



# «Bürokratie macht Bauen komplizierter und teuer»

Oscar Elias, CEO der Stamm Bau AG, spricht im Interview über die Herausforderungen in der Schweizer Bauwirtschaft, den lähmenden Einfluss der Bürokratie und warum die Digitalisierung ein Schlüssel zur Problemlösung ist.

**Die Stamm Bau AG ist ein traditionsreiches Unternehmen. Ursprünglich in Basel, jetzt in Basel-Land. Was führte zu diesem Standortwechsel?**

Wir sind in diesem Jahr 180 Jahre alt geworden. Unsere Anfänge liegen in Basel am Münsterberg, aber wir haben uns schon vor längerer Zeit nach Binningen verlagert. Seit 2013 sind wir nun in Arlesheim. Dieser Standort ist für uns ideal, da er uns die Nähe zu unseren Kunden ermöglicht – sei es in Basel, im Baselbiet, im Fricktal oder in Solothurn. Das ist ein entscheidender Vorteil. Mit unseren 400 Mitarbeitenden und 120 Nutzfahrzeugen sind wir jederzeit in der Lage, flexibel auf die Bedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden zu reagieren.

**Neben der Standortwahl und der Nähe zur Kundschaft: Welche aktuellen Herausforderungen beschäftigen Sie am meisten?**

Die grösste Herausforderung im Moment ist sicherlich der Zustand des Schweizer Wohnraums. In der Schweiz gibt es rund 1,5 Millionen sanierungsbedürftige Immobilien, die beispielsweise über keine adäquate Dämmung (Kälte-/Wärmeschutz) verfügen. Das führt zu einem erheblichen Nachholbedarf, was

Renovierungen angeht. Auch muss neu gebaut werden, wenn wir der wachsenden Bevölkerung der Schweiz genügend Wohnraum zur Verfügung stellen wollen. Wir als Stamm sind perfekt aufgestellt, um diesen Markt zu bedienen. Aber leider werden wir durch politische und bürokratische Hürden immer mehr ausgebremst. Es ist frustrierend, dass wir bereit wären, das Wohnungsproblem in der Schweiz mitzulösen, aber nicht können, weil wir durch Regulierungen behindert werden.

*«Der Verwaltungsaufwand wird immer höher, die Anforderungen immer detaillierter, aber oft ohne praktischen Nutzen.»*

**Wo liegen die grössten Schwierigkeiten im Bereich der Bau- und Immobilienbranche in der Schweiz?**

Die Bürokratie ist unser grösstes Problem. Der Verwaltungsaufwand wird immer höher, die Anforderungen immer detaillierter, aber oft ohne praktischen Nutzen. Das betrifft insbesondere den Baubewilligungsprozess. Die Zahl der Auflagen und Vorschriften nimmt stetig zu, was die Bearbeitungszeiten massiv verlängert. Besonders frustrierend ist dabei, dass verschiedene Behörden oft unterschiedliche und sogar widersprüchliche Vorgaben machen. Das erhöht nicht nur den Aufwand, sondern sorgt auch für Unsicherheit bei den Bauherren und Investoren.

**Wie erleben Ihre Kunden diese zunehmende Bürokratisierung?**

Unsere Kunden sind genauso betroffen wie wir. Viele klagen über die langen Genehmigungsverfahren und die steigenden Kosten. Es gibt immer mehr Detailregelungen, die aber oft niemand wirklich prüft oder versteht. Es kommt nicht selten vor, dass man mit einer Behörde eine Lösung findet, nur um von einer anderen Behörde eine völlig gegensätzliche Anweisung zu erhalten.

**Wie könnte die Bau- und Immobilienbranche von einer effizienteren Verwaltung profitieren?**

Der grösste Hebel liegt meines Erachtens bei der Digitalisierung. Wir sehen das in Ländern wie Estland, wo der gesamte Verwaltungsprozess weitgehend digitalisiert ist. Genehmigungsverfahren laufen dort schnell und effizient, weil sie online abgewickelt werden können. Das reduziert den zeitlichen und finanziellen Aufwand für Unter-

**Oscar Elias, CEO  
Stamm Bau AG**

*Oscar Elias ist seit April 2020 CEO der Stamm Bau AG. Mit über 20 Jahren Erfahrung in leitenden Positionen steuert Elias das Unternehmen zielgerichtet und mit einem Fokus auf Innovation und nachhaltiges Bauen. Die Stamm Bau AG, gegliedert in fünf Sparten und mit rund 400 Mitarbeitenden, legt grossen Wert auf Kundenorientierung und Qualität. Elias bringt dabei seine umfassende Expertise in Digitalisierung und Prozessoptimierung ein, um die Weiterentwicklung des Unternehmens zu fördern.*



Digitalisierung als Investition in die Zukunft

Foto: zVg

nehmen, Bürger und die Verwaltung selbst. Auch die Schweiz könnte davon profitieren, etwa durch ein «Easy-Baugesuch»-System, ähnlich wie es bei den Steuern mit «Easy Tax» funktioniert. Dies würde den Prozess beschleunigen und gleichzeitig Transparenz schaffen.

#### Welche Rolle spielt die Digitalisierung bei der Stamm Bau AG?

*«Wir investieren laufend in moderne Technologien, um unsere Abläufe zu optimieren.»*

Digitalisierung ist für uns ein zentrales Thema. Wir investieren laufend in moderne Technologien, um unsere Abläufe zu optimieren. Doch solange die Verwaltung nicht mitzieht, stossen wir an Grenzen. Besonders im Baubewilligungsprozess wäre eine stärkere Digitalisierung ein enormer Vorteil. Die Zeit, die wir für administrative Aufgaben aufwenden müssen, könnte deutlich verkürzt werden.

