

## Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Präsidentin Ilse Aigner

Abg. Sebastian Körber

Abg. Josef Schmid

Abg. Jürgen Mistol

Abg. Hans Friedl

Abg. Dr. Ralph Müller

Abg. Natascha Kohnen

Abg. Jochen Kohler

Erster Vizepräsident Karl Freller

Abg. Ursula Sowa

Abg. Julika Sandt

Abg. Thomas Huber

Abg. Ulrike Scharf

Abg. Raimund Swoboda

Staatsministerin Kerstin Schreyer

Staatsminister Georg Eisenreich

**Präsidentin Ilse Aigner:** Ich rufe **Tagesordnungspunkt 1** auf:

**Aktuelle Stunde gem. § 65 BayLTGeschO auf Vorschlag der FDP-Fraktion  
"Alternativen zum Mietenstopp - Bezahlbares Wohnen in Bayern nachhaltig  
sicherstellen!"**

Sie kennen das Prozedere. Grundsätzlich stehen jedem Redner fünf Minuten Redezeit zu, es sei denn, ein Redner verzichtet.

Als erster Redner hat der Kollege Sebastian Körber für die FDP-Fraktion das Wort.

**Sebastian Körber (FDP):** Frau Präsidentin, meine sehr geehrten Damen und Herren!  
Am letzten Freitag haben die Initiatoren des Volksbegehrens "6 Jahre Mietenstopp" mit rund 52.000 Unterschriften das Quorum und damit das erste Etappenziel erreicht.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Von Justizminister Eisenreich hört man, das Volksbegehren sei verfassungswidrig. Darüber hat aber eigentlich das Innenministerium zu entscheiden. Ich bin darauf gespannt, was die neue Bauministerin aus fachlicher Sicht dazu gleich sagen wird.

Die Bayerische Staatsregierung hat es jahrelang verschlafen, Lösungen für die Ursachen der teilweise angespannten Mietmärkte in Bayern zu finden. Stattdessen doktert sie immer nur an den Symptomen herum. Meine sehr verehrten Damen und Herren, das lässt sich an vier wesentlichen Punkten deutlich machen.

Erstens. Die Mietpreisbremse der neuen Mieterschutzverordnung aus dem Jahr 2019 wird nichts bewirken. Auf diese Weise werden nämlich keine neuen Wohnungen gebaut.

Zweitens. Mit der BayernHeim wurde nun eine dritte staatliche Wohnungsbaugesellschaft gegründet, die zu aktuell sehr hohen Marktpreisen Wohnbauprojekte zusammenkauft. Damit konkurriert sie mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften vor

Ort, die das viel besser könnten, um Fördergelder und die ohnehin knappen Grundstücke. Das ist ein absoluter Irrweg.

Drittens. Das Baukindergeld Plus und die Bayerische Eigenheimzulage induzieren lediglich Mitnahmeeffekte und schaffen keine Anreize für neuen Wohnraum.

Viertens.

(Unruhe)

– Es ist zwar etwas laut, aber ich versuche dennoch weiterzumachen.

(Glocke der Präsidentin)

Es wird sehr zurückhaltend investiert. Gerade die kleineren Vermieter investieren in ihre Immobilien gar nichts mehr. Das wird dazu beitragen, dass auch der von der SPD gewünschte barrierefreie Umbau und die von den GRÜNEN gewünschten energetischen Sanierungen nicht weiter umgesetzt werden können.

Zusammenfassend stelle ich fest: Das Ergebnis ist absolut verheerend. Die Mieten in Bayern sind während der letzten zehn Jahre im Altbaubereich um 40 % und im Neubaubereich um 50 % gestiegen. Das ist eine absolut verheerende Bilanz.

Die Zahl der Baugenehmigungen stagniert weiter. Die Staatsregierung verfehlt auch dieses Jahr ihr selbst gesetztes Ziel, 70.000 neue Wohnungen zu bauen. Damit ist die Staatsregierung kläglich gescheitert; denn die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage wird dadurch nur größer.

Liebe Kolleginnen und Kollegen von der SPD und den GRÜNEN, man darf jetzt natürlich nicht den Fehler machen, einen sozialistischen Preisdeckel einzuführen. Wer Mieten einfriert, friert den Neubau ein. Wohnungsbauunternehmen und Investoren würden sich dann weiter zurückziehen. Damit würden noch weniger Wohnungen gebaut. Ein Einfrieren von Mieten würde also genau das Gegenteil des Beabsichtigten bewirken.

(Beifall bei der FDP)

Beim Einfrieren von Mieten unternähme gerade der Kleinvermieter nichts mehr. Die Kleinvermieter bilden mit über 60 % Marktanteil aber diejenige Gruppe am Immobilienmarkt, die am kontinuierlichsten Wohnraumangebot schafft.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, der beste Mieterschutz besteht in einem ausreichenden Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Wir müssen an folgenden Stell-schrauben drehen:

Erstens. Die Empfehlungen der Baukostensenkungskommission müssen umgesetzt werden. Man muss das fast schon wie im Film "Und täglich grüßt das Murmeltier" immer wieder sagen. Ich erinnere immer wieder gerne daran, dass diese Vorschläge beim Bundesbauminister – das ist übrigens, weil das immer wieder mal vergessen wird, der CSU-Politiker Horst Seehofer – in der Schublade liegen. Diese Vorschläge müssen wir umsetzen, um damit die Bauvorschriften zu vereinfachen, die Verfahren zu beschleunigen und die Baukosten zu senken.

Zweitens. Die Bayerische Bauordnung muss novelliert werden. Das ist etwas, was langsam ziemlich peinlich wird. Die Staatsregierung verschleppt diese Novellierung seit mittlerweile über einem Jahr.

Frau Ministerin, es gibt ein paar Punkte im Referentenentwurf, die durchaus unterstützenswert sind. Hierbei handelt es sich um digitale Baugenehmigungen und um die Genehmigungsfiktion. Die teilweise überzogenen und kostentreibenden Vorschriften, die die Baukosten und damit auch die Mieten hochtreiben, liegen beim Brandschutz, beim Lärmschutz und bei den Stellplatzsatzungen. Man müsste hier an viele, viele Punkte herangehen. Dies würde dazu beitragen, dass die Baukosten wirklich heruntergingen und in der Folge auch die Mieten sanken. Was uns hier bislang vorliegt, ist völlig ambitionslos. Frau Ministerin Schreyer, ich hoffe sehr, dass da noch etwas draufgesattelt werden kann.

(Beifall bei der FDP)

Frau Ministerin, Herr Staatssekretär, wir können übrigens die von Herrn Söder versprochenen 250 Stellen schon brauchen. Wir brauchen sie aber bitte in den Bauämtern vor Ort, bei den armen Menschen, die die ganzen Anträge auf beschleunigte Baugenehmigungen bearbeiten müssen. Dagegen sind die Stellen in der staatlichen Bauverwaltung doch eher fehl am Platz. Natürlich sind die Mehrkosten, die mittlerweile gerade bei staatlichen Hochbauprojekten anfallen, eine Katastrophe. Es gibt Baukostensteigerungen von 100 % und mehr. Ich kann verstehen, dass man das Geld da brauchen könnte. Es ist aber sinnvoller, diese Stellen den kleinen Bauämtern vor Ort zu geben. Ich unterstütze es, den Bauämtern vor Ort die Auflage zu machen, die Baugenehmigungsverfahren beschleunigt durchzuführen. Also müsste man dort erst einmal die Stellen schaffen. Dort wären sie auch sinnvoll.

Auch die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste selbstgenutzte Immobilie ist etwas, was dringend angepackt werden muss; denn wenn Menschen in Wohneigentum kommen, entsteht durch sogenannte Sickereffekte die Möglichkeit, dass Wohnraum für Mieterinnen und Mieter frei wird. Das wäre der beste Schutz vor steigenden Mieten.

(Beifall bei der FDP)

**Präsidentin Ilse Aigner:** Als nächster Redner spricht Herr Kollege Josef Schmid für die CSU-Fraktion, in diesem Fall zehn Minuten.

(Josef Schmid (CSU): Fünf!)

– Nicht? Bei mir waren zehn Minuten angemeldet.

(Josef Schmid (CSU): Wir haben es aufgeteilt!)

– Entschuldigung!

**Josef Schmid (CSU):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Der Kampf gegen den Mietpreisanstieg, induziert vor allem durch die Wohnungsknappheit in unseren Ballungsräumen, ist unser gemeinsames Anliegen und ein wichtiges politisches Vorhaben, gerade auch der CSU-Fraktion. Wir haben mit der Neufassung der Mieterschutzverordnung vor einem halben Jahr 162 Gebiete ausgewiesen, die genau die Umstände aufweisen, auf die wir schauen müssen. Diese Maßnahme zeigt, dass der Kampf gegen den Mietpreisanstieg ein wichtiges Anliegen der Bayerischen Staatsregierung und der CSU-Fraktion ist.

(Zuruf des Abgeordneten Florian von Brunn (SPD))

Wir verzeichnen beispielsweise in München – nur, damit man sich die Zahlen einmal vergegenwärtigt – bei der Erstvermietung von neu gebauten Wohnungen eine durchschnittliche Miete von 19,20 Euro pro Quadratmeter. Für Bestandswohnungen, das heißt Wohnungen, die schon länger existieren, müssen nach einem Mieterwechsel durchschnittlich 16,30 Euro Miete gezahlt werden. Das zeigt, wie dringend das Problem ist.

Aber, verehrte Kolleginnen und Kollegen, vor allem von Rot-Grün, der Mietendeckel ist wirklich der völlig falsche Ansatz.

(Beifall bei der CSU)

Dafür gibt es zwei Gründe: Erstens wird er rechtlich keinen Bestand haben, auch wenn das Gutachten von zwei – jedenfalls mir – nicht bekannten Professoren vorliegt; denn dieser Vorschlag ist verfassungswidrig. Sie wissen, dass der Bund von seiner Regelungskompetenz im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung nach Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes Gebrauch gemacht und im Bürgerlichen Gesetzbuch das Mietrecht detailliert geregelt hat; er hat es auch schon wiederholt novelliert.

Ich sage Ihnen auch, dass ein pauschaler Mietendeckel über sechs Jahre – auch ein Mietendeckel, wie er in Bayern vorgesehen ist; der Vorschlag unterscheidet sich ja etwas von dem im Land Berlin beschlossenen Gesetz – materiell-rechtlich verfassungswidrig ist. Er verstößt gegen die in Artikel 14 des Grundgesetzes normierte Eigentumsgarantie, weil er unverhältnismäßig in das Eigentum eingreift.

Meine Damen und Herren, der Mietendeckel ist auch sachlich falsch. Mit einem solchen Gesetz würden Sie dafür sorgen, dass die Privaten keine Wohnungen mehr bauen.

(Beifall bei der CSU – Alexander König (CSU): Genau so ist es! – Zuruf des Abgeordneten Florian von Brunn (SPD))

Ich weiß schon, wie Sie argumentieren, Herr von Brunn: Sie sagen, in Bayern sei es anders als in Berlin, weil hier der Neubau ausgenommen werden soll. Für diese Ausnahme führen ja auch Sie genau diese Begründung an; Sie räumen es also ein. Sie meinen, wenn der Neubau ausgenommen werde, würden trotzdem weiterhin Wohnungen gebaut. Das ist falsch! Wissen Sie, warum diese Annahme falsch ist? – Ein Investor – ganz gleich, ob es ein institutioneller Investor ist oder ein Mensch, der sich nur für seine Altersvorsorge eine Wohnung zulegt – plant nicht nur für sechs Jahre, sondern viel länger. Wer sich als 35-Jähriger eine Wohnung kauft, plant bis zu seinem Renteneintritt. Wenn es sich um ein gewerbliches Unternehmen handelt, dann umfasst die Planung den gesamten Produktlebenszyklus. Ihnen glaubt doch kein Mensch, dass ein solcher Mietendeckel nur sechs Jahre bestünde. Wenn Sie erst einmal eingestiegen sind, werden Sie ihn beibehalten. Deshalb verhindert der Mietendeckel den Wohnungsbau, und das ist das Allerschlimmste. Der Mietendeckel ist kontraproduktiv; denn er sorgt dafür, dass für wesentlich weniger Wohnungen noch höhere Preise aufgerufen werden.

(Beifall bei der CSU und der FDP – Alexander König (CSU): Sozialistischer Unfug!)

Was ist richtig? – Richtig ist ein Bündel von Maßnahmen, wie es die Bayerische Staatsregierung schon geschnürt hat. Zum einen geht es um eine Änderung der Bayerischen Bauordnung, die wir gerade betreiben. Damit wird Bauen schneller und einfacher möglich; es wird entbürokratisiert. Herr Kollege Körber hat es zum Teil schon angesprochen. Schon deshalb trifft die Aussage, insoweit habe die Bayerische Staatsregierung irgendetwas verschlafen, nicht zu. Auch in der ferneren Vergangenheit war das nicht der Fall. Das kommunale Planungsrecht ist eben kommunal. In München hatte Rot-Grün bis 2014 eine ganze Menge verschlafen, die Bayerische Staatsregierung mit Sicherheit nicht.

Wir müssen den ländlichen Raum stärken, weil jemand, der in seiner angestammten Gemeinde bleibt, den Wohnungsdruck in den Ballungsräumen nicht erhöht.

Wir brauchen auch Änderungen im Steuerrecht. Dazu gibt es entsprechende Vorschläge und Bemühungen der Bayerischen Staatsregierung. Das ist eine Bundesthematik.

Es geht darum, stärker zu fördern. Insoweit hat die Staatsregierung ebenfalls einiges auf den Weg gebracht.

Vor allem, verehrte Damen und Herren, müssen wir mehr bauen und damit das Angebot vergrößern, weil wir das Problem grundsätzlich über den Markt regeln wollen. In München hieße das beispielsweise, Verkehrsachsen zu überbauen und grundsätzlich um zwei Stockwerke aufzustocken. Ein Potenzial an Wohnungen für 150.000 bis 200.000 Menschen! Leider haben SPD und GRÜNE in München diesen Vorschlag abgelehnt. Das wäre aber eine sinnvolle Maßnahme.

Deshalb bleibt als Resümee: Ihr Vorstoß zum Mietendeckel ist populistisch. Er soll Sie bei den Kommunalwahlen unterstützen. Wirkungsvoll ist dieses Instrument nicht und verfassungswidrig allemal.

(Beifall bei der CSU und der FDP)

**Präsidentin Ilse Aigner:** Als Nächster hat Herr Kollege Jürgen Mistol für BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN das Wort. Aber jetzt zehn Minuten!

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Frau Präsidentin, Kolleginnen und Kollegen! "Der Markt wird es schon regeln." – Lieber Kollege Körber, das mag Ihr liberales Patentrezept sein. Ich sage: Wohnen ist keine Ware. Wohnen ist aus unserer grünen Sicht, auch aus meiner Sicht, ein Grundbedürfnis aller Menschen. Wohnen ist ein Menschenrecht.

(Beifall bei den GRÜNEN und des Abgeordneten Horst Arnold (SPD))

Die Wohnung ist Zentrum unseres Lebens und Ausdruck unserer Individualität. Die Wohnung ist der Ort, den wir Menschen als Heimat empfinden und der uns Sicherheit gibt, weil wir dort Familien bzw. Lebensgemeinschaften gründen, Freizeit verbringen und in der Regel bis ins hohe Alter hinein selbstbestimmt leben wollen. Wenn die Bürgerinnen und Bürger in unserem Land nicht mehr das Gefühl haben, sich dieses Grundbedürfnis noch leisten zu können, dann muss es uns Politikerinnen und Politiker doch nicht wundern, dass rasant steigende Mieten dazu führen, dass die Menschen auf die Straße gehen, um ihren Unmut kundzutun, auch durch eine Unterschrift unter ein Volksbegehren.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, es ist doch so: Die Mieten in den bayerischen Städten und generell in den wachsenden Ballungsräumen sind in den vergangenen zehn Jahren geradezu explodiert. Sie fressen den Großteil des Einkommens vieler Menschen auf. Es gibt für den Einzelnen und die Einzelne keine Alternative. Günstige Wohnungen sind mindestens so rar wie der Schnee in diesem Winter. Immer mehr Menschen wohnen dort, wo sie wohnen müssen, und nicht dort, wo sie wohnen wollen. Der Frust über die schnell steigenden Mieten schlägt schnell in Angst um. Die über 50.000 Unterschriften für das Volksbegehren "Mietenstopp" zeigen, dass die Menschen in unserem Land kein "Weiter so" mehr akzeptieren.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Das ist, mit Verlaub, ein Weckruf an die Regierenden, an diejenigen, die in unserem Land die Verantwortung tragen. Sie müssen erkennen, dass es so weit gekommen ist. Gerade weil das Dach über dem Kopf ein knappes und wertvolles Gut ist, darf es eben nicht allein den Kräften des Marktes überlassen werden.

Dabei haben uns die Mütter und Väter unserer Bayerischen Verfassung in Artikel 106 einen ganz klaren Auftrag gegeben. Ich zitiere Absatz 1:

Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung.

Absatz 2:

Die Förderung des Baues billiger Volkswohnungen ist Aufgabe des Staates und der Gemeinden.

So steht es in der Verfassung!

Liebe Kollegin, liebe Kollegen von der FDP, in der Verfassung steht: "billige Volkswohnungen"; heute würde man "bezahlbare Wohnungen" sagen. Es geht also nicht um irgendwelche Wohnungen, schon gar nicht um Luxuswohnungen, sondern um Wohnungen, die sich die Menschen leisten können. Wenn wir die Verfassung ernst nehmen – wir GRÜNEN nehmen sie sehr ernst –, dann müssen wir wesentlich mehr Fördergelder für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in die Hand nehmen als bisher.

(Beifall bei den GRÜNEN und der SPD)

An dieser Stelle möchte ich auch die neue für das Thema Wohnungsbau zuständige Ministerin direkt ansprechen. Die Situation ist doch: Der soziale Wohnungsbau stagniert, und bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware.

Frau Schreyer, die grüne Landtagsfraktion und ich ganz persönlich freuen uns auf ein gutes Miteinander und einen konstruktiven Austausch zu allen Fragen rund um das Thema bezahlbares Wohnen.

Kolleginnen und Kollegen, während in vielen bayerischen Städten das Mietniveau un-aufhaltsam steigt – es steigt übrigens dort stärker, wo weniger gebaut wird; das ist richtig –,

(Sebastian Körber (FDP): So ist es!)

ist der Bestand an Sozialwohnungen erheblich geschmolzen. Gab es im Jahr 1988 noch gut 495.000 Sozialwohnungen im Freistaat, so ist der Bestand bis 2018 auf etwa 136.000 gesunken.

Man muss vielleicht auch darauf hinweisen: Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 tragen die Bundesländer die Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung. Wurden Mitte der 1990er-Jahre noch jährlich 348 Millionen Euro für die Wohnraumförderung bereitgestellt, waren die Mittel im Jahr 2017 – das ist noch nicht lange her – im bayerischen Staatshaushalt sogar auf 87 Millionen Euro gekürzt worden; das war der niedrigste Stand in der Wohnraumförderung.

Mit momentan 365 Millionen Euro aus dem Staatshaushalt ist aus unserer Sicht die Wohnraumförderung weiterhin grob unterfinanziert, und ohne verlässliche Förderung kann es auch keine Kontinuität beim sozialen Wohnungsbau geben. Nun haben wir den Wohnungspakt Bayern. Damit sollten bis Ende 2019 28.000 neue öffentlich geförderte Wohnungen entstehen – ein respektables Ziel. Die Zielmarke, jährlich 7.000 Wohnungen fertigzustellen, konnte jedoch nicht erreicht werden.

Kolleginnen und Kollegen, wie sieht nun die aktuelle Situation aus, die aktuelle Strategie der Staatsregierung, um den Problemen beim Wohnungsbau zu begegnen? – Beim Thema Wohnen legt die Staatsregierung mit dem Baukindergeld Plus sowie der Eigenheimzulage den Fokus auf den Eigentumserwerb. Dabei ist festzustellen: Baukindergeld und Eigenheimzulage verursachen hohe Kosten und haben kaum Wirkung. Der dringend benötigte neue Wohnraum entsteht nur in geringem Umfang. Ich habe nachgefragt. Die Staatsregierung sagt selbst: 85 % der bisherigen Fördergelder fließen in den Erwerb von Bestandsimmobilien. Und: Neuer Wohnraum entsteht auch

nicht dort, wo er dringend benötigt wird. Er entsteht eben nicht in den wachsenden Ballungsräumen. Das Schlimmste ist: Die Fördermaßnahmen wirken als zusätzlicher Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt. Dies ist genau der falsche Effekt, der damit erzielt wird. Was man außerdem sagen muss: Mit der Privatisierung der staatlichen Wohnungsbaugesellschaft GBW hat die Staatsregierung vor wenigen Jahren 33.000 günstige Wohnungen unnötigerweise aus der Hand gegeben.

(Zuruf von den GRÜNEN: Jawohl!)

Die Gründung der BayernHeim war von Markus Söder gewissermaßen als Kompensation gedacht. Sie kann diesen Verlust aber überhaupt nicht kompensieren, im Gegenteil: Das Söder'sche Prestigeobjekt bringt den sozialen Wohnungsbau im Freistaat keinen Millimeter voran.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Stattdessen schränkt es den finanziellen Spielraum gemeinwohlorientierter Wohnungsunternehmen erheblich ein. Ohne eigene zusätzliche Finanzmittel für den sozialen Wohnungsbau speist sich die BayernHeim nämlich aus Mitteln der regulären Wohnungsbauförderung. De facto werden dadurch Fördergelder für dringend benötigte Bauprojekte, insbesondere für die der Genossenschaften und der kommunalen Unternehmen, gekürzt. Lassen Sie es mich deutlich sagen: So funktioniert das nicht.

(Beifall bei den GRÜNEN sowie Abgeordneten der SPD)

Kolleginnen und Kollegen, wir GRÜNEN sagen ganz klar: Der Instrumentenkasten für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum muss ausgebaut werden. Wir brauchen endlich Vorfahrt für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Jährlich braucht es unterm Strich mindestens eine Milliarde Euro. Damit müssen jährlich mehr als 10.000 Sozialwohnungen gebaut werden, um die Nachfrage in diesem Segment befriedigen zu können. Wir GRÜNEN fordern ebenfalls, die Sozialbindung endlich verbindlich auf vierzig Jahre zu erhöhen. Außerdem wollen wir GRÜNEN, dass genos-

senschaftliche Wohnungen als dritte Säule der Wohnraumversorgung neben Eigentum und Miete deutlich gestärkt werden, beispielsweise durch die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, indem man diese ebenfalls fördert.

Nicht zuletzt wollen wir GRÜNEN Spekulationen mit Grund und Boden im Rahmen der Grundsteuerreform entgegenwirken. Auch die Einrichtung revolvierender Bodenfonds und insgesamt ein verstärkter Erwerb von Baugrund durch den Bund, aber auch durch das Land und die Kommunen, können den Anstieg der Bodenpreise dämpfen. Außerdem – dies gehört für uns GRÜNE ebenfalls dazu – wollen wir Mieterhöhungen auf den angespannten Wohnungsmärkten begrenzen. Wir halten es für notwendig, die Mietpreisbremse dauerhaft im Mietrecht zu verankern und auch den Mietspiegel zu reformieren.

(Beifall bei den GRÜNEN – Zuruf des Abgeordneten Alexander König (CSU))

Kolleginnen und Kollegen, abschließend sage ich: Um bezahlbare Wohnungen in ausreichender Zahl im Freistaat herzustellen, erwarten wir GRÜNEN uns von der Staatsregierung einen gut gefüllten Instrumentenkasten, der für alle Landesteile passende Werkzeuge enthält; und was den öffentlich geförderten Wohnungsbau betrifft, muss die Devise heißen: Verlässlichkeit, Planungssicherheit und deutlich mehr Fördergeld aus dem Haushalt des Staates. – Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Präsidentin Ilse Aigner:** Bevor ich dem nächsten Redner das Wort erteile, ergeht die Information an die Kolleginnen und Kollegen, dass zur Listennummer 25 der Anlage zur Tagesordnung namentliche Abstimmung beantragt wurde. – Als Nächster hat der Kollege Hans Friedl für die Fraktion FREIE WÄHLER das Wort; Redezeit ebenfalls zehn Minuten.

**Hans Friedl (FREIE WÄHLER):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Das Thema der Aktuellen Stunde, heute durch die FDP-Fraktion bean-

trägt, "Alternativen zum Mietenstopp – Bezahlbares Wohnen in Bayern nachhaltig sicherstellen!" ließ mich zunächst ein wenig schmunzeln. Der Titel beinhaltet ja quasi schon die Aussicht auf Vorschläge – auf die ich gespannt war – von einer Partei, die aktuell nicht so tolle Antworten in der Politik bieten konnte. Auch dies wäre vielleicht ein Thema für die heutige Aktuelle Stunde gewesen.

(Sebastian Körber (FDP): Es waren viele gute Vorschläge dabei!)

In der Sache sind wir uns einig, so glaube ich:

(Sebastian Körber (FDP): Aha!)

Mietenstopp, Mietpreisbremse – oder, wie man ein solches Instrumentarium zum Einfrieren der Mieten auf dem jetzigen Stand auch nennt –: Hilfreich sind sie nicht.

Dazu möchte ich einige Punkte anführen. Auf der einen Seite gibt es Bedenken, was die Haltbarkeit dieser Konstrukte vor deutschen Gerichten betrifft. Will man sich diesem Risiko aussetzen? Will man sich über Jahre vor Gericht streiten, um die Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz überprüfen zu lassen? Und wie lange dauert ein solcher Rechtsstreit? Ist er vielleicht letztinstanzlich durchgefochten, wenn die Maßnahme des Mietensstopps eigentlich schon beendet sein sollte? – Aber gut, von den GRÜNEN haben wir gehört: Sie wollen es ja auf Dauer haben. Was geschieht mit dieser sozialen Maßnahme, wenn in der letzten Instanz entschieden wird, dass sie gegen unsere Grundordnung verstößt? Geht dann alles in einem Rutsch auf den Deckel des Mieters? Mietnachzahlungen in diesen Höhen werden sich die meisten, die der Mietenstopp schützen sollte, nicht leisten können. Wer muss dann einspringen? Gilt hier im Zweifelsfall das Verursacherprinzip? – Liebe Kolleginnen und Kollegen, Sie sehen, durch den Mietendeckel werden mehr Fragen aufgeworfen, als er Lösungen bieten kann.

Es werden immer wieder Beispiele zitiert. Ich denke dabei an Wien. Dieser Vergleich hinkt jedoch absolut. Der Wohnungsmarkt ist in Wien so reguliert, weil die Mehrheit

der Wohnungen unter städtischer Kontrolle steht. Also ist es auch hier eher eine freiwillige soziale Maßnahme der Stadt Wien. Sie treibt aber auch ihre Blüten. Beispielsweise wird die Bedürftigkeit nur beim Einzug geprüft, oder sozial begünstigte Wohnungen können gar vererbt werden. Ist dies ein System, wie wir es bei uns wünschen?

(Horst Arnold (SPD): Planwirtschaft!)

Auch wenn das Volksbegehren Mietenstopp nun die erste Hürde genommen hat und über 50.000 Unterschriften gesammelt wurden, ist es in meinen Augen ein Irrglaube, dass mit diesem Volksbegehren wirklich die Misere der ausufernden Mieten in den Ballungsräumen in den Griff zu bekommen ist, wenn gerade einmal 50 % der Mieter dadurch einen Vorteil hätten; und die Kappung von Mieten erzeugt nun einmal keine Lust bei Gesellschaften oder privaten Bauherren, in den Wohnungsbau zu investieren. Nur anhaltender Wohnungsbau kann hier zu einer Trendwende führen, und der Freistaat hat dazu schon einiges ins Feld geführt, um auf dem Wohnungsmarkt zu wirken. Bayern will den Anteil der Wohnraumeigentümer erhöhen und hat entsprechende Fördermittel in den Haushalt eingestellt. Wir sind der Meinung: Fördern statt Verbieten.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN sowie Abgeordneten der CSU)

Das Baukindergeld Plus in Ergänzung der Förderung durch den Bund und die Eigenheimzulage sind nur zwei Beispiele. Aber nicht nur diese Art des Wohnungsbaus wird gefördert, auch die Kommunen werden unterstützt, wenn sie selbst bauen, umbauen oder modernisieren und damit bezahlbaren Wohnraum schaffen. Das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm war bis zum Jahre 2019 befristet; es wird nun bis zum Jahre 2025 fortgeführt. Dafür werden in den Jahren 2019 bis 2025 insgesamt mindestens 1,05 Milliarden Euro bereitgestellt; das sind jährlich 150 Millionen Euro.

Unser Freistaat investiert selber in den Wohnungsbau. Hier könnte man sagen, man wolle die alten Fehler korrigieren; aber ist es nicht besser zu agieren und nicht immer nur zu reagieren?

Gemeinsam werden die drei staatlichen Wohnungsbaugesellschaften, die Bayern-Heim, die Stadibau und das Siedlungswerk Nürnberg ihren Wohnungsbestand von derzeit knapp 16.000 Wohnungen in den nächsten Jahren auf 28.500 Wohnungen erhöhen. Vielleicht ist das nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Trotzdem geht der Freistaat Bayern auch an dieser Stelle mit gutem Beispiel voran.

Die Förderung ist die eine Seite der Medaille. Über die andere Seite der Medaille haben wir uns hier im Plenum auch schon ausgetauscht, nämlich bei der Beratung über die Bayerische Bauordnung. Hier galt es und gilt es weiterhin, diese zu entschlacken. Das haben wir bereits erfolgreich auf den Weg gebracht. Hier möchte ich nur auf die wichtigsten Entschlackungen eingehen: Digitalisierung der Prozesse bei der Erteilung von Baugenehmigungen und Einführung einer verbindlichen Frist. Stichwort: Genehmigungsfiktion.

Ein Bauantrag sollte in Zukunft nicht mehr länger als drei Monate Bearbeitungszeit brauchen, ausgenommen die Sonderbauten.

(Zuruf von der CSU)

Das ist im Übrigen ein Prozess, der sich bei anderen Verwaltungsakten bereits seit Jahren bewährt hat.

Der Dachgeschossausbau ist in Zukunft genehmigungs- und verfahrensfrei. Das heißt, er soll es sein. Dies hört sich vielleicht nur nach einer kleinen Schraube an, aber hier findet sich ein ungeheures Potenzial sowohl in der Stadt wie auch auf dem Lande.

Bei dieser Frage sind auch die Kommunen in der Pflicht, denn es sind die Bebauungspläne, die das gestatten müssen. Wer kennt nicht aus Gemeinderatssitzungen das Argument: Das haben wir noch nie so gemacht, also machen wir es jetzt auch nicht. Ich denke, hier brauchen die Kommunen einfach mehr Mut.

Die Entrümpelung der in der Bayerischen Bauordnung formulierten Standards, die damit einhergehende Reduktion der Baukosten sowie die sogenannte Typengenehmigung spielen hier eine Rolle.

Ein weiteres Thema, das sich positiv auswirken wird, ist die Neuformulierung der Abstandsflächen. Das kann jeder selbst nachlesen.

Ich komme zu weiteren wichtigen Punkten bei der Neuformulierung der Bayerischen Bauordnung: Nun haben es die Kommunen in der Hand, wie, wo und welche Kinderspielflächen in der Gemeinde zu errichten sind. Hier stehen individuelle Lösungen im Raum, mit denen Freiräume geschaffen werden können.

Auch das Thema Stellplatzpflicht kann flexibler angegangen werden. Nun können moderne Verkehrskonzepte des Sharings berücksichtigt werden, und man muss nicht mehr eine theoretisch benötigte Zahl von Stellplätzen bauen.

In Zukunft wird dadurch Fläche gespart und gerade in den Ballungsräumen auch sinnvoller verwendet. Denn gerade da soll ja der Mietenstopp eingesetzt werden. – Ich danke fürs Zuhören und möchte meine Ausführungen damit beenden.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN sowie Abgeordneten der CSU)

**Präsidentin Ilse Aigner:** Für die AfD-Fraktion erteile ich dem Kollegen Dr. Ralph Müller das Wort.

(Beifall bei der AfD)

**Dr. Ralph Müller (AfD):** Geschätzte Besucher, wertee Präsidiu, sehr verehrte Damen und Herren! Die überspitzte Situation und das Desaster am Immobilien- und Wohnungsmarkt sind das Ergebnis einer jahrzehntelangen Versäumnis- und Versagenspolitik der Altparteien, des Versagens der CSU und der Bayerischen Staatsregierung.

Die Regierungserklärung des Ministerpräsidenten Söder zu Beginn unserer Legislaturperiode zeigt hingegen keinerlei konkrete Wege aus der Krise am Wohnungsmarkt. Wir von der AfD haben die Alternativen und wirksame Konzepte für die bayerische Politik, damit bezahlbarer Wohnraum für die Bürger Bayerns entsteht. Das sind primär freiheitlich-marktwirtschaftliche Maßnahmen ohne eine sozialistisch verhängnisvolle Planwirtschaft.

(Zurufe von der CSU)

Sozialismus hat im 20. und 21. Jahrhundert immer Unrecht, Bevormundung und oftmals Verelendung über die Menschen gebracht.

(Beifall bei der AfD – Zuruf von der CSU: Genau wie Sie jetzt!)

Der Satz "Freiheit statt Sozialismus" gilt für uns mehr denn je. Deswegen lehnen wir alle Folterinstrumente aus der marxistischen Mottenkiste entschieden ab.

(Unruhe)

Wir setzen dem entgegen: Mehr bauen, weniger regulieren. Schon sind laute Stimmen zu hören, Immobilien- und Mietpreise bedürften einer staatlichen Regulierung, um die Bürger vor angeblichem Wucher zu schützen. Als einzige Partei streitet die AfD für eine ganzheitliche Sicht auf die Ursachen des Immobilienpreisbooms, während die Altparteien aus ideologischen Gründen wichtige Faktoren auszublenden versuchen,

(Zuruf des Abgeordneten Dr. Fabian Mehring (FREIE WÄHLER))

wahrscheinlich weil damit sehr viele politische Lebenslügen verbunden sind. Ein multifaktorielles Politikversagen führt zur beschriebenen Marktzerstörung. Das ideologische Festhalten an der nicht überlebensfähigen Kunstwährung Euro hat Maßnahmen wie Nullzinspolitik und Minuszinspolitik der Europäischen Zentralbank begründet.

(Zuruf von den FREIEN WÄHLERN)

Unter solchen volkswirtschaftlichen Bedingungen ist eine Flucht in Sachwerte ebenso logisch und rational nachzuvollziehen.

(Zuruf von den FREIEN WÄHLERN: Schön abgelesen!)

Extremer preistreibender Druck auf den Wohnungsmarkt und somit auf die Immobilienpreise kommt verschärfend durch den illegalen Zuzug von zwei Millionen überwiegend Asylbetrügern und Sozialplünderern aus außereuropäischen Ländern seit 2015 hinzu.

(Lebhafter Beifall bei der AfD – Anhaltende Zurufe von der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

Nicht zu vernachlässigen sind auch die hohen Zuzüge aus dem EU-Ausland. Mehr bauen, weniger regulieren heißt das Gebot der Stunde.

Ein geändertes, gelockertes Abstandsflächenrecht beispielsweise erlaubt eine bessere Flächennutzung. Die Öffnung von Gewerbegebieten für die Wohnbebauung würde das zur Verfügung stehende Flächenangebot vergrößern. Großzügige Sonderabschreibungen würden die Finanzierung der Wohnbebauung erleichtern.

Zu nennen ist weiterhin zum Beispiel die Abschaffung der Grunderwerbsteuer für die erste selbstgenutzte Immobilie.

(Beifall bei der AfD)

Die Einführung einer angepassten Eigenheimzulage in der beträchtlichen Höhe von 10.000 Euro über acht Jahre würde für bauwillige Menschen, die sich ein Eigenheim anschaffen wollen, zusätzliche Effekte schaffen.

Teilweise unsinnige, aber preistreibende Vorschriften wie die Energieeinsparverordnung bzw. das Gebäudeenergiegesetz müssten angepasst werden.

Eine sinnvolle Entschlackung der Bauvorschriften im Sinne der Bayerischen Bauordnung tut not. Verfahrensbeschleunigung auch mittels Digitalisierung und die Deregulierung von Brandschutzauflagen und Ähnlichem führen zu weiteren wichtigen Kostensenkungseffekten bei den Gestehungskosten.

Mit der Einführung einer Fiktionsfrist bei Landratsamt und Baubehörden würden die Verfahren automatisch dadurch beschleunigt, dass der Antragsteller nach Ablauf der Frist ins Recht gesetzt würde.

Schließlich würde zum Beispiel der Bau von Mitarbeiterwohnungen durch die Möglichkeit von Sonderabschreibungen gefördert.

Ziel unseres AfD-Konzepts ist es, zur Aktivierung und Sicherstellung des Wohnimmobilienbaus

**Präsidentin Ilse Aigner:** Herr Kollege!

**Dr. Ralph Müller (AfD):** mit dem Wahlspruch "Mehr Bauen, weniger regulieren" von möglichst vielen Richtungen aus

**Präsidentin Ilse Aigner:** Herr Kollege, Sie müssen zum Schluss kommen!

**Dr. Ralph Müller (AfD):** sowohl auf die Preisentwicklung dämpfenden Einfluss zu nehmen, als auch die Chance zu bieten, möglichst schnell den notwendigen Wohnraum schaffen zu können.

**Präsidentin Ilse Aigner:** Herr Kollege, Ihre Redezeit ist erschöpft.

**Dr. Ralph Müller (AfD):** Vielen Dank für Ihre geschätzte Aufmerksamkeit.

(Beifall bei der AfD)

**Präsidentin Ilse Aigner:** Die nächste Rednerin ist Frau Kollegin Natascha Kohnen für die SPD-Fraktion.

**Natascha Kohnen (SPD):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! 50 % der Menschen in Bayern wohnen zur Miete. Täglich wird uns vor Augen geführt: Die Mieten steigen, steigen und steigen. Bei 162 Kommunen sprechen wir von angespannten Wohnungsmärkten. Herr Schmid, ich könnte noch deutlicher werden: Das sind Notstandsgemeinden; denn in diesen Kommunen haben die Menschen Angst um ihre Existenz. Sie haben Angst davor, dass sie ihr Dach über dem Kopf verlieren. Sie haben Angst davor, dass sie aus ihrer Heimat weg müssen. Und sie haben Angst davor, dass ihnen all das, was ihr Leben ausgemacht hat, genommen wird, weil sie nicht mehr dort leben können, wo sie herkommen.

(Beifall bei der SPD)

Liebe Kolleginnen und Kollegen, durch diesen Mietenwahnsinn zerreißt es schlichtweg unsere Gesellschaft. Wenn sich Pflegekräfte, Erzieherinnen und Erzieher, Polizisten und Mitarbeiter der Müllabfuhr unsere Städte nicht mehr leisten können, dann werden die Kranken von den Krankenhäusern abgewiesen, Kitagruppen geschlossen – wie das zum Teil bereits der Fall ist – und die Sicherheit auf unseren Straßen ist nicht mehr in dem Maße gewährleistet, wie wir uns das eigentlich wünschen. Das heißt, unser Sozialgefüge kommt ins Wanken.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, kurz und knapp: In Bayern ist am Mietmarkt Feuer auf dem Dach. Im Artikel 106 unserer Verfassung steht: "Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung." Herr Körber, damit hat der Staat die Verpflichtung, diesen Mietmarkt so zu regeln, dass unser Sozialstaat funktioniert. Dass die FDP dies mit ihrem neoliberalen Weltbild nicht versteht, wundert niemanden,

(Sebastian Körber (FDP): Htten Sie mal zugehört!)

aber der Markt regelt nun einmal nicht das Grundrecht auf bezahlbares Wohnen; denn er will ausschließlich Rendite erzielen. Aber das werden Sie niemals begreifen.

(Beifall bei der SPD)

Was beinhaltet der Gesetzentwurf des Volksbegehrens "Mietenstopp", das 52.000 Menschen bereits unterschrieben haben? – Sechs Jahre Mietenstopp mit einem jährlichen Mietmonitoring. Herr Schmid, Neubauten werden ausgenommen. Ein Privater wird also nicht sagen: Oh, ich habe den Verdacht, dass die SPD und die GRÜNEN dies fortsetzen werden, deswegen baue ich nicht. – Sorry, das ist zu dünn.

(Sebastian Körber (FDP): Nein, das ist richtig!)

Dieses Argument zieht nicht. Das Spannende ist: Der bayerische Justizminister hat gesagt, dieses Volksbegehren sei verfassungswidrig, bevor wir den Gesetzentwurf überhaupt formuliert hatten. Woher wusste er denn das? Kann er in die Glaskugel schauen? Sorry, ich habe den Gesetzentwurf dabei. Schauen Sie sich ihn an. Er ist verfassungskonform.

(Beifall bei der SPD)

Wie bei der Mietpreisbremse können Sie die Verordnung dazu auf Länderebene umsetzen. Deshalb ist es möglich, diese Mietenstopp-Regelung zu treffen. Herr Schmid, faire Vermieter können ihre Miete auf bis zu 80 % der Vergleichsmiete erhöhen. Nur alle fairen Vermieter wie Genossenschaften und Private liegen darunter. Also, einmal tief durchatmen! Der Mietenstopp ist absolut gut und sinnvoll formuliert.

Was ist in diesen sechs Jahren zu tun?

Erstens. Der bezahlbare Wohnungsbau ist voranzutreiben, und zwar über kommunalen Wohnungsbau, über staatlichen Wohnungsbau und über genossenschaftlichen Wohnungsbau, jeweils mit entsprechender Förderung durch Land und Bund.

Zweitens. Die Bauvorschriften sind über eine Wiedereinführung einer Gemeinnützigkeit für Wohnungsbauunternehmen zu vereinfachen. Darüber müssen wir endlich wieder reden. Die Abschaffung dieser Gemeinnützigkeit war der größte Fehler der letzten Jahrzehnte.

(Beifall bei der SPD)

Drittens. Wir brauchen ein Vorkaufsrecht für die Kommunen und eine erleichterte Anwendung des Baugebots.

Viertens. In diesen sechs Jahren muss vor allem der Bodenspekulation ein Ende bereitet werden; denn die Bodenpreise sind das Grundübel, das zu den Preissteigerungen am Wohnungsmarkt führt. Der Bodenpreis steigt und steigt und steigt. Das bedeutet, wir brauchen eine Bodenspekulationssteuer, eine Bodenwertzuwachssteuer.

(Beifall bei der SPD – Alexander König (CSU): Das Einzige, was Ihnen einfällt, sind neue Steuern! Jede Woche eine neue Steuer!)

Wir brauchen einen Planwertausgleich.

(Alexander König (CSU): Und Bürokratie! Steuern, Bürokratie und Verbote!)

– Sorry, das fällt uns nicht ein, sondern unser Vorhaben ist dringend notwendig, um den Spekulanten den Garaus zu machen.

(Beifall bei der SPD)

Wir brauchen außerdem ein Immobilienregister, damit wir wissen, wem was in unserem Land gehört. Wir brauchen auch ein Verbot von Bargeldimmobilienkäufen.

Sorry, ein Grundrecht kann nur der Staat regeln. In diesen sechs Jahren ist auch der Mietmarkt durch einen realen Mietspiegel zu regeln, der alle Bestandsmieten einbezieht, also auch die günstigen Mieten.

Wir brauchen die Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel von bisher sechs auf acht Jahre. Wir brauchen auf dem Mietmarkt außerdem eine Verlängerung der Sozialbindungszeiträume. Herr Mistol, jetzt gibt es zwar vierzig Jahre, aber das ist freiwillig. Das funktioniert nicht. Wir brauchen diese Zeiträume lebenslang und verpflichtend.

Wir brauchen die Wiederherstellung der Anwendbarkeit des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes. Wir brauchen auch eine Verschärfung bei der Zweckentfremdung.

(Beifall bei der SPD – Tanja Schorer-Dremel (CSU): Wie oft haben Sie jetzt das Wort "brauchen" gesagt?)

Lieber Herr König, ich habe Ihnen einfach einmal gesagt, was wir alles zu tun haben, damit wir diesen Mietmarkt wieder in den Griff bekommen. Zum Abschluss möchte ich der FDP und den Konservativen sagen: Wir können beides vorantreiben, den Mietstopp und das bezahlbare Wohnen. Herr Körber, das müssen wir miteinander tun und nicht alternativ. Das geht aber nur, wenn wir dazu den Willen haben.

(Sebastian Körber (FDP): Sie wollen eine Planwirtschaft!)

Wir haben ihn, und die Straße hat ihn auch. Das kann ich Ihnen garantieren.

(Beifall bei der SPD – Alexander König (CSU): Steuern, Bürokratie und Verbote ist gleich SPD!)

**Präsidentin Ilse Aigner:** Als Nächstem erteile ich Herrn Jochen Kohler für die CSU-Fraktion das Wort.

**Jochen Kohler (CSU):** Sehr geehrte Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Wir können mit Fug und Recht auf unsere staatlichen Wohnungsbaugesellschaften stolz sein. Ich nenne das Siedlungswerk Nürnberg, die Stadibau und die im Jahr 2018 gegründete BayernHeim. Diese drei Wohnungsbaugesellschaften verstärken enorm das Feld der Akteure im sozialen Mietwohnungsbau. Gleichzeitig erfüllen sie mit beispielhaften Projekten im bezahlbaren Geschosswohnungsbau eine Vorbildfunktion. Aktuell werden von den staatlichen Wohnungsbauunternehmen fast 16.000 Wohnungen bewirtschaftet. Mittelfristig wird sich der Wohnungsbestand der drei staatlichen Wohnungsbauunternehmen auf bis zu 28.500 Wohnungen erhöhen. Dafür sind Investitionen von über 3,4 Milliarden Euro geplant.

Beispiel eins, das Siedlungswerk Nürnberg. Das Siedlungswerk Nürnberg bewirtschaftet derzeit über 8.000 Wohneinheiten und entwickelt darüber hinaus noch 1.000 Wohnungen.

Beispiel zwei, die Stadibau. Die Stadibau GmbH befasst sich ausschließlich mit Wohnungen für Staatsbedienstete mit dem Schwerpunkt München. Der aktuelle Bestand beläuft sich auf rund 7.900 Wohnungen. Die Stadibau GmbH entwickelt aktuell rund 1.900 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 715 Millionen Euro.

Beispiel drei, die BayernHeim GmbH. Wie schon erwähnt, wurde sie im Jahr 2018 gegründet. Die BayernHeim GmbH wird bis 2025 rund 10.000 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von rund 2,5 Milliarden Euro auf den Weg bringen. Aktuell entwickelt sie 15 Projekte an 11 Standorten mit rund 2.700 Wohnungen. Das sind, wenn wir das Unternehmensziel von 10.000 Wohnungen betrachten, bereits über 25 %.

Ein Wort zum kommunalen Wohnungsbau. Unter der Leitung von Ministerpräsident Dr. Markus Söder wurde am 11. September 2019 der Bayerische Wohnungsgipfel abgehalten. Auf diesem Wohnungsgipfel wurde eine weiterhin enge Zusammenarbeit zwischen dem Freistaat und den Kommunen zur Mobilisierung von Bauland vereinbart. Weiterhin wurde vereinbart, dass diese Bereitstellung von Bauland sowohl mit einer flächen- als auch mit einer ressourcenschonenden Entwicklung einhergehen soll. Im Rahmen des Wohnungspakts Bayern wurde auch das Kommunale Wohnraumförderungsprogramm geschaffen. Es wird bis 2025 fortgeführt. Herr Kollege Friedl hat es vorhin schon erwähnt.

Der Freistaat fördert mit über 1 Milliarde Euro die Städte und Gemeinden, die Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte schaffen wollen. Der Freistaat unterstützt die Kommunen auf einem Rekordniveau – das kann man wirklich mit Fug und Recht behaupten. Jährlich werden rund 150 Millionen Euro im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms bereitgestellt. Wir unterstützen damit unsere

Kommunen im Freistaat Bayern im bundesweiten Vergleich in einmaliger Art und Weise.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, die Zahlen sprechen für sich: Das Thema Wohnen stellt für uns eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung dar. Die größte und herausforderndste Aufgabe der Politik, also für uns, besteht darin, ausreichend Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zu schaffen. Dank unserer CSU-Politik sind wir auf einem guten Weg.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Ich bedanke mich beim Abgeordneten Jochen Kohler. – Ich darf als nächste Rednerin Frau Abgeordnete Ursula Sowa von den GRÜNEN aufrufen. Bitte schön, Frau Sowa.

**Ursula Sowa (GRÜNE):** Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Ich kann Sie nur alle dazu einladen, sich einmal den Film "PUSH" anzusehen. Das ist ein Film, dessen Inhalt wahrlich unter die Haut geht. Weltweit haben die Menschen Sorge und Angst, ihre Wohnung zu verlieren, weil sie ihre Miete nicht mehr bezahlen können. Dieser Film dokumentiert in einmaliger Weise dieses weltweite Problem und zeigt, wer dahintersteckt und wie es so weit kommen kann. Auch in Bayern droht ein Push, dass Menschen ihre Wohnungen verlassen müssen, wenn sie sich die Miete nicht mehr leisten können. Auch in Bayern werden Wohnungen als Geldanlagen missbraucht und die Mietpreise damit exorbitant in die Höhe getrieben.

(Dr. Ralph Müller (AfD): Das befeuern doch Sie mit Ihrer falschen Politik!)

Sie kennen die Zahlen: Um den derzeitigen Wohnungsmangel zu bekämpfen, werden jährlich 70.000 Wohnungen benötigt. Ansonsten – ich betone – werden in Zukunft noch mehr Menschen davon bedroht sein, ihre Unterkunft zu verlieren. Wir benötigen 70.000 Wohnungen. Diese Zahl ist sehr markant. Ich komme aus einer Stadt mit 70.000 Einwohnern. Ich weiß also, welche Größenordnung 70.000 Wohnungen be-

deuten. Diese zu errichten ist wahrlich eine große Herausforderung. Herr Körber, die Lösung ist nicht automatisch Neubau, sondern auch den Leerstand beseitigen, Baugelände aussprechen, Umnutzung, Aufstockung, Dachausbau sowie An- und Umbau. Es existieren also bereits jede Menge Instrumente, die nur angewendet werden müssen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Was unternimmt unsere Staatsregierung? – Unser Ex-Bauminister Hans Reichhart – er hatte ja nicht allzu viel Zeit – hat zumindest versucht, eine Novelle der Bayerischen Bauordnung anzustoßen. In seiner Amtszeit hat er diese leider nicht mehr geschafft. Liebe Frau Schreyer, das wird eine neue Aufgabe für Sie werden. Mithilfe einer neuen Bauordnung will man das Bauen schneller und effizienter gestalten. Das ist ein hehres Ziel, welches wir unterstützen. Allein der Weg dahin ist noch sehr steinig. Groß angekündigte Lösungen sind noch lange nicht eingetreten.

