube** [youtube.com/HausundGrundVerband](https://youtube.com/HausundGrundVerband)  
**Twitter** [twitter.com/HausundGrundRW](https://twitter.com/HausundGrundRW)

bezahlbaren Wohnraums sowie zur Erreichung der Klimaziele für den Gebäudesektor wichtig. Je mehr Zeit vergeht, desto teurer wird ein Bauvorhaben.

Der Grundstücksmarktbericht 2022 vom 25. November 2022 hat ermittelt, dass in 2021 die Preise für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit regionalen Unterschieden im Schnitt um zwölf Prozent angestiegen sind. Den höchsten Quadratmeterpreis gibt es in Düsseldorf. In mittleren Wohnlagen liegt der Preis hier bei 1.150 Euro pro Quadratmeter. 2020 kostete der Quadratmeter 1.000 Euro; 2017 waren es noch 740 Euro. In acht weiteren Städten gibt es Bodenpreise ab 600 Euro pro Quadratmeter, hauptsächlich auf der „Rheinschiene“. Dagegen kann in einigen ländlichen Gebieten (zum Beispiel Eifel, Sauer- und Siegerland, Ostwestfalen/Lippe) Bauland für einen Preis von unter 50 Euro pro Quadratmeter erworben werden. Auch die Preise für Wohnungseigentum legten landesweit erneut um 13 Prozent zu. Eigentumswohnungen in Köln und Düsseldorf sind mit durchschnittlich 6.410 Euro pro Quadratmeter am teuersten. Darauf folgt Münster, wo der Quadratmeter Wohnfläche 5.980 Euro kostet. Die Zahlen belegen, dass selbst in einem kurzen Zeitraum die Grundstückspreise weiter ansteigen.

Nach der langen Nullzinsphase bis Juli 2022 hat die Europäische Zentralbank die Leitzinsen spürbar erhöht nach 0,5 Prozentpunkten im Juli 2022, 0,75 Prozentpunkten im September, 0,75 Prozentpunkten im Oktober und 0,5 Prozentpunkten zuletzt im Dezember. Der Leitzins im Euro-Raum liegt aktuell bei 2,5 Prozent. Das hatte Konsequenzen für die Baufinanzierungszinsen. So sind diese gem. der Interhyp AG seit Anfang 2022 im Schnitt um 2,5 bis 3,0 Prozentpunkte gestiegen. Unter Berücksichtigung der Höhe des Kreditrahmens und des Eigenkapitals liegen die Zinsen derzeit aktuell zwischen 3,5 bis 4,0 Prozent effektiv. Im November 2022 verteuerten sich die Zinsen für Immobilienkredite allein schon um rund 0,5 Prozentpunkte.

Einen Anstieg von 16,9 Prozent hat das Statistische Bundesamt in einer Bekanntmachung am 10. Januar 2023 bei den Baupreisen für neue Wohngebäude festgestellt. Der Anstieg wurde für den November 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat ermittelt. Gegenüber dem August 2022 bedeutet das einen Anstieg um 2,5 Prozent. Der Preisanstieg hat sich damit noch etwas beschleunigt. Bei der letzten Erhebung im August 2022 hatten die Statistiker nämlich eine Zunahme um 16,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat festgestellt. Am stärksten verteuert haben sich im November 2022 verglichen mit dem Vorjahresmonat die Ausbauarbeiten. Um 17,8 Prozent legten die Preise in diesem Bereich zu. Dabei waren die Tischlerarbeiten mit 19,5 Prozent von der größten Teuerung betroffen. Heizungs- und Warmwasserinstallationen verteuerten sich um 19,0 Prozent, die Elektriker verlangten im Schnitt 17,1 Prozent mehr als im Vorjahresmonat. Bei der Wärmedämmung legten die Preise um 16,5 Prozent zu. Etwas weniger stark als beim Innenausbau fiel die Teuerung bei den Rohbauarbeiten aus. Hier zeigte sich ein Plus von 15,8 Prozent. Dabei waren die Preiserhöhungen mit 20,3 Prozent bei den Dachdeckern am größten. Die Betonierer hoben

die Preise um 17,6 Prozent an, Maurer nahmen für ihre Arbeit 13,6 Prozent mehr. Erdarbeiten verteuerten sich derweil um 15,7 Prozent. Lediglich die Zimmerleute begnügten sich mit einem Aufschlag im einstelligen Bereich: 5,1 Prozent waren es im Vergleich zum Vorjahresmonat. Es ist der einzige der genannten Preisanstiege, der unter der allgemeinen Teuerungsrate liegt – die anderen Preissteigerungen rangieren weit darüber.

