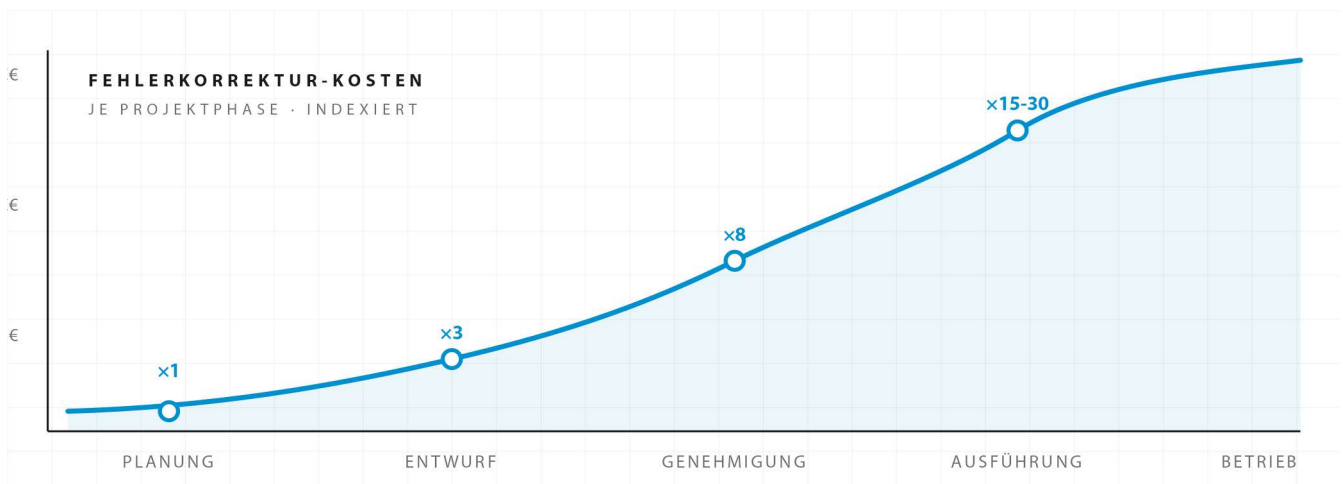




DER BAUHERREN-KOMPASS

Was Mittelständler *vor* dem ersten Spatenstich wissen müssen.

3 Erkenntnisse, die kein Architekt Ihnen sagt — und die im Gewerbebau über sechsstelligen Beträge entscheiden.



67% Aller Gewerbebauprojekte überschreiten **Budget oder Zeitplan**.

3 Die teuersten Fehler entstehen **vor der Baugenehmigung**.

23% Mehrkosten durch falsche Reihenfolge — **vermeidbar**.

Dieser Leitfaden kostet Sie **15 Minuten** — und kann Ihnen einen sechsstelligen Betrag sparen.

HÜBNER GENERALPLANER GmbH
Über 50 Jahre Erfahrung im Gewerbebau
www.huebner-gp.de



01 EXECUTIVE SUMMARY

Die brutale Wahrheit über Gewerbebau in Deutschland 2025.

Gewerbebau ist für die meisten Geschäftsführer das größte Einzelinvestment ihres Unternehmenslebens. Und dennoch: die Mehrheit trifft die entscheidenden Weichenstellungen im falschen Moment — mit Folgen in sechsstelligen Mehrkosten und monatelangen Verzögerungen.

67%

aller Projekte überschreiten Budget oder Zeit

23%

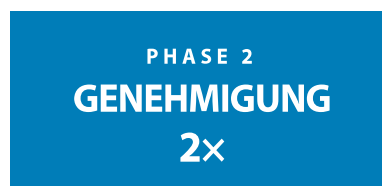
Mehrkosten durch frühzeitige Fehler — im Schnitt

8Mo.

Verzug bei falschem Projektstart

Drei Kernerkenntnisse auf einen Blick

- 01 Die drei teuersten Fehler im Gewerbebau entstehen **bevor die Baugenehmigung beantragt wird** — in der Planungs- und Vorbereitungsphase, die die meisten Bauherren unterschätzen.
- 02 Eine zu frühe Bindung an Generalunternehmer kostet im Schnitt **180.000 € zusätzlich**, weil Verhandlungsspielräume und Wettbewerb entfallen.
- 03 Wer heute ohne **Masterplanung** baut, zahlt in fünf Jahren doppelt — für Umbau, Betriebsunterbrechungen und verpasstes Wachstum.



FRÜH

SPÄT

Abb. 1 · Je früher ein Fehler entsteht, desto teurer seine Korrektur. Die drei kritischen Phasen im Überblick.



Warum 67 % aller Gewerbebauprojekte Budget und Zeitplan sprengen.

Eine Auswertung von über 1.200 deutschen Gewerbebauprojekten (Baukosteninformationszentrum BKI, 2024) zeigt: Nur ein Drittel aller Projekte wird innerhalb von Budget und Zeitplan fertiggestellt. Die häufigste Ursache — Planungsfehler in den ersten acht Wochen.¹

Drei Projekte — drei Fehler — eine Lektion



MASCHINENBAUER · 80 MA · ERWEITERUNGSBAU

Bbeauftragte den GU vor abgeschlossener Entwurfsplanung.

Kein Wettbewerb, kein Verhandlungsspielraum — der Generalunternehmer kalkulierte mit Sicherheitspuffer.

+214.000 €

VERZUG · 5 MO.



LOGISTIKDIENSTLEISTER · 140 MA · NEUBAU LAGER & BÜRO

Genehmigungsantrag ohne vollständige Unterlagen.

Baugenehmigung verzögerte sich um 11 Monate. Interimslager-Miete plus Kreditkosten für die Wartezeit.

+242.000 €

VERZUG · 11 MO.



MEDIZINTECHNIK-PRODUZENT · 45 MA · NEUBAU

Gebäude für aktuellen Bedarf optimiert.

Drei Jahre später: Kapazitätserweiterung unmöglich ohne kostenintensiven Anbau und Produktionsstillstand.

+2,3 Mio. €

STILLSTAND · 4 MO.

GOLDENE REGEL

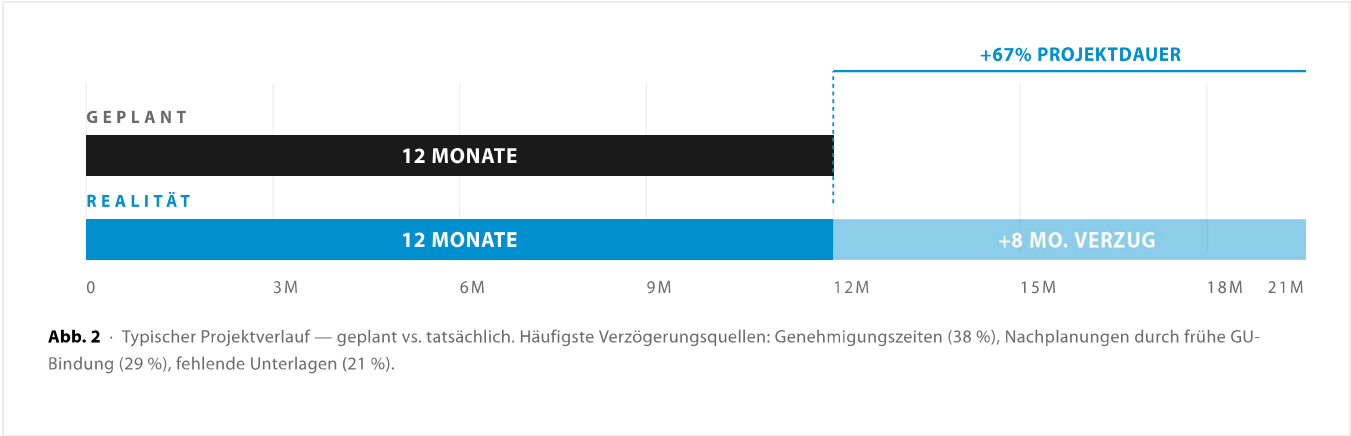
Je früher ein Fehler entsteht, desto **exponentiell teurer** seine Korrektur. Ein Planungsfehler, der in der Vorplanung 5.000 € kostet, schlägt in der Bauphase mit dem 15- bis 30-fachen zu Buche.²

¹ BKI Baukostenplanung 2024, Stuttgart · ² MacLeamy-Kurve, adaptiert für den deutschen Gewerbebau (HOAI 2021)



03 PLAN VS. REALITÄT

Plan vs. Realität — was Bauherren **tatsächlich erleben**.



Was die Zahlen wirklich bedeuten

THEMA	WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET
Baukosten Deutschland 2024	Gewerbliche Neubauten: Ø 2.450 €/m² (NHK 2024, Statistisches Bundesamt) ³
Kostensteigerung 2020–2024 	+34 % — jeder Monat Verzug kostet bei 3 Mio. € Projekt ca. 18.000 € Mehrfinanzierung
Zinsniveau 2025	Gewerbliche Baufinanzierung: Ø 4,1–4,8 % p.a. — Planungssicherheit ist bares Geld
Genehmigungsdauer	Bundesweit: Ø 6–14 Monate für gewerbliche Vorhaben (je nach Bundesland und Komplexität)

Die entscheidende Frage ist nicht „Wie baue ich günstig?“ — sondern „*Welche Entscheidungen treffe ich in welcher Reihenfolge — und was kostet mich die falsche Reihenfolge?*“

³ Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft 2024. Ø-Finanzierungskosten: Deutsche Bundesbank, Zinssätze für Unternehmenskredite Q3/2024.



04 FEHLER #1

Der 180.000 €-Fehler: Warum Sie niemals vor der Entwurfsplanung einen GU beauftragen sollten.

Stellen Sie sich vor: Sie kaufen einen neuen Maschinenpark — ohne Lastenheft, ohne Vergleichsangebote, ohne Abnahmebedingungen. Genau das passiert, wenn Bauherren einen Generalunternehmer beauftragen, bevor die Entwurfsplanung abgeschlossen ist.



Ohne fertige Planung kann der GU **keine verbindlichen Preise** nennen — er kalkuliert mit Puffer.



Ohne Wettbewerb (mehrere GU-Angebote) fehlt Ihnen **jede Verhandlungsbasis**.



Ohne klare Leistungsbeschreibung entstehen **Nachträge** — und die sind immer teuer.

DURCHSCHNITTliche MEHRKOSTEN DURCH ZU FRÜHE GU-BINDUNG

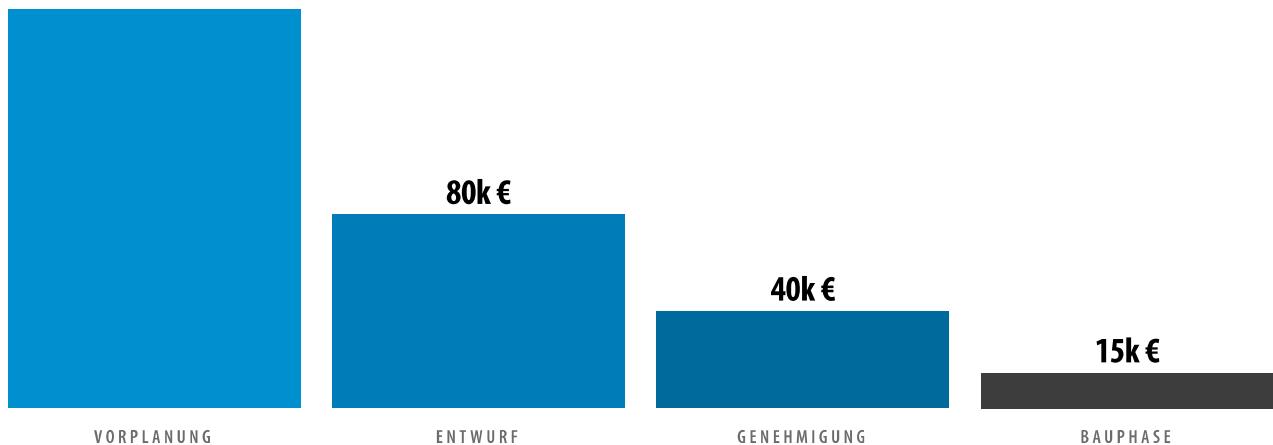


Abb. 3 · Je früher die GU-Bindung ohne fertige Planung, desto höher die Mehrkosten. Basis: Analyse von 68 mittelständischen Gewerbebauprojekten 2019–2024

FALLBEISPIEL · MITTELSTAND

Produktionshalle, Metallverarbeitung

Budget 2,8 Mio. € · 65 Mitarbeiter · Raum Nürnberg

Der Geschäftsführer beauftragte — auf Empfehlung eines Geschäftspartners — einen GU bereits nach dem ersten Vorentwurf. Der GU erhielt den Auftrag **ohne Ausschreibung**. Ergebnis: **23 Nachtragsangebote** im Laufe der Bauzeit. Gesamtmehrkosten: **187.000 €**. Davon wären nach unserer Einschätzung mindestens 140.000 € vermeidbar gewesen — durch eine abgeschlossene Entwurfsplanung vor GU-Auftrag.



WARNSIGNALE

5 Hinweise, dass Sie zu früh gebunden sind.

- ☒ Sie haben noch keinen **genehmigungsfähigen Entwurf** — aber bereits GU-Gespräche geführt.
- ☒ Der GU nennt Ihnen einen „**Circa-Preis**“ oder „**Richtpreis**“ — ohne verbindliche Grundlage.
- ☒ Sie haben **keine Leistungsbeschreibung (LV)** erhalten oder diese nicht verstanden.
- ☒ Es gibt **nur ein GU-Angebot** — kein Wettbewerb.
- ☒ Der GU drängt auf **schnelle Unterzeichnung** „wegen Kapazitäten“.

DER RICHTIGE ZEITPUNKT

- ☒ **Entwurfsplanung** (HOAI LP 3) ist abgeschlossen.
- ☒ **Genehmigungsplanung** (HOAI LP 4) liegt vor oder ist weit fortgeschritten.
- ☒ Mindestens **3 GU-Angebote** auf Basis einer vollständigen Leistungsbeschreibung.
- ☒ Ein **unabhängiger Planer** begleitet die Auswertung.
- ☒ **Vertragswerk** durch Baujuristen geprüft.

Entscheidungs-Leitfaden — wann welchen Partner ins Boot holen

PHASE	PARTNER	TIMING	ACHTUNG
Bedarfsanalyse	Generalplaner / Architekt	Woche 1–2	Kein GU!
Entwurfsplanung	Generalplaner, Fachplaner	Monat 1–3	Kein GU!
Genehmigungsplanung	Alle Fachplaner, Behörden	Monat 3–7	GU erst danach
Ausschreibung & GU-Auswahl	GU (Wettbewerb)	Monat 6–8	Mind. 3 Angebote
Bauphase	GU, Bauleitung, Sachverständige	Monat 8 +	Baubegleitung!



05 FEHLER #2

9 Monate Stillstand: Was Behörden Ihnen nicht am Telefon sagen.

Genehmigungsprozesse sind die größte unterschätzte Variable im Gewerbebau. Kein Behördenmitarbeiter wird Ihnen telefonisch sagen, dass Ihr Antrag 15 Monate dauern wird. Das erfahren Sie erst, wenn die Uhr schon läuft — und Ihr Mietvertrag ausläuft.

Realistische Zeitlinien nach Projektgröße

PROJEKTGRÖSSE	EINFACHER FALL	NORMALER FALL	KOMPLEXER FALL
< 500.000 € Kleines Vorhaben	3–5 Mo.	5–8 Mo.	8–12 Mo.
500.000 € – 2 Mio. € Mittelgroß	5–8 Mo.	8–12 Mo.	12–18 Mo.
> 2 Mio. € Groß / Komplex	8–12 Mo.	12–16 Mo.	16–24 Mo.

Abb. 4 · Genehmigungsdauern in Deutschland variieren stark nach Bundesland, Baurechtsklasse und Vollständigkeit der Unterlagen. Bayern, Baden-Württemberg und NRW zeigen die höchsten Varianzen.⁴

Häufigste Gründe für Verzögerungen

43% Unvollständige Antragsunterlagen — häufigste Einzelursache

21% Fehlende Stellungnahmen Fachbehörden (Brand, Umwelt, Denkmal)

14% Änderungsbedarf durch Bebauungsplan-Konflikte

12% Unterbesetzung der Baugenehmigungsbehörden (Ø 30 %)

10% Mangelnde Abstimmung mit Erschließungsträgern

— % Sonstige · projektspezifische Faktoren

⁴ Quellen: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Baugenehmigungsstatistik 2024 · Destatis, Baugenehmigungen Gewerbebauten.

ANTRAGSUNTERLAGEN

Diese 7 Dokumente brauchen Sie **wirklich**.

- | | |
|---|--|
| <p>01 Amtlicher Lageplan
Vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur — nicht Google Maps.</p> | <p>02 Bauzeichnungen nach LBO
Grundrisse, Schnitte, Ansichten im Maßstab 1:100.</p> |
| <p>03 Baubeschreibung
Vollständig nach BauVorIV — häufig unterschätzt.</p> | <p>04 Nachweise Standsicherheit
Tragwerksplanung vorab mit Statiker abstimmen.</p> |
| <p>05 Brandschutzkonzept
Bei größeren Vorhaben durch zertifizierten Fachplaner.</p> | <p>06 Entwässerungsplanung
Mit Abwasserbehörde vorab klären.</p> |
| <p>07 Betriebsbeschreibung
Bei gewerblicher Nutzung Pflicht — präzise formulieren. Beschreibt Betriebsart, Abläufe, Emissionen, Maschineneinsatz und Personenzahl.</p> | |

Fallstudie aus unserer Praxis

KUNSTSTOFFTECHNIK · 110 MA

3 Erweiterungen — keine Genehmigungsprobleme.

Zusammenarbeit seit über 20 Jahren · Ø
Genehmigungsdauer: 5,2 Mo.

Wir haben gemeinsam eine **Masterplanung für das Betriebsgelände** entwickelt — mit definierten Erweiterungszonen, vorbereiteten Erschließungssituationen und abgestimmten Bebauungsplan-Grenzen. Drei Erweiterungsbauten in 15 Jahren — jeder innerhalb von Budget und Zeitplan. Genehmigungsdauern: **4,5 · 5 · 6 Monate** (Ø in vergleichbaren Regionen: 11 Monate). Eingespartes Kapital durch kürzere Finanzierungslaufzeiten: geschätzt **280.000 €**.



PRAXIS-TIPP

Das Vorgespräch mit der Baugenehmigungsbehörde.

Beantragen Sie vor dem offiziellen Antrag ein informelles Vorgespräch (**Bauvoranfrage**). Das kostet wenige Hundert Euro — und kann Ihnen Monate Ungewissheit sparen. Fragen Sie explizit nach: **Vollständigkeitsprüfung**, typischen Stolpersteinen und welche Fachbehörden eingebunden werden.

06 FEHLER #3

Der 2-Millionen-Euro-Denkfehler: heute bauen, morgen bereuen.

Die häufigste Frage, die wir hören: „Wie groß soll ich bauen?“ Die **richtige** Frage lautet: „Wie groß wird mein Unternehmen in 10 Jahren sein — und was kostet es mich, wenn das Gebäude nicht mitwachsen kann?“

Unternehmen wachsen. Gebäude nicht — es sei denn, sie wurden dafür geplant.

Ein mittelständisches Technologieunternehmen (Sondermaschinenbau, 55 MA) baute 2017 eine neue Produktionshalle — „auf den aktuellen Bedarf optimiert“, wie der damalige Planer formulierte. 2022 benötigte das Unternehmen 40 % mehr Fläche. Das Ergebnis: **2,1 Mio. € für einen Anbau**, der statisch und erschließungstechnisch aufwändig integriert werden musste — plus 3,5 Monate Produktionsstillstand in Teilbereichen.

● OHNE MASTERPLANUNG

- × Erweiterung **nicht möglich**
- × Kostenintensiver Umbau
- × Betriebsunterbrechungen
- × Ø + **2,1 Mio. €** Mehrkosten

● MIT MASTERPLANUNG

- **Skalierbar in 3 Phasen**
- Genehmigungen vorbereitet
- Kein Betriebsstillstand
- Investitionssicherheit **10+ Jahre**

Abb. 5 · Ohne Masterplanung entstehen teure Sackgassen. Mit vorausschauender Planung wächst das Gebäude mit dem Unternehmen.

Typische Wachstumstreiber, die Bauherren unterschätzen

- **Personalwachstum** — +20 – 40 % in 5 Jahren ist normal
- **Lieferketten-Resilienz** — mehr Lager, neue Logistikströme
- **Regulierung** — neue Arbeitsschutz- und Umweltauflagen
- **Digitalisierung & Automation** — verändert Flächenbedarfe radikal
- **ESG-Anforderungen** — Ladepunkte, PV, Barrierefreiheit werden Pflicht
- **Standortkonsolidierung** — M&A oder Outsourcing-Effekte



WERKZEUG

Der 10-Jahres-Entwicklungsrechner.