Den Vorschlag zur Genehmigungsfiktion halte ich für geradezu gefährlich. Herr Körber hat diesen Vorschlag noch gelobt, ich glaube, Herr Friedl auch, aber von den GRÜNEN wird ein großes Veto kommen, wenn es diese Genehmigungsfiktion geben wird. Narrischer und waghalsiger kann es gar nicht gehen. Den Kommunen kann nicht aufgehalst werden, binnen drei Monaten die Baugenehmigung auszusprechen. Das birgt ein riesengroßes Risiko. Ich kann den Entrüstungsturm der Kommunen bereits jetzt ankündigen.

(Beifall bei den GRÜNEN – Dr. Ralph Müller (AfD): Benennen Sie doch einmal das Risiko!)

Wenn Bauanträge tatsächlich schneller genehmigt werden sollen, dann müssen wir gucken, wer die Bauanträge genehmigt. Das sind natürlich in der Regel die Kommunen. Dort müssen wir das Personal verstärken, noch besser ausbilden oder qualifizieren. Das wäre der richtige Weg.

Für schnellere Baugenehmigungen hätten wir noch eine andere Idee, nämlich die Festschreibung der Digitalisierung. Diese ist keineswegs in der neuen Bauordnung enthalten. Das hat jemand fälschlicherweise behauptet. Das wäre aber der richtige Weg. Wir werden einen großen Akzent setzen und dahinter sein, dass das realisiert wird.

Nun komme ich zum Stellplatzrecht. Es wurde behauptet, dass dieses gelockert werden würde. Nein, das ist mitnichten so. Das Stellplatzrecht bleibt, und es bleibt alles beim Alten. Wir würden in der Tat eine Erleichterung befürworten. Weniger Stellplätze – ein Stellplatz kann bis zu 40.000 Euro kosten – würden erheblich zur Kostensenkung im Wohnungsbau beitragen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Nun komme ich zu einem weiteren Punkt der Bauordnung, nämlich den Abstandsflächen. Zur Eindämmung des Flächenfraßes ist die Verringerung der Abstandsflächen ein wichtiges Instrument mit allen Maßnahmen, die noch zu berücksichtigen sind. Bei diesem Thema steht eine Ausnahme im Raum, die völlig kontraproduktiv ist: Für Großstädte mit über 250.000 Einwohnern soll es eine Sonderregelung geben. Damit gehen wir wieder einen Schritt zurück. In den Großstädten wäre die Verdichtung enorm wichtig. Dort herrscht vorrangig der Wohnungsmangel.

Ich möchte meine Rede mit einem positiven Aspekt beenden. Das Thema Holzbau wird tatsächlich auch eine Neuerung in der Novellierung werden. Die Gebäudeklassen 4 und 5 sind auf einem sehr guten Weg. Man wird künftig höher und mächtiger bauen können. Das begrüßen wir außerordentlich.

Jenseits der Bauordnung kann der Freistaat natürlich noch viel mehr unternehmen. Das möchte ich grundsätzlich betonen. Städtebaufördermittel sind ein wunderbares Instrument. Wir wollen, dass die Programme wirklich angewendet werden. Kommunen, die sich damit nicht so gut auskennen, sollen begleitet werden. So können wir es gemeinsam schaffen, dass der Wohnungsbau in Bayern wieder angekurbelt wird. Die

vorgeschlagenen Punkte bieten dem Laisser-faire der FDP-Fraktion Kontra. Mit den vorgeschlagenen Punkten sind wir auf dem richtigen Weg. Mit uns wird es kein Laisser-faire geben. Wir wollen eine begleitete Wohnungsbaupolitik. Ich freue mich auf die Zusammenarbeit mit unserer neuen Ministerin. Ich denke, das Thema werden wir schaukeln.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Ich bedanke mich bei Ihnen, Frau Abgeordnete Sowa. – Ich darf als nächste Rednerin Frau Julika Sandt von der FDP-Fraktion aufrufen. Bitte schön, Frau Abgeordnete Sandt, Sie haben das Wort.

**Julika Sandt (FDP):** Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Ja, die Mieten sind für viele Menschen zu hoch, und ja, wir müssen handeln. An die Initiatoren dieses Volksbegehrens: Hier ist gut gemeint wirklich nur das Gegenteil von gut gemacht.

Sie werfen einen Bumerang, der ausgerechnet den sozial Schwachen an den Kopf knallen wird. Das Problem, welches wir lösen müssen, ist doch, dass in 162 Gemeinden Bayerns der Wohnungsmarkt angespannt ist. Ein angespannter Wohnungsmarkt bedeutet, dass es gegenüber der Nachfrage zu wenig Angebot gibt. Die Einführung eines Mietendeckels würde diese Knappheit noch verschärfen. Wohnungsbaunehmen würden sich nämlich vermehrt aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen. Das würde letztlich den Wohnungsmarkt ruinieren. Sie argumentieren, dass die Wohnungsbauunternehmen noch bauen werden, es ja nur um Bestandswohnungen gehe und dies nicht so schlimm sei. Ich überlege mir, ob ich investiere, wenn ich nicht weiß, wann Rot-Grün wieder einmal enteignungstechnisch auf meine Immobilie zugreifen wird.

(Widerspruch bei den GRÜNEN und der SPD)

Sie wollen sogar vertraglich festgelegte Regeln zur Staffelmiete und zur Indexmiete, einen bereits vertraglich festgelegten Inflationsausgleich, abschaffen. Das ist doch wirklich ein Eingriff ins Eigentum, der jeden abschrecken muss, in Wohnraum zu investieren.

(Volkmar Halbleib (SPD): Es geht um eine vernünftige Atempause bei den Mieten!)

Wenn noch weniger gebaut wird, dann ist das gerade für die sozial Schwachen eine Katastrophe. Wer dann noch keine Wohnung hat, der wird am Ende leer ausgehen. Verantwortlich für den Status quo ist zum Teil auch die politische Untätigkeit der Staatsregierung. Es wurde und wird immer noch zu wenig gebaut. Gleichzeitig nimmt der Zuzug in die bayerischen Ballungsräume zu. Um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken, müssten alleine in Bayern – der Kollege hat es bereits gesagt – jährlich 70.000 neue Wohnungen errichtet werden. Dieses Ziel wird Jahr für Jahr verfehlt.

Wohnen ist eine zentrale soziale Frage des 21. Jahrhunderts. Wir möchten aber das Individuum stärken. Wir möchten in das Individuum investieren und seine Selbstbestimmung stärken. Deswegen – das bestätigt auch der Sachverständigenrat der Bundesregierung – ist es sinnvoll, auf eine Subjektförderung mit einem regionalen Faktor hinsichtlich des Wohngeldes zu setzen. Natürlich sind für bestimmte Personenkreise Sozialwohnungen erforderlich. Aber einfach nach mehr Sozialwohnungen zu rufen, ist zu kurz gesprungen. Wir haben nämlich eine hohe Fehlbelegungsquote von über 50 %. Wenn wir hier ansetzen würden und der Staat nicht so viele Fehlanreize setzen würde, dann hätten wir doppelt so viele Sozialwohnungen. Der Staat setzt ganz klare Fehlanreize auf Kosten der wirklich bedürftigen Menschen in diesem Land.

Ich fasse zusammen: Die starken Preis- und Mietanstiege beruhen im Wesentlichen auf dem Wohnungsmangel. Deshalb müssen wir dringend dafür sorgen, dass wir günstiger, schneller und mehr bauen. Der Kollege Körber hat sehr viele Weichenstel-

lungen vorgeschlagen. Privatleute könnten durch die Abschaffung der Grunderwerbsteuer auf die erste selbstgenutzte Immobilie stärker in Immobilien investieren. Er hat auch schon erwähnt, dass wir die Kommunen nicht im Stich lassen dürfen und dass sie Unterstützung bei der Finanzierung zusätzlicher Stellen in den Bauämtern und bei der Mobilisierung von mehr Bauland brauchen. Dazu gilt es auch bürokratische Hürden abzubauen, beispielsweise die Stellplatzsatzung zu modifizieren. Gerade in den Groß- und Universitätsstädten muss stärker nachverdichtet werden. In München ist hier über viele Jahre viel schiefgelaufen und viel versäumt worden. Aber das Problem ist auch jetzt von Rot-Schwarz überhaupt nicht angegangen worden. Hier muss wirklich nachgesteuert werden.