#### Viele Unternehmen und Branchenvertreter fordern seit Jahren den Abbau der Bürokratie. Warum gibt es in der Schweiz kaum Fortschritte in dieser Hinsicht?

Es gibt viele gute Ansätze, aber die Umsetzung bleibt aus. Stattdessen wächst

die Bürokratie kontinuierlich. Das Problem liegt in den überkomplexen Prozessen, in unklaren Zuständigkeiten und einer fehlenden Bereitschaft, pragmatische Lösungen zu finden. Es fehlt oft der Wille, Prozesse zu vereinfachen, sei es bei Baubewilligungen oder anderen Genehmigungen. Vieles könnte beschleunigt werden, wenn der Fokus mehr auf Ermöglichung als auf Regulierung gelegt würde.

#### Welche Ansätze könnten Ihrer Meinung nach konkret zur Entlastung der Unternehmen führen?

Ein Lösungsansatz, den ich sehr sinnvoll finde, ist das «One-In-One-Out»-Prinzip. Für jede neue Regulierung müsste eine alte abgeschafft werden. Länder wie Grossbritannien, Australien oder Kanada haben das bereits erfolgreich eingeführt.

#### Neben der Bürokratie sprechen Sie auch oft von der Konkurrenzsituation zwischen der Privatwirtschaft und der öffentlichen Verwaltung. Können Sie das näher erläutern?

Wir sehen eine starke Konkurrenz zwischen Privatwirtschaft und Verwaltung, vor allem durch hohe Löhne im öffentlichen Sektor. Zudem wird der Verwaltungsapparat immer grösser und komplexer, was uns im täglichen Betrieb stark belastet. Gerade bei Baubewilligungen spüren wir den «Kantönlicheist» – jedes Amt hat andere Regeln.

*«Wenn der Planungsprozess immer aufwendiger wird und die Baukosten steigen, steigen zwangsläufig auch die Immobilienpreise.»*

Das führt zu ineffizienten und langen Entscheidungsprozessen, die vor allem KMU hart treffen. Hinzu kommt, dass in der Verwaltung oft die falschen Personen in den jeweiligen Funktionen sitzen.

#### Was würde passieren, wenn die Bürokratie in der Schweiz weiter zunimmt?

Das Bauen wird teurer und komplizierter, das sehen wir schon jetzt. Was dabei oft vergessen wird, ist, dass diese Entwicklung nicht nur die Bauunternehmen betrifft, sondern auch die Endverbraucher, also die Mieterinnen und Mieter sowie Käuferinnen und Käufer von Immobilien. Wenn der Planungsprozess immer aufwendiger wird und die Baukosten steigen, steigen zwangsläufig auch die Immobilienpreise. Gleichzeitig führt die Unsicherheit im Genehmigungsprozess dazu, dass zurückhaltender oder gar nicht mehr investiert wird. Kapital fliesst dann nicht mehr in Immobilien, sondern in andere Anlageklassen oder Investoren weichen in andere Länder aus.

#### Wenn Sie die Gelegenheit hätten, zwei Dinge im System zu verändern, was wäre das?

Mein erster Wunsch wäre eine umfassende Digitalisierung der Verwaltungsprozesse, insbesondere im Baubereich. Das würde viele der aktuellen Probleme auf einen Schlag lösen. Zweitens wünsche ich mir eine gezielte Deregulierung. Es muss nicht jede kleinste Ausnahme geregelt werden. Wichtig wäre, dass man pragmatisch und lösungsorientiert an die Prozesse herangeht. Wenn man diese beiden Punkte umsetzen könnte, wäre das ein grosser Schritt in die richtige Richtung.

## Kurz gesagt.



“ Um künftig weiterhin wettbewerbsfähig zu sein, benötigt es einen massiven Bürokratieabbau mit vergleichbaren Rahmenbedingungen wie in anderen Ländern oder in einem funktionierenden KMU.

Thomas Kestenholz,  
CEO Kestenholz Group



“ Als internationales Unternehmen schätzen wir die Standortvorteile der Schweiz. Mit der wachsenden Bürokratie sehen wir diese gefährdet. Effiziente Prozesse und schlanke Regelwerke sind für die langfristige Wettbewerbsfähigkeit entscheidend.

Claudine Gertiser-Herzog,  
Co-CEO Oris SA



“ Regelmässige Statistikerhebungen, Anträge und Formulare sind bürokratische Hürden, die oft kompliziert und unnötig sind. Die Prozesse könnten einfacher und effizienter sein, doch es fehlt oft an Willen und Verständnis gegenüber KMU.

Markus Oberholzer,  
Geschäftsführer  
Domino Möbel AG



“ Die permanent steigenden bürokratischen Prozesse erhöhen nicht nur unsere Kosten, sondern schränken auch unsere Handlungs- und Innovationsfähigkeit ein. Ein entschlossener Bürokratieabbau würde der gesamten Gesundheitsbranche helfen, unsere Ressourcen da einzusetzen, wo sie hingehören, beim Patienten.

Marcel Plattner,  
CEO Gebro Pharma AG



“ Effektiver Bürokratieabbau erfordert nicht nur klare Regelungen, sondern auch die aktive Beteiligung der KMU, um eine wirtschaftsfreundliche Verwaltung im Baselbiet zu gewährleisten.

John Berner,  
Geschäftsführer Agrano AG



“ Für uns sind effiziente und transparente Verwaltungsprozesse entscheidend, um neuen Lebensraum zügig und kostenbewusst zu entwickeln. Ein schlankes Regelsystem erleichtert die Umsetzung unserer Quartierpläne und stärkt den Wirtschaftsstandort.

Jan Tanner,  
Geschäftsführer Bredella AG