Füllen Sie diese Tabelle aus — sie zeigt Ihnen in 20 Minuten, ob Ihr geplantes Gebäude wirklich zukunftsfähig ist.

PARAMETER	HEUTE	IN 5 JAHREN (GESCHÄTZT)	IN 10 JAHREN (GESCHÄTZT)
Mitarbeiterzahl	-----	-----	-----
Produktionsfläche (m ²)	-----	-----	-----
Lagerfläche (m ²)	-----	-----	-----
Bürofläche (m ²)	-----	-----	-----
Fahrzeuge / Stellplätze	-----	-----	-----
Energiebedarf (kWh/Jahr)	-----	-----	-----

Faustregel: Plant der 10-Jahres-Wert mehr als **30 %** über dem Heute-Wert, sollte die Erweiterbarkeit des Gebäudes **explizit in der Planung** berücksichtigt werden.



In 50 Jahren Generalplanung haben wir keinen einzigen Bauherrn erlebt, der nach zehn Jahren sagte: „Wir haben zu viel geplant.“ Es ist immer umgekehrt. Masterplanung ist keine Ausgabe — sie ist die günstigste Versicherung, die Sie als Unternehmer kaufen können.

— HÜBNER GENERALPLANER GMBH

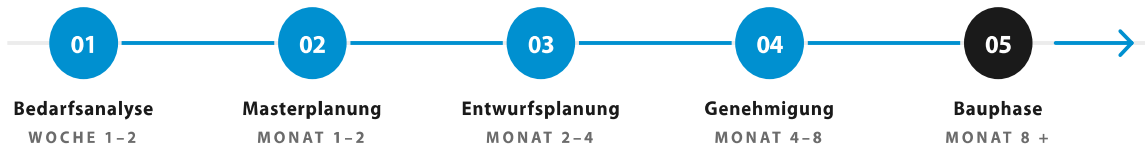
Was eine gute Masterplanung beinhaltet

- Flächenreservierung für Erweiterungsphasen
- Erschließung künftiger Bauabschnitte
- Wirtschaftlichkeitsberechnung der Erweiterungsszenarien
- Statische Vorwegnahme (Dachlast, Aufstockung)
- Behördliche Vorabstimmung Erweiterungen



07 DIE LÖSUNG · DAS 5-PHASEN-MODELL

So gehen Sie es richtig an: die 5 Phasen zum stressfreien Gewerbebau.



Phasen 01 – 04 finden vor der Bauausführung statt — und entscheiden über 80 % des Projekterfolgs.

01

Bedarfsanalyse & Zukunftsszenario WOCHE 1-2 · 0,5 – 1 % DES BUDGETS

- Was brauche ich heute? Was in 10 Jahren?
- Grundstück bereits vorhanden oder Suche nötig?
- Fördermittel prüfen (KfW, BAFA, Landesförderprogramme)

Aktion: Kick-off mit Generalplaner / Architekt — **kein GU!** Bedarfsprogramm schriftlich fixieren.

02

Masterplanung & Grundstücksprüfung MONAT 1-2 · 1 – 2 % DES BUDGETS

- Baurechtsrecherche (B-Plan, Bebaubarkeit)
- Erschließungssituation klären
- Erweiterungsszenarien definieren

Aktion: Bauvoranfrage stellen · Masterplan mit Erweiterungsreserven entwickeln.

03

Generalplaner-Auswahl & Entwurfsplanung MONAT 2-4 · 5 – 8 % DES BUDGETS

- Entwurfsplanung (HOAI LP 1-3) abschließen
- Kostenberechnung (DIN 276) erstellen
- Fachplaner einbinden (TGA, Statik, Brandschutz)

Aktion: Entwurfsplanung final freigeben · Kostenpuffer von **10-15 %** einplanen.



PHASEN 4 & 5

Genehmigung **vor** GU. Bauphase mit unabhängiger Begleitung.

04

Genehmigungsplanung VOR GU-Beauftragung MONAT 4-8 · 6 – 10 % DES BUDGETS

- Baugenehmigung beantragen (erst jetzt!)
- Ausschreibungsunterlagen erstellen (LV)
- Mindestens 3 GU-Angebote einholen und vergleichen

Aktion: GU-Vertrag durch Baujuristen prüfen · Ausführungsplanung erst nach Baugenehmigung.