## II.

Die Länge von Baugenehmigungsverfahren hat insofern Einfluss auf die Höhe der unter I. genannten Kosten für ein konkretes Bauvorhaben. Der Trend steigender Baukosten, bedingt durch höhere Grundstückspreise sowie steigende Handwerker- und Materialkosten, ist seit jeher absehbar. Das zwischenzeitlich niedrige Zinsniveau bildete vorübergehend die Ausnahme.

Die in § 87 Abs. 2 Nr. 6 in Verbindung mit § 91 BauO NRW verankerte Rechtsgrundlage zum Erlass einer Rechtsverordnung, wonach die kommunalen Bauaufsichtsbehörden dem zuständigen Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung über die durchschnittliche Länge von Baugenehmigungsverfahren Bericht zu erstatten haben, ist eine sinnvolle Vorschrift. Vor allem die Berichtspflicht des Ministeriums gegenüber dem Landtag sorgt für Transparenz hinsichtlich der Länge der Baugenehmigungsverfahren. Sofern eine Auflistung in einer Art Ranking veröffentlicht werden sollte, ist dies ein effektives Mittel, die betreffenden Bauaufsichtsbehörden auf derartige Missstände aufmerksam zu machen. Sofern Baugenehmigungsverfahren überdurchschnittlich lange dauern, können die entsprechenden Gebietskörperschaften intern die Ursachen hierfür ermitteln und bestenfalls beseitigen. Das größte Problem dürfte meistens der Mangel an geeignetem Fachpersonal sein. Die Länge von Behördenentscheidungen kann in der Tat ein Standortnachteil sein und erhöht den Druck gegenüber den Kommunen, diesem Zustand entgegenzuwirken.

Haus & Grund Deutschland veröffentlicht in regelmäßigen Abständen Rankings, um den Kommunen die massiven Kostenunterschiede deutlich zu machen. Zuletzt wurde am 28. Juni 2022 das Müllgebührenranking 2022 veröffentlicht. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat im Auftrag von Haus & Grund Deutschland die Müllgebühren der nach Einwohnern 100 größten Städte in Deutschland untersucht. Zwei Erwachsene und zwei Kinder bilden dabei einen Musterhaushalt, der die vier Müllsorten Restmüll, Biomüll, Sperrmüll und Altpapier produziert. Der Abtransport unterscheidet sich zwischen den Städten im Abfuhrhythmus und im Servicegrad. Um einen Vergleich in einem Gesamtranking zu ermöglichen, werden für die nicht angebotenen Systemvarianten hypothetische Gebühren approximiert und die Ergebnisse in einem Müllgebührenindex zusammengefasst. 16 der 20 teuersten Städte liegen in Nordrhein-Westfalen. Leverkusen bildet das Schlusslicht mit den höchsten Müllgebühren. Ebenfalls

besonders teuer ist die Müllentsorgung in Bergisch Gladbach, Lünen, Moers und Neuss – allesamt landen auf den 5 letzten Plätzen des Rankings in NRW, finden sich bundesweit unter den teuersten 6. Unter die Top 20 der günstigsten Städte haben es dagegen nur 5 Kommunen aus NRW geschafft: Essen, Bonn, Bottrop, Ratingen und Gelsenkirchen. Auch zu den Abwassergebühren wurde am 18. Juni 2020 ein Ranking von Haus & Grund Deutschland veröffentlicht, das ebenfalls vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln erstellt worden ist. Von den bundesweit 25 teuersten Städten liegen hier 15 in NRW. Anhand der Rankings lässt sich ermitteln, dass im Vergleich zu den vorherigen Rankings bei einigen Kommunen Verbesserungen eingetreten sind. Die Rankings stoßen immer auf ein großes Medienecho, so dass die Kommunen den Handlungsbedarf erkennen.

Die Forderung, im Dialog mit den Kommunen sowie Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft konkrete Maßnahmen zur Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren wie zum Beispiel eine Genehmigungsfiktion oder eine Typengenehmigung zu erarbeiten und umzusetzen, ist gut. Im Rahmen der Baukostensenkungskommission haben die genannten Beteiligten im Rahmen der Novellierung der Landesbauordnung entsprechende Anpassungen vorgenommen und dürften dies auch in der kommenden Legislaturperiode weiter fortsetzen.

Der Personalmangel und die technischen Ressourcen dürften Hauptursachen für die Länge der Baugenehmigungsverfahren sein. Von daher ist die Unterstützung der Kommunen, sowohl technisch als auch finanziell, ratsam, um die Behörden in die Lage zu versetzen, Baugenehmigungen schneller zu bearbeiten. Die Digitalisierung wird hierbei ein wichtiger Faktor sein.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.



RA Konrad Adenauer  
Präsident



Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor