

Stand: 29.03.2024 11:48:01

Vorgangsmappe für die Drucksache 16/6707

"Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung und Umwandlungsspekulationen schützen"

Vorgangsverlauf:

1. Antrag 16/6707 vom 09.12.2010
2. Beschlussempfehlung mit Bericht 16/10588 des KI vom 01.12.2011
3. Beschluss des Plenums 16/10793 vom 14.12.2011
4. Plenarprotokoll Nr. 91 vom 14.12.2011

Antrag

der Abgeordneten **Margarete Bause, Thomas Mütze, Ulrike Gote, Christine Kamm, Renate Ackermann, Dr. Sepp Dürr, Anne Franke, Thomas Gehring, Eike Hallitzky, Ludwig Hartmann, Dr. Christian Magerl, Dr. Martin Runge, Maria Scharfenberg, Theresa Schopper, Adi Sprinkart, Christine Stahl, Claudia Stamm, Susanna Tausendfreund, Simone Tolle** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung und Umwandlungsspekulationen schützen

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, von der Verordnungsermächtigung des Bundesgesetzgebers nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB Gebrauch zu machen, um es so den Kommunen zu ermöglichen, in Erhaltungssatzungsgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen von einem Genehmigungsvorbehalt abhängig zu machen.

Begründung:

In Deutschland gibt es vor allem drei Interessensgebiete, die sich für Wohnungsspekulanten besonders lohnen und in denen Quartiere direkt und damit ihre Mieter indirekt geschützt werden müssen. Besonders betroffen vom Umwandlungsdruck sind die Münchner Mieterinnen und Mieter. Forciert wird der bestehende Umwandlungsdruck derzeit noch durch die aktuellen Diskussionen um den Euro und die Einstufung von Wohnungen in Bevölkerungszugsgebieten als sichere Kapitalanlage, leider oft ohne Berücksichtigung der Frage, ob die derzeitige Mieterschaft in der Lage ist, einem dem Verkaufspreis der Eigentumswohnungen entsprechenden Mietpreis zu bezahlen.

Bereits seit Jahren fordert der Münchner Mieterbeirat einen besseren Schutz angestammter Wohnbevölkerung in ihrem Grundrecht auf Wohnen. Im Stadtgebiet München gibt es derzeit 14 Erhaltungssatzungsgebiete für rund 170.000 Mieterinnen und Mieter.

Der Erlass der Erhaltungssatzungsgebiete bedarf einer städtebaulichen Begründung. So muss in den Satzungsgebieten sowohl ein Aufwertungspotenzial wie auch ein Verdrängungsdruck in dem Umfang gegeben sein, dass bauliche Veränderungen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachhaltig verändern können und auf Grund der Aufwertungs- und Veränderungsprozesse negative städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten sind. Allerdings reicht das bisher den Kommunen zur Verfügung stehende Instrumentarium nicht aus, um in den besonders betroffenen Gebieten dem Veränderungsdruck in ausreichendem Umfang entgegenwirken zu können.

Mit der Verordnungsermächtigung in § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB wurden die Landesregierungen vom Bundesgesetzgeber ermächtigt, durch eine Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Satzungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB, den Bereichen der Milieuschutzsatzungen, einzuführen.

Mit Einführung des Genehmigungsvorbehalts nach § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB würden Kommunen in die Lage versetzt, die Genehmigung für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in den Bereichen der Milieuschutzsatzungen unter bestimmten Voraussetzungen zu versagen. Die Genehmigung zur Umwandlung ist nach dem § 172 BauGB beispielsweise immer zu erteilen, wenn einem Eigentümer die Erhaltung einer baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zugemutet werden kann, in einem Nachlassfall mit Miterben, wenn eine eigene Nutzung angestrebt wird, Ansprüche Dritter zu erfüllen sind oder nur an die derzeitigen Mieter veräußert werden soll.

Eine kommunale Umwandlungsverordnung ist daher verhältnismäßig und führte keineswegs zu einem kompletten Stopp der Umwandlungen von Miet- und Eigentumswohnraum, nimmt aber Druck aus den Vierteln und drängt Spekulationen zurück.

Die mit dem Vollzug der Erhaltungssatzungen betrauten Referate der Stadt München, das Kommunal- und das Sozialreferat, sprechen sich nachdrücklich dafür aus, die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen, so wie dies die beantragte Verordnungsermächtigung ermöglichen würde.

Das Land Bayern muss daher den Kommunen ermöglichen, von diesem Instrumentarium Gebrauch zu machen.

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Kommunale Fragen und Innere Sicherheit

Antrag der Abgeordneten Margarete Bause, Thomas Mütze, Ulrike Gote u.a. und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Drs. 16/6707

Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung und Umwandlungsspekulationen schützen

I. Beschlussempfehlung:

Ablehnung

Berichterstatlerin: **Christine Kamm**
Mitberichterstatler: **Andreas Lorenz**

II. Bericht:

1. Der Antrag wurde dem Ausschuss für Kommunale Fragen und Innere Sicherheit federführend zugewiesen.
Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und der Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz haben den Antrag mitberaten.
2. Der federführende Ausschuss hat den Antrag in seiner 55. Sitzung am 19. Oktober 2011 beraten und mit folgendem Stimmresultat:
CSU: Ablehnung
SPD: Zustimmung
FREIE WÄHLER: Ablehnung
B90/GRÜ: Zustimmung
FDP: Ablehnung
Ablehnung empfohlen.