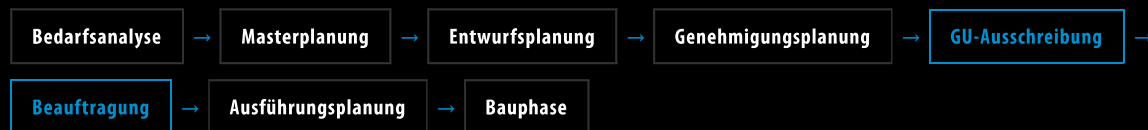
05

Ausführungsplanung & Bauphase MONAT 8 + · BAUKOSTEN + 3 – 5 % BAULEITUNG

- Baubegleitung durch **unabhängigen** Bauleiter
- Regelmäßige Kostenkontrolle (monatlich)
- Abnahmeprotokoll und Mängelmanagement

Aktion: Übergabe mit vollständiger Dokumentation · Gewährleistungsmanagement aktiv betreiben.

DIE ENTSCHEIDENDE REIHENFOLGE — UNVERÄNDERLICH



Jede Abweichung birgt das Risiko von Mehrkosten und Zeitverzug. **Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen.**

Was Sie dieser Leitfaden in der Anwendung kostet

MASSNAHME	KOSTEN	WAS ES EINSPAREN KANN
Bauvoranfrage	200 – 800 €	Monate Ungewissheit · 10.000 – 50.000 € Planungskosten
Vollständige Entwurfsplanung vor GU	3 – 6 % Budget	5 – 15 % Mehrkosten durch Nachträge
Masterplanung	0,5 – 1 % Budget	2 – 4 Mio. € bei späterer Erweiterung
Unabhängige Bauleitung	2 – 4 % Baukosten	Mängelkosten · Haftungsrisiken



08 ZUSAMMENFASSUNG & AUSBLICK

Gewerbebau ist **kein Zufall.**

Die Bauherren, die innerhalb von Budget und Zeitplan bauen, haben eines gemeinsam: Sie haben die richtigen Entscheidungen in der richtigen Reihenfolge getroffen — und sich früh professionelle Begleitung geholt.

Die drei Kernerkenntnisse noch einmal



GU erst nach abgeschlossener Entwurfsplanung und mit echtem Wettbewerb beauftragen.



Genehmigungszeiten realistisch einkalkulieren — und Unterlagen vollständig einreichen.



Masterplanung ist keine Option, sondern Ihre günstigste Investitionssicherung.

Ihre nächsten 3 Schritte

SCHRITT 01

10-Jahres-Rechner ausfüllen

20 Minuten — gibt Ihnen Klarheit über Ihren tatsächlichen Bedarf (Seite 10).

SCHRITT 02

Unterlagen prüfen

Anhand der Checklisten (Seiten 6 & 8) prüfen, ob Sie bereits in kritischen Bereichen gebunden sind.

SCHRITT 03

Erstberatung vereinbaren

Wir analysieren Ihre Situation — Grundstück, Zeitplan, Budget, Wachstum — kostenlos.

KOSTENLOSE ERSTBERATUNG

Ihre Situation. Unsere 50 Jahre Erfahrung.

In 60 Minuten zeigen wir Ihnen, wo die größten Risiken und Chancen Ihres Projekts liegen — vor dem ersten Spatenstich.

HÜBNER GENERALPLANER GMBH

Am Flachmoor 6
90475 Nürnberg

kontakt@huebner-gp.de

www.huebner-gp.de

ÜBER HÜBNER GENERALPLANER

Wir haben in über **50 Jahren mehr als 50 gewerbliche Bauprojekte** für mittelständische Unternehmen begleitet — von der ersten Bedarfsanalyse bis zur Schlüsselübergabe. Unsere Aufgabe ist es, dass Sie am Ende sagen: „**Das war einfacher als gedacht.**“

Haftungshinweis: Dieses Whitepaper dient der allgemeinen Information und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Planungsberatung. Alle genannten Zahlen und Zeitangaben sind Richtwerte auf Basis unserer Projekterfahrung und öffentlich verfügbarer Quellen. Im Einzelfall können erhebliche Abweichungen auftreten. © 2025 HÜBNER GENERALPLANER GmbH · Alle Rechte vorbehalten.