

LANDTAG  
NORDRHEIN-WESTFALEN  
18 WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME  
18/213**

A20, A02



# **Stellungnahme des VdW Rheinland Westfalen e.V.**

zum Antrag

**Transparenz bei der Dauer der Baugenehmigungsverfahren schaffen**

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

**im Rahmen der öffentlichen Anhörung  
des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitalisierung am  
19. Januar 2023**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen dieser Anhörung.

### **Ausgangslage**

Der Verband der Wohnungswirtschaft kann der im Antrag beschriebenen Ausgangslage in Teilen folgen.

Die Dauer von Planungs- und Genehmigungsverfahren hat sich in der jüngeren Vergangenheit, einerseits durch einen Komplexitätszuwachs bei Bauprojekten und andererseits auf Grund der Kapazitäten der öffentlichen Verwaltungen, insbesondere für den Bereich des bezahlbaren Geschosswohnungsbaus, verlängert. Zuletzt hatte die Arge für zeitgemäßes Bauen gemeinsam mit dem Pestel Institut festgestellt, dass sich in den vergangenen 10 Jahren die Brutto-Bauzeit von 29 auf rund 58 Monate verdoppelt hat. Der Anteil für die Planung und Genehmigung hat sich dabei von rund 12 auf etwa 25 Monate verdoppelt.

In Zeiten hoher Preisdynamiken für Baumaterialien und Baudienstleistungen kann eine längere Planungs- und Genehmigungsdauer auch zu einer Veränderung der Wirtschaftlichkeit beitragen, wenn Kosten nachverhandelt werden müssen oder Zwischenfinanzierungskosten für Leistungen oder Grundstücke entstehen.

Als ursächlich haben sich, neben den rückläufigen Kapazitäten der öffentlichen Verwaltungen auf nahezu allen Ebenen für den Bau- und Planungsbereich, auch die durch zunehmende und ebenfalls kostensteigernd wirkenden Baustandards steigende Komplexität der Genehmigungsverfahren erwiesen. Auch die für manche Projekte umfassenden Beteiligungsverfahren tragen ihren Teil zur Bauzeitverlängerung bei.

Als problematisch erweist sich in der Praxis zudem die mangelnde Verlässlichkeit bei der Einschätzung von Genehmigungszeiträumen, die das Projektmanagement vor Folgeherausforderungen stellt.

### **Bewertung**

Zweifelsohne trägt eine lange Planungs- und Genehmigungsphase zu einer Steigerung der Baukosten und damit auch der Mieten bei, ist aber als Einzelursache in der derzeitigen Preisdynamik von Baugrundstücken, Baudienstleistungs- und Materialkosten sowie der Zinsentwicklung schwer zu qualifizieren.

Nichtsdestoweniger ist es aus Sicht der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft unumgänglich, die Dauer und Komplexität von Genehmigungsprozessen als ein Baustein zur Baukostenreduzierung zu senken.

Der Bericht über die Länge von Genehmigungsverfahren kann dabei einen Schritt darstellen, die Symptomatik klarer zu benennen. Diesem Schritt muss aber unbedingt die Beseitigung der Ursachen folgen.

### **Empfehlung**

Der VdW Rheinland Westfalen kann sich den Empfehlungen des Antrags in Teilen anschließen.

- Die Baugenehmigungsverfahren sollten, auch im Sinne der beteiligten Verwaltungen, dringend durch die Hebung von Potentialen durch die Digitalisierung der Verfahren einerseits, aber auch durch die Vereinfachung von Verfahren verkürzt werden. Dabei können Genehmigungsfiktionen oder Typengenehmigungen einen wichtigen Beitrag leisten. Wichtig wäre zudem, die in Teilen hohen Standards im Geschosswohnungsbau kritisch zu hinterfragen und zu überarbeiten. Selbiges gilt analog zu den Standards im geförderten Wohnungsbau.
- Gleichwohl müssen die Kommunen unterstützt werden, diese Verfahrenstransformation auch leisten zu können.
- Gleichwohl stellt aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die Verfahrensdauer nur einen Baustein der Kostendynamik im Wohnungsbau dar. Auch an dieser Stelle sei darauf verwiesen, dass das Land im Dialog mit den gemeinwohlorientierten wohnungswirtschaftlichen Investoren, durch die Überarbeitung von technischen Standards und der Förderprogramme unbedingt weiter an der

Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen arbeiten muss, damit klimagerechter und bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

## **VdW Rheinland Westfalen e.V. – zum Hintergrund**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. ist der größte regionale Verband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. In NRW lebt etwa jeder fünfte Mieterhaushalt in einer Wohnung unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften. Insgesamt 475 Mitgliedsunternehmen bewirtschaften mehr als 1,1 Mio. Wohnungen. In unseren Städten und Gemeinden setzen sich unsere Verbandsmitglieder für lebenswerte und generationengerechte Wohn- und Stadtquartiere ein, für sie ist die Wohnraumversorgung an erster Stelle eine soziale Aufgabe.

Die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften leisten einen erheblichen Beitrag zum Bau von günstigem und qualitativem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Im Bereich des geförderten Wohnraums haben Sie im Jahr 2021 etwa 3.200 Wohnungen gebaut und insgesamt etwa 43 Prozent der Wohnraumfördermittel für den Mietwohnungsbau abgerufen. Die Durchschnittsmiete für Wohnungen unserer Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften betrug 2021 im Durchschnitt 5,93 Euro/qm und liegt damit deutlich unter dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt von 6,60 Euro/qm (2018).

2021 haben die Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften unseres Verbandes insgesamt rund 4 Milliarden Euro in den Mietwohnungsneubau sowie in die energetische und altersgerechte Modernisierung ihrer Wohnungsbestände investiert.

## **Kontakt**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

0211-16998-10

info@vdw-rw.de