3. Der Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie hat den Antrag in seiner 56. Sitzung am 10. November 2011 mitberaten und mit folgendem Stimmresultat:
CSU: 7 Ablehnung, 1 Enthaltung
SPD: Zustimmung
FREIE WÄHLER: Ablehnung
B90/GRÜ: Zustimmung
FDP: Ablehnung
Ablehnung empfohlen.
4. Der Ausschuss für Verfassung, Recht, Parlamentsfragen und Verbraucherschutz hat den Antrag in seiner 65. Sitzung am 1. Dezember 2011 mitberaten und mit folgendem Stimmresultat:
CSU: Ablehnung
SPD: Zustimmung
FREIE WÄHLER: Ablehnung
B90/GRÜ: Zustimmung
FDP: Ablehnung
Ablehnung empfohlen.

Joachim Hanisch
Vorsitzender

Beschluss

des Bayerischen Landtags

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

Antrag der Abgeordneten Margarete Bause, Thomas Mütze, Ulrike Gote, Christine Kamm, Renate Ackermann, Dr. Sepp Dürr, Anne Franke, Thomas Gehring, Eike Hallitzky, Ludwig Hartmann, Dr. Christian Magerl, Dr. Martin Runge, Maria Scharfenberg, Theresa Schopper, Adi Sprinkart, Christine Stahl, Claudia Stamm, Susanna Tausendfreund, Simone Tolle und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Drs. 16/6707, 16/10588

Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung und Umwandlungsspekulationen schützen

Ablehnung

Die Präsidentin

I.V.

Franz Maget

II. Vizepräsident

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet

Abg. Ludwig Wörner

Abg. Joachim Unterländer

Abg. Christine Kamm

Abg. Andreas Lorenz

Abg. Bernhard Pohl

Abg. Jörg Rohde

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Ich rufe gemeinsam die Tagesordnungspunkte 25 und 26 auf:

Antrag des Abgeordneten Ludwig Wörner (SPD)

Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten (Drs. 16/9107)

und

Antrag der Abgeordneten Margarete Bause, Thomas Mütze, Ulrike Gote u. a. und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung und Umwandlungsspekulationen schützen (Drs. 16/6707)

Ich eröffne die gemeinsame Aussprache. Erster Redner ist Herr Kollege Wörner. Bitte schön, Herr Kollege.

Ludwig Wörner (SPD): Herr Präsident! Herr Ministerpräsident, ich hätte die Bitte, einen Moment zuzuhören, weil es um eine existenzielle Geschichte geht.

(Heiterkeit - Unruhe)

- Natürlich! Wenn Wohnraum für Menschen nicht von existenzieller Bedeutung ist, was dann?

(Beifall bei Abgeordneten der SPD und der GRÜNEN)

Wir haben diesen Antrag bereits wiederholt gestellt, weil Kollege Unterländer immer gesagt hat, er werde dafür sorgen, dass wir es zusammen hinbekämen, in Erhaltungssatzungsgebieten andere, den Menschen besser schützende Spielregeln aufzustellen. Heute haben Sie nochmals die Chance, die unsägliche Herbergssuche nach bezahlbarem Wohnraum zu beenden; das wäre christlich und sozial. Wenn Sie diesem Antrag zustimmen, könnten Sie zusammen mit uns mit einem Federstrich dafür sorgen,

dass in Ballungsräumen Menschen endlich davor geschützt werden, aus Raffgier und Skrupellosigkeit aus ihren Wohnungen getrieben zu werden. Das wäre notwendig.

Meine Damen und Herren, wir haben heute einen Paradigmenwechsel in der Gesellschaft. Früher gab es Renthäuser. Dort war es selbstverständlich, dass sich der Hausbesitzer mit seinen Mieterinnen und Mietern arrangiert hat. Dann kam die Erbgengesellschaft. Die verkauft alles, was nicht niet- und nagelfest ist. Sie als Staat, der ebenfalls alles verkauft, was nicht niet- und nagelfest ist, sind kein gutes Vorbild. Warum sollten sich Hausbesitzer der neuen Generation anders verhalten? Wir müssen dem Einhalt gebieten, weil sonst die Mieten in Ballungsräumen nicht mehr bezahlbar sind. Wir zahlen Ballungsraumzulagen. Wir machen alles Mögliche, um die Menschen halten zu können, die Dienste für diese Städte leisten. Sie könnten mit einem Federstrich die Verordnung in der Form richten, dass der Mieterschutz, der ursprünglich durch die Erhaltungssatzung gegeben war, erhöht wird. Die Erhaltungssatzung ist von klugen Juristen ausgehöhlt, ausgehebelt und missbraucht worden. Menschen sind aus ihren angestammten Quartieren vertrieben worden, weil sie sich eine Wohnung in dieser Gegend nicht mehr leisten können. Ich wohne selber in einem Ballungsgebiet, auf der Schwanthalerhöhe. Es gibt Untergiesing und Obergiesing. Überall im Ballungsraum München, aber auch in Nürnberg sowie in Ingolstadt hat das Spiel begonnen. Deswegen wäre es an der Zeit, endlich etwas zu unternehmen.

Herr Ministerpräsident, ich habe Sie eben ausdrücklich angesprochen. Sie müssen mit Ihrem Durchsetzungswillen und Ihrer Kraft gemeinsam mit uns dafür sorgen, dass bei christlich und sozial wieder das drin ist, was draufsteht. Es soll keine Hülse bleiben. Herr Unterländer probiert es immer wieder.

