

## **Antrag**

**der Abgeordneten Jens Meyer, Michael Kruse,  
Anna-Elisabeth von Treuenfels-Frowein,  
Daniel Oetzel, Dr. Kurt Duwe (FDP) und Fraktion**

**Betr.: „Wohnkosten-TÜV“ für Hamburg einführen**

Die Belastung vieler Hamburger Haushalte durch Wohnkosten wird seit Jahren in der Gesellschaft und der Bürgerschaft diskutiert. In der öffentlichen Diskussion werden die Renditeerwartungen der Vermieter immer stärker problematisiert. Dabei liegt die Bruttorendite nach Untersuchungen des Immobilienportals Immowelt in der Hansestadt bei gerade einmal 3,3 Prozent. Die Ursache für die hohen Haushaltsbelastungen kann somit nicht mit übertriebenen Renditeerwartungen auf Vermieterseite begründet werden, sondern muss in den Rahmenbedingungen des Hamburger Wohnungsmarktes gesucht werden.

Bereits die Baukostensenkungskommission auf Bundesebene hatte in Ihrem Endbericht unterschiedliche Gründe für den Anstieg der Baukosten festgestellt. Hohe Bau- und Baunebenkosten wirken sich dabei nicht nur auf die Miethöhe im Wohnungsneubau aus, sondern wirken aufgrund steigender Kosten für Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten auch im Wohnungsbestand. Die Kommission hatte in ihrem Endbericht auch die Verursacher für den Kostenanstieg benannt: Die Politik ist demnach einer der wesentlichen Kostentreiber für den Wohnungsbau.

Die steigenden Bürokratiekosten führen jedoch zu keiner deutlichen Verbesserung der Qualitätsstandards. Für die Ausweisung von Baugebieten sind sogar immer aufwändigere Planungs- und Beteiligungsverfahren auszumachen. Zudem führt das veraltete Planrecht in Hamburg (Baustufenpläne) in vielen Fällen dazu, dass Bauherren als Gegenleistung für die Baugenehmigung im Zuge des Verfahrens „Ausnahme und Befreiung“ zusätzliche Auflagen von den Bezirksverwaltungen auferlegt bekommen, welche das Bauen weiter verteuern.

Auch bei der Erteilung der Baugenehmigung führen staatliche Vorgaben zur Wanddicke, Energieeinsparung, Brandschutz, Barrierefreiheit, Recycling von Baumaterial sowie Quoten für den sozialen Wohnungsbau zu erheblichen finanziellen Belastungen. Allein 11,5 Prozent der Kosten beim Bau von Mehrfamilienhäusern sind auf Vorgaben und Anforderungen von Bund und Ländern zurückzuführen. Auch die Bezirke tragen mit ihren Vorgaben und Anforderungen, beispielsweise hinsichtlich einer Dachbegrünung, zu etwa 3,8 Prozent der Gestehungskosten bei. Angesichts ambitionierter Klimaschutzziele ist in Hamburg zu befürchten, dass weitere lokale Auflagen das Bauen – und damit das Wohnen – verteuern. So schlug erst kürzlich der Umweltsenator im Umweltausschuss vor, Klimaschutzvorgaben verstärkt mit Verboten und Auflagen statt über Förderung zu erreichen, weil zu wenig Steuergeld für Förderungen vorhanden wäre.<sup>1</sup>

Der Anstieg der Mietbelastungen in Hamburg ist aber nicht nur auf die steigenden Kosten von Baumaßnahmen zurückzuführen. Auch die sogenannte zweite Miete hat

---

<sup>1</sup> Vergleiche das Wortprotokoll des Ausschusses für Umwelt und Energie Nummer 21/50 vom 13. August 2019, Seite 8.

sich zu einer echten Belastung für die Haushalte entwickelt. So liegen die Betriebskosten laut dem Betriebskostenspiegel des Mieterbundes in Hamburg durch höhere Kosten für die Positionen Grundsteuer, Wasserversorgung und Müllentsorgung über dem Bundesdurchschnitt. Zudem steht zu befürchten, dass durch die hohen Kosten für den Netzzrückkauf und die geplante Umgestaltung des Fernwärmenetzes auch in absehbarer Zeit die Kosten für Fernwärme deutlich ansteigen werden. Augenfällig ist, dass gerade diese Positionen im Verantwortungsbereich des Senats liegen. Die Politik ist auch hier ein wesentlicher Kostentreiber.

Es ist deshalb zwingend erforderlich, die wirtschaftlichen Auswirkungen von politischen Entscheidungen zu Gesetzen, Verordnungen und Normen in das Bewusstsein der Entscheider zu rücken. Eine konsequente Wohnkostenfolgeabschätzung („Wohnkosten-TÜV“) ist dafür zwingend geboten. Zu Wohnkosten zählen dabei nicht nur Mietkosten, sondern auch Mietnebenkosten, wie zum Beispiel Steuern und Kosten für die Hausverwaltung, welche vielfach versteckt als Folge von weiterer Bürokratie oder Gesetzen erhöht werden. Sind die Auswirkungen der politischen Entscheidungen zu groß, muss das Gesetz überarbeitet werden oder Auflagen geändert werden. Das schafft Transparenz und macht die Arbeit von Senat, Bezirksverwaltungen, Bürgerschaft und Bezirksversammlungen kontrollierbarer.

**Die Bürgerschaft möge vor diesem Hintergrund beschließen:**

**Der Senat wird aufgefordert,**

1. künftig alle neuen Gesetze, Verordnungen und Normen einer sogenannten Wohnkostenfolgeabschätzung (Wohnkosten-TÜV) zu unterziehen, welche die Auswirkungen auf die Wohnkosten (Miet- und Mietnebenkosten) in der Beschlussdrucksache ausweist.
2. bis 2023 alle bestehenden Gesetze, Verordnungen und Normen einer sogenannten Wohnkostenfolgeabschätzung (Wohnkosten-TÜV) zu unterziehen und die Bürgerschaft über die Ergebnisse zu unterrichten.
3. Bezirksverwaltungen zu einer Wohnkostenfolgeabschätzung (Wohnkosten-TÜV) ihrer Initiativen und Auflagen bei Baugenehmigungsverfahren anzuhalten.