(Georg Schmid (CSU): Anständiger Kerl! Wir folgen ihm uneingeschränkt!)

Er ist aber nicht erfolgreich, weil seine Fraktion diesen Weg nicht mitgeht.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich kann verstehen, dass Menschen, die nicht in Ballungsräumen leben, kein Verständnis für dieses Problem aufbringen. Das meine ich

nicht zynisch oder sarkastisch. Das ist so. In Ballungsräumen werden diejenigen von einer Welle der Vertreibung ergriffen, die bisher dort gewohnt und unsere Gesellschaft stabil gehalten haben. Sie haben für ein vernünftiges Miteinander Sorge getragen. Jetzt werden die Wohnungen mehr oder weniger verkauft oder verramscht. Schließlich ziehen Leute zu, die zunächst in quirligen Stadtteilen wohnen wollen. Wenn sie aber erst einmal dort wohnen, wollen sie ihre Ruhe haben und führen Prozesse gegen Kindergeschrei.

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Herr Kollege Wörner, lassen Sie eine Zwischenfrage des Herrn Kollegen Unterländer zu?

Ludwig Wörner (SPD): Am Ende darf er eine Zwischenbemerkung machen. Meine Redezeit ist sehr kurz.

Deswegen ist es notwendig, dass wir endlich bei der Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten den Genehmigungsvorbehalt aufnehmen, um zu verhindern, dass nicht nur einer, sondern tausende Menschen aus ihren angestammten Quartieren vertrieben werden und damit eine völlige Veränderung der Stadtstruktur stattfindet. Die Herrschaften, die dann zuziehen, bilden keinen neuen Kern, sondern ziehen wie die Nomaden weiter. Deswegen ist es notwendig, dem Einhalt zu gebieten, um die Stadtgesellschaft zu stabilisieren und ein vernünftiges Miteinander zu gewährleisten. Der Koalitionspartner hätte daran keine Freude, weil es sich dabei um eine andere Ideologie handelt. Diese hat sich die CSU jedoch ganz zu eigen gemacht, wenn ich das richtig verstanden habe. Deswegen bitte ich Sie, diesem Antrag zuzustimmen und zu helfen, diese Stadtgesellschaft stabil zu halten und ein vernünftiges Zusammenleben sicherzustellen.

(Beifall bei der SPD)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Herr Kollege Wörner, bitte bleiben Sie am Redepult. Herr Kollege Unterländer hat sich zu einer Zwischenbemerkung gemeldet.

Joachim Unterländer (CSU): Herr Präsident, lieber Kollege Wörner! Ihrer Analyse, die Sie gerade formuliert haben, möchte ich nichts hinzufügen. Es ist bekannt, welche Position ich vertrete. Der Genehmigungsvorbehalt ist hinsichtlich der von Ihnen beschriebenen negativen Entwicklung, die man sehen kann, nur dann hilfreich, wenn Erhaltungssatzungen in den jeweiligen Gebieten vorhanden sind. Was wollen Sie in den Gebieten tun, in denen es keine Erhaltungssatzungen gibt? Das sind mindestens genauso viele. Dort greift das überhaupt nicht. Dort brauchen wir andere Lösungen. Die haben Sie in diesem Zusammenhang nicht aufgezeigt.

(Beifall bei der CSU)

Ludwig Wörner (SPD): Lieber Herr Kollege Unterländer, Sie wissen genau, dass die Ausweisung von Erhaltungssatzungen Aufgabe der betroffenen Städte ist. München hat alle rechtlich zulässigen Gebiete ausgewiesen - dort, wo es notwendig ist. Sie geben mir recht, dass diese Erhaltungssatzungen überhaupt nichts nützen, weil sie so ausgehöhlt wurden, dass sie nicht mehr greifen. Deswegen ist es notwendig, den ersten Schritt zu tun. Wenn es notwendig ist, sind die Gemeinden an der Reihe, neue Erhaltungssatzungsgebiete auszuweisen. Dann kann das neue Recht, das wir noch beschließen müssen, angewendet werden. Deswegen stimmen Sie bitte dem Antrag zu.

(Beifall bei der SPD)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Als Nächste hat Frau Christine Kamm von den GRÜNEN das Wort.

Christine Kamm (GRÜNE): Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen! Sie haben heute die Chance, zu zeigen, dass Sie allmählich anfangen, die wachsenden Probleme der Mieterinnen und Mieter in Bayern ernst zu nehmen. Das haben Sie leider schon vielfach versäumt. Wir haben schon über viele Anträge zum Schutz der Mieterinnen und Mieter debattiert, die leider nicht ihre Zustimmung fanden. Sie haben zwar viel über die Situation in Bayern, über die Situation der Arbeitnehmer und der Rentner gehört, ich möchte jedoch noch hinzufügen, dass die Durch-

schnittsrenten in Bayern niedriger sind als in allen anderen Bundesländern. Gleichzeitig steigen die Mieten in Bayern schneller als in allen anderen Bundesländern.

Leider nimmt die Bayerische Staatsregierung in vielen Bereichen die Situation nicht zur Kenntnis und ignoriert sie, obwohl die Mieten nicht nur in München, sondern auch in vielen anderen Ballungsräumen wie Nürnberg, Regensburg, Ingolstadt und Freising erheblich steigen. In München, Freising und anderen Ballungsgebieten sind die Durchschnittsmieten höher als beispielsweise in Hamburg. Deswegen ist Bayern im Sinne einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum aufgefordert, zu handeln, und zwar mehr, als dies in anderen Ländern notwendig ist.

Was tut die Staatsregierung bis jetzt? - Nichts. Trotz der schwindenden Zahl von Sozialwohnungen wurden im letzten Doppelhaushalt die Mittel für die Wohnraumförderung gekürzt. Trotz vielfacher Anträge der Opposition können die Mieterinnen und Mieter der GBW-Wohnungen, der Landesbankwohnungen, nicht auf Weiterbestand dieser Mietverhältnisse hoffen. Sie können auch nicht auf die Zusicherung von Sozialstandards im Rahmen des Mieterschutzes hoffen. Sie können nicht darauf hoffen, von allzu hohen Mieterhöhungen verschont zu bleiben. Im Gegenteil, derzeit werden die Mieten der GBW-Wohnungen um 20 % erhöht, offenbar um den Verkaufspreis der GBW zu erhöhen. Es gibt keine ausreichend wirksamen Initiativen, um die Mittel der Städtebauförderung, die KfW-Mittel oder die Wohnbausanierung auf Bundesebene zu erhöhen, und es gibt keine ausreichenden Initiativen zur Anpassung des Mietrechts.

Heute haben Sie die Möglichkeit, einem Antrag zum Schutz der Bestandsmieter zuzustimmen, der ausnahmsweise im Gegensatz zu einigen anderen Anträgen keinen Einsatz von Haushaltsmitteln erfordert. Wir fordern Sie auf, zumindest in den ausgewiesenen Erhaltungssatzungsgebieten dem Umwandlungsdruck von Miet- in teure Eigentumswohnungen entgegenzuwirken. Wir fordern Sie auf, Kolleginnen und Kollegen: Treten Sie der Spekulation entgegen. Momentan versuchen internationale Finanzinvestoren mit teilweise irrationalen Gewinnvorstellungen, Eigentumswohnungen zu

erwerben, um ihre Finanzen vor einer befürchteten Finanzkrise zu retten. Die Mieterinnen und Mieter insbesondere in den Ballungsregionen leiden darunter.

Die Städte wollen handeln. Die Städte wissen, wie es geht. Die Städte sind auch nahe bei den Nöten der Mieterinnen und Mieter. Wir appellieren an Sie: Geben Sie den Kommunen endlich die Möglichkeit zum Handeln.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Als nächster Redner hat Herr Kollege Andreas Lorenz das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

Andreas Lorenz (CSU): Sehr geehrter Herr Präsident, werte Kollegen! Die beiden Anträge der SPD und der GRÜNEN und insbesondere die Art und Weise, wie das Thema vorgetragen wurde, zeigten, was das Ganze wirklich ist: Es ist ein bewusstes Ablenkungsmanöver vom eigenen wohnungspolitischen Versagen in der Landeshauptstadt München.

(Beifall bei der CSU)

Ich frage Sie: Wer ist Träger der Planungshoheit? - Das sind die Kommunen. Wer regiert seit 21 Jahren die Landeshauptstadt München? - Das ist die rot-grüne Stadtregierung. Sie wollen doch nicht allen Ernstes behaupten - -

(Zurufe von der SPD und den GRÜNEN)

- Ja, Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist eines der drängendsten Probleme in der Landeshauptstadt München.

Wegen eines einzigen Instrumentariums, das der Freistaat Bayern nicht gewährt, wird behauptet, dass man diesem Wohnungsmangel nicht Herr werden könne. Schauen Sie sich bitte an - -

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Herr Kollege Lorenz, lassen Sie eine Zwischenfrage der Frau Kollegin Kamm zu?

Andreas Lorenz (CSU): Nein.

Sie sind von diesem Instrumentarium selbst nicht überzeugt. Ich habe bei der Debatte zum Antrag der GRÜNEN, der Ende des letzten Jahres eingereicht wurde, dafür plädiert, diesen zurückzustellen und aufzuzeigen, welche rechtlichen Möglichkeiten es gibt, Milieuschutz und Mieterschutz in den entsprechenden Gebieten zu gewährleisten und herauszufinden, wie die Erfahrungen in anderen Bundesländern aussehen. Was kam heraus? - In einem einzigen Bundesland von 16 wird von dieser Verordnung Gebrauch gemacht. Sogar von Ländern, in denen Sie selbst regieren wie Bremen, Rheinland-Pfalz, wo seit langer Zeit Rot-Grün regiert, und auch von Nordrhein-Westfalen oder Baden-Württemberg sind keine Initiativen bekannt, ein entsprechendes Instrumentarium anzuwenden. Trotzdem wollen Sie allen Ernstes sagen, damit könne das Problem des Wohnungsmangels in München gelöst werden.

Selbst in Hamburg wurde unter Beteiligung der GRÜNEN von der damaligen schwarz-grünen Senatsverwaltung, wobei der Verantwortliche für den Wohnungsbau ein SPD-Mitglied, der ehemalige Vorsitzende der Wohnungsbaugenossenschaft, war, bei einer Evaluierung dieses Instruments Folgendes herausgefunden: Eine Evaluation dieses Instruments und die damit verbundene Repräsentativerhebung haben ergeben, dass das Mietniveau nicht unerheblich angestiegen sei und die Sozialstruktur sich nicht im Sinne der Verordnung weiterentwickelt habe. Eine wesentliche mietpreisdämpfende Wirkung konnte nicht festgestellt werden. In zwei von drei Gebieten in Hamburg mit Erhaltungssatzung wurden diese wieder eingestellt. In Hamburg gibt es nur noch ein einziges Gebiet mit Erhaltungssatzung. Faktum ist, dass es nur ein einziges Bundesland unter 16 gibt, das das Instrumentarium in einem einzigen Erhaltungssatzungsgebiet anwendet.

Sie werden fragen, was stattdessen zu tun wäre. Ich sage es ihnen. Der Schlüssel für die Lösung des Wohnungsproblems in München ist eine aktive Flächenpolitik. Sie müssen Flächen anbieten und auf den Markt bringen. Planungen im Stadtviertel Freiham haben drei Jahrzehnte lang gedauert. Jetzt gibt es Gewerbeimmobilien und immer noch keine Wohnungen. Drei Jahrzehnte lang wurde dort keine einzige Wohnung gebaut. Die Landeshauptstadt München setzt sich Ziele für den Wohnungsbau mit durchschnittlich 7.000 Wohnungen, die jedes Jahr gebaut werden sollen. Wie viele werden jährlich gebaut? - 3.500 Wohnungen. Das heißt, Sie verfehlen Ihre selbstgesteckten Ziele jährlich um die Hälfte. Selbst in dem Bereich, wo Sie zuständig sind, nämlich im sozialen Wohnungsbau, verfehlen Sie ihre selbstgesteckten Ziele.

(Beifall bei der CSU und der FDP)

Der größte Grundstücksspekulant in München ist die Landeshauptstadt München. Ich werfe das dem Kämmerer gar nicht vor. Er gibt die Grundstücke marktschonend doziert ab. Das ist kaufmännisch durchaus richtig. Sie müssen sich aber fragen, was das Ziel ist, ob es das Ziel der Landeshauptstadt München ist, marktschonend Grundstücke abzugeben oder den Wohnungsmangel aktiv zu bekämpfen. Entwickeln Sie neue Stadtviertel und entwickeln Sie Initiativen zur Beseitigung des Wohnungsmangels!

Eine Initiative, die von der CSU gekommen ist, wird von Ihnen maßgeblich verschleppt. In München gibt es ein Überangebot an Gewerbeimmobilien. Wo ist Ihr Programm zur Umwandlung von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien? - Wohnungseigentümer, die das machen wollen, bemängeln die Langsamkeit und kritisieren, dass die Stadtverwaltung ihnen Steine in den Weg legt. Selbst wenn örtliche Anträge auch von der SPD fordern, dass Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien umgewandelt werden sollen, sagt das Planungsreferat, dass man dem Anliegen, das parteiübergreifend unterstützt wurde, nicht nachkomme. Das ist Ihr Beitrag zur Lösung des Wohnungsproblems in München. Er ist nicht vorhanden.

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Herr Kollege Lorenz, bleiben Sie bitte am Redepult. Zunächst haben sich Frau Kollegin Kamm und dann Kollege Wörner zu einer Zwischenbemerkung gemeldet. Bitte schön, Frau Kamm, Sie haben das Wort.

Christine Kamm (GRÜNE): Herr Kollege Lorenz, sind Sie meiner Rede nicht gefolgt? Ist Ihnen nicht bekannt, dass die Mietprobleme nicht nur in München, sondern insgesamt in vielen Städten Bayerns zunehmen, die Wohnbautätigkeit nicht nur in München sondern insgesamt in Bayern unzureichend ist, was auch Innenminister Herrmann einräumt? Ist Ihnen nicht bekannt, dass beispielsweise die Zweckentfremdungsverordnung, die ein außerordentlich sperriges Instrument ist, vom Landesgesetzgeber verändert, verbessert und mit einem längeren Zeitraum ausgestattet werden könnte? Den Kommunen würde damit ermöglicht, eher damit umzugehen. Ist Ihnen nicht bekannt, dass die Stadt München seit den 1990er Jahren fordert, ihr gesetzgeberisch mehr Handlungsmöglichkeiten einzuräumen? Als Kommunalpolitiker, der Sie sind, müsste es Ihnen doch recht sein, wenn die Kommunalpolitiker endlich handeln dürften.

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Herr Kollege Lorenz, Sie haben das Wort.

Andreas Lorenz (CSU): Sie beziehen sich in Ihrem Antrag auf die Landeshauptstadt München. Das ist Ihr Hauptargument. Insofern greife ich lediglich Ihr Hauptargument auf. Ich möchte mitnichten in Abrede stellen, dass es solche Probleme in Ansätzen auch in anderen Städten gibt. Sie haben in Ihrer Antragsbegründung die Landeshauptstadt München, den Mieterbeirat, zitiert und haben entsprechende Zahlen genannt. Lesen Sie das einmal nach. Sie haben von 177.000 Mietern gesprochen.

Wir müssen das Problem grundsätzlich angehen. Ein Erhaltungssatzungsgebiet - das sollte man auch einmal sagen - kann natürlich immer nur einen Teil einer Stadt betreffen. München macht von dieser Möglichkeit, was ich begrüße, bereits sehr extensiv Gebrauch, sodass schon fast 20 % Münchens der Erhaltungssatzung unterliegen. Das heißt aber im Umkehrschluss, dass weit über 80 % des Stadtgebiets von der Regelung nicht betroffen sind. Wir müssen also ganz andere Ansätze wählen. Wir müssen

eine aktive Wohnraumpolitik betreiben. Wir müssen vielleicht auch im Mietrecht die eine oder andere Anpassung vornehmen.

(Christine Kamm (GRÜNE): Deshalb haben Sie die Wohnbaufördermittel gekürzt!)

Das sind geeignete Ansätze. Sie verschleiern Verantwortlichkeiten und führen eine Placebo-Diskussion.

(Beifall bei der CSU und der FDP)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Als Nächster hat Kollege Wörner das Wort. - Bitte schön.

Ludwig Wörner (SPD): Herr Kollege, ich kann verstehen, dass man aufgeregt ist, wenn man selten dort vorne stehen darf.

(Lachen bei Abgeordneten der CSU)

Aber wenn man Rechtsbegriffe durcheinanderbringt - -

(Unruhe - Glocke des Präsidenten)

Andreas Lorenz (CSU): Als Mitglied einer kleineren Fraktion dürfen Sie hier öfter reden.

Ludwig Wörner (SPD): Herr Präsident, wer hat das Wort?

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Sie können weiterreden.

Ludwig Wörner (SPD): Danke.

Herr Kollege Lorenz, dass Sie Rechtsbegriffe durcheinanderwerfen, zeugt von Ihrer hohen Kompetenz, die im Übrigen durch Ihre Aussagen bestätigt wird. Es ist ein grundlegender Unterschied, ob man in einem Stadtgebiet oder in einem Stadtteil die angestammte Bevölkerung halten oder vertreiben will. Die Bevölkerung zu halten, ist

Aufgabe der Erhaltungssatzung. Dazu muss sie geändert werden. Ich gebe Ihnen recht, dass München sehr viel getan hat, um den Schutz der Mieter in den angestammten Gebieten hochzuhalten. Sie sagen selbst: 20 %. Das Instrument ist aber stumpf und deswegen muss man es nachschärfen. Das ist unser Antrag.

Wenn sich Ihnen das nicht erschließt und Sie das als Placebo titulieren, bin ich gerne bereit, das mit Ihnen öffentlich in München, vor allem auch in Ihrem Stadtteil zu diskutieren. Dann wird es ganz spannend werden. Sie haben dort eine ganze Menge Betroffener, was Sie aber offensichtlich überhaupt nicht interessiert, außer dann, wenn Sie wieder am Infostand stehen.

Uns geht es darum, die angestammte Bevölkerung zu schützen. Wir müssen mehr Wohnungen bauen. Darin sind wir uns einig. Im Übrigen verfehlt nicht die Landeshauptstadt München ihre Ziele, sondern Ihre Förderpolitik, weil Sie die Mittel Zug um Zug zurückfahren.

(Beifall bei der SPD - Lachen bei der CSU)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Herr Kollege Lorenz, Sie haben das Wort.

Andreas Lorenz (CSU): Ich sage noch einmal zur Klarstellung: Es sind etwa 20 % der Landeshauptstadt München, die der Erhaltungssatzung unterliegen. Dieses Instrument verhindert bereits eine Reihe von - -

(Ludwig Wörner (SPD): Das stimmt doch nicht!)

Nämlich die Luxussanierung. Sie können nur bis zu einem rechtlich zulässigen Ausbaustand sanieren. Alles, was darüber hinausgeht, ist nicht möglich. Das heißt, das Instrument der Erhaltungssatzung verhindert dies, aber eben nicht das Umwandlungsverbot. Das sind zwei Paar Stiefel. Sie schmeißen all diese Dinge, die diesen Bereich erfassen, angefangen von Erhaltungssatzungen über Umwandlungsverbot bis zum Mietrecht, in einen Topf. Weil Sie mit den Themen, für die Sie zuständig sind, nicht fertig werden, unterstellen Sie jetzt - das haben Sie in Ihrer Rede deutlich gemacht -,

dass dieser winzige Baustein - wenn, dann überhaupt nur in einem kleinen Bereich der Stadt und auch nur im begrenzten Umfang - etwas bringen würde und die Lösung des Problems sei. Das ist zutiefst - na ja - populistisch. Und insofern werden wir uns Ihrem Antrag nicht anschließen.

(Beifall bei der CSU und der FDP - Zuruf des Abgeordneten Ludwig Wörner (SPD))

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Danke schön, Herr Kollege Lorenz. - Als Nächster hat Kollege Pohl das Wort. - Bitte schön.

Bernhard Pohl (FREIE WÄHLER): Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! - Frau Kollegin Kamm steht schon am Mikrofon, noch bevor ich angefangen habe, überhaupt zu sprechen. -

(Zurufe - Heiterkeit)

Zunächst einmal möchte ich für meine Fraktion erklären, dass wir - damit nehme ich das Ergebnis vorweg - beide Anträge ablehnen werden.

(Harald Güller (SPD): Darum wendet sich die Kollegin mit Grauen ab, wenn Sie reden!)

Warum werden wir beide Anträge ablehnen? - Zunächst einmal ist das, was Sie hier vorschlagen, kein geeignetes Mittel, um die Probleme tatsächlich zu lösen.

(Barbara Stamm (CSU): Das ist ein Wort!)

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat als einzige von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und hat damit keine positiven Erfahrungen gemacht. Die Evaluation war negativ.

Kollege Lorenz hat richtig gesagt: Es betrifft nur einen kleinen Teil großer Städte. Wenn man dort solche Bestimmungen, solche Genehmigungserfordernisse einführt,

hat das für die anderen Stadtteile natürlich Konsequenzen. Das heißt, dass dann in den anderen Stadtteilen die Mietpreise steigen.

Ich sage zu beiden Antragstellern: Sie haben über die Interessen der Mieter gesprochen, und das ist sicherlich richtig und wichtig. Aber Sie haben mit keinem einzigen Wort die Belange der Eigentümer angesprochen.

(Beifall des Abgeordneten Jörg Rohde (FDP))

Ein sorgfältig austarierter Vorschlag muss die Belange beider Seiten berücksichtigen: die Belange der Eigentümer und die Belange der Mieter. Wir haben im BGB ein sorgfältig austariertes Recht, in dem die Interessen und der soziale Schutz der Mieter sehr stark berücksichtigt werden. Das ist bereits austariert, und zwar nicht einseitig zugunsten der Eigentümer, auch nicht einseitig zugunsten der Mieter. Insbesondere, wenn es um Mieterhöhung geht, gibt es gesetzliche Grenzen: 20 % innerhalb von drei Jahren. Ich meine, dass damit dem Mieterschutz Rechnung getragen wird.

Jetzt werden Sie sagen, die FREIEN WÄHLER würden sich immer dafür aussprechen, den Kommunen möglichst viel Gestaltungsfreiheit zu geben; das ist etwas, was eine Kommune tun kann, aber nicht tun muss. Dazu ist zu sagen: Wir reden hier nicht über originär kommunale Belange, sondern wir reden hier über das Privatrecht, über das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Es kann nicht angehen, dass wir sämtliche Bereiche des Privatrechts unter öffentlichen Vorbehalt stellen.

Wie kann man das Problem lösen? - Das ist eigentlich das gravierendste Argument, das man Ihnen entgegenhalten muss. Es gibt Problemlösungen. Diese liegen nicht nur darin, dass man mehr Wohnraum schafft - aber auch. Sie können die Verantwortung lustig hin- und herschieben: Der eine sagt, die Förderpolitik ist es; der andere sagt, es ist die Kommunalpolitik. In diesen Streit mische ich mich nicht ein. Fakt ist, dass man durch eine geeignete Kommunalpolitik Wohnraum schaffen kann, wenn man das will. Die Landeshauptstadt München - das muss man hier schon einmal sagen - gehört nicht gerade zum strukturschwachen ländlichen Raum.

Die entscheidende Stellschraube ist doch, dass hier in Bayern langfristig eine vernünftige Strukturpolitik gemacht wird, die eine Überhitzung des Großraums München verhindert und nicht zulässt, dass immer mehr Menschen hierher ziehen, dass Hunderttausende Bürger die Straßen verstopfen, dass sich dadurch die Mietpreise erhöhen etc.

(Zuruf der Abgeordneten Margarete Bause (GRÜNE))

Bei einer vernünftigen Regionalpolitik, Frau Kollegin, werden auch die strukturschwachen Räume in Nordostbayern und anderen Teilen des Freistaats wieder Einwohnerzuwächse haben.

(Zuruf der Abgeordneten Margarete Bause (GRÜNE))

Dann werden wir diese Probleme langfristig aus der Welt schaffen können. Dafür muss man aber mehr tun als das, was bisher getan wurde.

(Zuruf der Abgeordneten Margarete Bause (GRÜNE))

Wir haben eine Verfassungsänderung auf den Weg gebracht mit dem Ziel der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Diese Verfassungsvorschrift muss dann mit Leben gefüllt werden. So werden wir mittelfristig diesen Problemen wirksam begegnen.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Herr Kollege Pohl, bleiben Sie bitte am Redepult. Frau Kollegin Kamm hat sich zu einer Zwischenbemerkung gemeldet. - Bitte schön.

Christine Kamm (GRÜNE): Sie haben gesagt, Sie wollen handeln. Bisher habe ich noch keine Anträge von Ihnen dazu gelesen, wie Sie das Mietwohnungsproblem konkret lösen wollen. Der Hinweis auf die angestrebte Verfassungsänderung nutzt Ihnen nicht, wenn Sie nicht deutlich machen, was Sie tun wollen, um die Situation der Mie-

terinnen und Mieter zu verbessern. Da hilft es Ihnen nicht, auf Hamburg zu verweisen. Sie müssen sich die Mietspiegel einmal ansehen. In München liegen die Durchschnittsmieten um mehr als zwei oder drei Euro pro Quadratmeter höher als in Hamburg. Im Übrigen haben Sie das nicht nur in München, sondern auch in anderen bayerischen Städten. Sie brauchen also nicht nach Hamburg schielen, schauen Sie lieber nach Bayern und überlegen Sie, wie Sie die Probleme hier in Bayern lösen. Außerdem, was sich in Hamburg nicht bewährt hat, kann hier trotzdem sinnvoll sein.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Herr Kollege Pohl, Sie haben das Wort.

Bernhard Pohl (FREIE WÄHLER): Frau Kollegin Kamm, dann schauen Sie von mir aus nach Düsseldorf. Das Land wird von Rot-Grün regiert. Düsseldorf hat mit Sicherheit keine geringeren Mietpreise als München.

(Zurufe von den GRÜNEN)

Warum hat das Land Nordrhein-Westfalen von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht? - Das müssen Sie sich schon einmal fragen lassen. Wenn Sie sagen, dass wir keine konkreten Anträge stellen, okay. Ich kenne Ihre Position zu der von uns geplanten Verfassungsänderung.

(Zuruf der Abgeordneten Margarete Bause (GRÜNE))

Sie sagen, das wird ohnehin nichts bewirken. Außerdem, eine letzte Bemerkung, wir diskutieren hier und heute Ihre Anträge, die wir nicht für tauglich halten, und nicht die unseren.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Als letzter hat nun Herr Kollege Jörg Rohde das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

Jörg Rohde (FDP): Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen!

(Barbara Stamm (CSU): Etwas länger reden!)

- Etwas länger reden? Haben wir eine namentliche Abstimmung? - Das Überziehen wird mir der Herr Präsident dann schon andeuten.

Ich habe der Diskussion aufmerksam gelauscht. Ich habe auch an den Diskussionen in den Ausschüssen teilgenommen. Wir haben die Argumente jetzt ausgetauscht, aber keine Seite hat die andere überzeugt. Ich gehe jetzt erst einmal auf den Vorredner ein und dann auf die Zwischenbemerkung. Was könnte man besser machen statt dieses Vorschlags, der heute auf dem Tisch liegt? - Ich sehe die Kommunen in der Verantwortung, Baugebiete auszuweisen und Grundstücke zu verkaufen, um ein entsprechend größeres Angebot zu haben, damit die Mieten nach unten gehen können. Ich selbst komme aus der Region Erlangen, in der es bekanntermaßen durch die dortigen Arbeitgeber ein hochpreisiges Areal gibt. Dort sind jahrelang keine Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen worden, sodass ein Mietmarkt entstand, der heute in Bayern mit die höchsten Mietpreise außerhalb Münchens hat.

Herr Kollege Pohl hat gesagt, die Eigentümer würden in Ihrem Vorschlag eigentlich gar nicht berücksichtigt. Deshalb muss man einen austarierten Vorschlag vorlegen. Auch Herr Kollege Lorenz hat darauf hingewiesen, dass in allen anderen Bundesländern mit Ausnahme von Hamburg von diesem Instrument kein Gebrauch gemacht wird. In Hamburg sind die Erfahrungen aber nicht so, dass man dem unbedingt nach-eifern muss. Ich schließe mich deshalb den Kollegen Pohl und Lorenz an, dass dieses Mittel, das Sie uns heute nahebringen wollen, nicht das richtige ist. Wir werden die beiden Anträge deshalb ablehnen.

Wir machen es uns nicht einfach. Wir stehen uns nicht aus der Verantwortung.

(Zurufe von den GRÜNEN)

Wir ringen um den besten Weg, ob das nun eine Förderung des Mieters ist, beispielsweise über Wohngeld, damit dieser in dem Gebiet, in dem er lebt, wohnen bleiben kann. Wir prüfen aber auch Zuschüsse zum sozialen Wohnungsbau, Mietbindung und andere Modelle. Den Eigentümer aber durch Bürokratie einzuengen und ihm aufzuerlegen, dass er die Wohnung nicht umwandeln kann, wird dazu führen, wie ich befürchte, dass ein Renovierungsstau entsteht. Das würde das Ganze nur verzögern und am Ende nicht helfen. Wir ringen deshalb weiter um den besten Weg, um den Mieterinnen und Mietern in München und in den anderen Städten günstigen Wohnraum zu geben. Ich fürchte, wir werden noch weitere Debatten führen müssen. Heute werden wir zu einem negativen Votum kommen.

(Beifall bei der FDP und der CSU)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor. Die Aussprache ist damit geschlossen. Wir kommen zur Abstimmung. Dazu werden die Tagesordnungspunkte wieder getrennt. Ich lasse zunächst über Tagesordnungspunkt 25 abstimmen, das ist der Antrag des Abgeordneten Ludwig Wörner, SPD, auf Drucksache 16/9107. Der federführende Ausschuss für Kommunale Fragen und Innere Sicherheit empfiehlt auf Drucksache 16/10589 die Ablehnung des Antrags. Wer entgegen dem Ausschussvotum dem Antrag zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. - Das sind die Fraktionen der SPD und des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen? - Das sind die Fraktionen der CSU, der FDP und der FREIEN WÄHLER sowie Frau Abgeordnete Dr. Pauli. Stimmenthaltungen? - Eine Stimmenthaltung bei der CSU. Dann ist der Antrag abgelehnt.

Nun lasse ich noch über Tagessordnungspunkt 26 abstimmen, Antrag der Fraktion des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN auf Drucksache 16/6707. Der federführende Ausschuss für Kommunale Fragen und Innere Sicherheit empfiehlt auf Drucksache 16/10588 wiederum die Ablehnung. Wer entgegen dem Ausschussvotum dem Antrag zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. - Das sind wiederum die Fraktionen der SPD und des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen? - Das sind

die Fraktionen der CSU, der FDP und der FREIEN WÄHLER sowie Frau Abgeordnete Dr. Pauli. Stimmenthaltungen? - Eine Stimmenthaltung bei der CSU. Der Antrag ist ebenfalls abgelehnt. Damit sind die Tagesordnungspunkte 25 und 26 erledigt.

Bevor ich den Tagesordnungspunkt 27 aufrufe, gebe ich das Ergebnis der namentlichen Abstimmung zum Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Bause, Dr. Runge, Gote und anderer und Fraktion der GRÜNEN auf Drucksache 16/10169 "DQR leistungsgerecht gestalten - Gleichwertigkeit der Berufsausbildung sicherstellen" bekannt. Mit Ja haben gestimmt 65 Abgeordnete, mit Nein 82 Abgeordnete. Stimmenthaltungen gab es drei. Damit ist der Dringlichkeitsantrag abgelehnt.

(Abstimmungsliste siehe Anlage 4)