Es gibt also viele Handlungsansätze. Das hat der Kollege Körber schon erwähnt. Der falsche Weg wäre allerdings ganz klar

(Florian von Brunn (SPD): Der FDP-Weg ist falsch!)

die Unterstützung des Volksbegehrens und der zentralen Maßnahmen für diesen Mietendeckel. Wir unterstützen und fordern dagegen alle Maßnahmen, die dazu führen, dass zusätzlicher Wohnraum entsteht. Das ist im Sinne der Mieter und auch der Vermieter, aber vor allen Dingen im Sinne derer, die noch keine Wohnung haben und dringend eine brauchen.

(Beifall bei der FDP)

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Ich bedanke mich bei der Frau Abgeordneten Sandt und darf als nächsten Redner Herrn Abgeordneten Thomas Huber von der CSU-Fraktion aufrufen. Bitte schön, Herr Abgeordneter Huber.

**Thomas Huber (CSU):** Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen, liebe Kollegen! Ja, das Thema Wohnen ist in vielen Teilen Bayerns in der Tat die zentrale soziale Frage, auf die wir Antworten finden müssen. Natürlich sind hier in erster Linie die Kommunen gefordert. Wir als CSU haben in den vergangenen Jahren bereits dafür

gesorgt, dass der Freistaat die Kommunen hier mehr als tatkräftig unterstützt – wir haben es heute schon von verschiedenen Rednern gehört. Ich bin deswegen unserem Ministerpräsidenten sehr dankbar, dass er die eng verknüpften Themen Wohnen und Mobilität als Top-Themen auf die politische Agenda der Staatsregierung gesetzt hat und dafür ein eigenes Fachressort für Wohnen, Bau und Verkehr geschaffen hat. Zusammen mit der BayernHeim ist das ein klares politisches Signal, meine Damen und Herren, dass wir die langjährigen Bemühungen des Freistaats noch verstärken und auf pragmatische Lösungen setzen.

Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen, das ist auch notwendig. Denn Bayern ist ein schönes, wirtschaftsstarkes und attraktives Land, das jedes Jahr Menschen von außerhalb Bayerns, aus anderen Bundesländern, anzieht und auch deshalb wächst. Das sind doch die wahren Gründe für die Situation, nicht diese alte AfD-Leier von den bösen Ausländern, die unsere Ballungsräume angeblich überfüllen.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN sowie Abgeordneten der GRÜNEN)

Für mich ist die Schaffung von Wohnraum nicht nur ein Herzensanliegen, sondern vor allen Dingen auch eine gesamtgesellschaftspolitische Frage. Wollen wir Zustände wie in anderen Ländern dieser Welt, in denen manche Städte nur wenigen vorbehalten sind? – Ich glaube, nicht. Wir in Bayern gehen traditionell einen anderen Weg, und wir sollen und wollen da auch weitergehen. Wir wollen nämlich den Zusammenhalt der Gesellschaft bewahren,

(Florian von Brunn (SPD): Das tut ihr ja nicht!)

nicht spalten wie die AfD. Dazu gehört für mich, dass auch Menschen, die nicht zu den Topverdienern gehören, aber oft sehr viel für unsere Gesellschaft leisten, in den Städten wohnen können, dort, wo sie auch arbeiten: Es ist die Krankenschwester, es sind die Erzieherin und der Erzieher oder der Straßenbahnfahrer.

Lieber Herr Mistol, Sie haben gesagt, sozialer Wohnungsbau stagniert. Vielleicht schauen Sie sich mal die Zahlen an: 2019 wurden insgesamt 10.708 Wohnungen im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms gefördert. Das Rekordniveau von 2018 wurde damit nochmals übertroffen. Hinzukamen 1.170 Wohnplätze für Studierende und 583 Wohnplätze für Menschen mit Behinderungen.

(Zuruf des Abgeordneten Jürgen Mistol (GRÜNE))

Ja, Sie haben recht: Die Länder sind für die soziale Wohnraumförderung zuständig, aber der Bund ist für die Kompensationsmittel zuständig. Liebe Kollegin Kohnen, ausgerechnet unser SPD-Bundesfinanzminister hat die Mittel für den sozialen Wohnungsbau gekürzt.

(Zuruf des Abgeordneten Florian von Brunn (SPD))

2020 stehen deswegen in Bayern 43 Millionen Euro weniger Bundesmittel zur Verfügung als letztes Jahr. Frau Kohnen, sorgen Sie bitte dafür, dass Ihr Finanzminister, der auch unserer ist, diese Mittel wieder aufstockt.

(Horst Arnold (SPD): Wie heißt denn der Bauminister? Wie ist es mit dem Bauminister?)

Damit können wir uns Ihre Vorschläge, die nur zu mehr Bürokratie, zu Steuererhöhungen und zu Verboten führen, sparen.

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen, zum Thema Wohnen gehört im weiteren Sinne auch das Thema Obdachlosigkeit. Obdachlosigkeit hat viele, nicht einfach behebbare Gründe: Sucht, Gewalt, Trennung, psychische Probleme. Da gibt es keine einfachen Lösungen, wenn die auch heute vielfach gefordert wurden.

Wir in Bayern haben uns des Themas früh angenommen, zum Beispiel mit zentralen Stellen in Nord- und Südbayern, die die Unterstützungsangebote koordinieren. Ich bin dem Ministerpräsidenten und der jetzigen Bauministerin sehr dankbar, dass sie dieses

Thema in den Fokus der breiten Öffentlichkeit gerückt und dafür gesorgt haben, dass sich der Freistaat für die betroffenen Menschen engagiert. Mit der jetzt gegründeten "Stiftung Obdachlosenhilfe Bayern" können wir in Zukunft viel anstoßen, erstens, um den Betroffenen zu helfen, und zweitens, um die Kommunen dabei zu unterstützen, ihrer Pflichtaufgabe nachzukommen.

Liebe Kolleginnen, liebe Kollegen, Wohnen ist nicht die einzige soziale Frage, aber eine für unsere Gesellschaft entscheidende. Daher müssen wir alle gemeinsam an Lösungen arbeiten, auch wie es der Regionalbischof Christian Kopp, der am Sonntag in der Lukaskirche in sein Amt eingeführt wurde, zu diesem Thema gesagt hat: Bund, Land, Kommunen, Privatbesitzer und Kirchen müssen hier zusammen an einem Strang ziehen. Das sollten wir tun. – Vielen herzlichen Dank.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Ich bedanke mich bei Ihnen, Herr Abgeordneter Huber. – Ich darf als nächste Rednerin Frau Abgeordnete Ulrike Scharf von der CSU-Fraktion aufrufen. Bitte schön, Frau Kollegin Scharf, Sie haben das Wort.

**Ulrike Scharf (CSU):** Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Im Ziel, bezahlbares Wohnen in Bayern nachhaltig sicherzustellen, sind wir uns alle einig. Davon gehe ich aus, auch nachdem ich jetzt Ihren Ausführungen gut zugehört habe. Der riesige Unterschied liegt in der Art und Weise, wie wir zu diesem Ziel gelangen können. Bei den Herangehensweisen zeigen sich fundamentale Unterschiede. Denn der Schlüssel zu mehr Wohnungen, zu bezahlbarem Wohnen, ist schlichtweg, ein Angebot zu schaffen, damit wir dem hinterherkommen, was der Zuzug für uns bedeutet. Ich glaube, eine Kollegin hat es erwähnt: Bayern hat mittlerweile 13 Millionen Einwohner. Prognostiziert wird ein Wachstum um weitere 600.000 Einwohner in Bayern. Das heißt, wir brauchen definitiv noch mehr Wohnungen zusätzlich zu dem, was jetzt schon an Bedarf da ist.

Das Bündnis Mietenstopp macht es sich sehr leicht. Einfach zu sagen, wir beruhigen die Lage jetzt, indem wir Mieten einfrieren, ist gegen jede sozial-marktwirtschaftliche Grundordnung und gegen jedes wirtschaftliche Handeln.

(Horst Arnold (SPD): Das steht doch bei Ihnen im Koalitionsvertrag!)

Die Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft haben uns in den letzten über siebenzig Jahren Wachstum und Wohlstand gesichert. Das ist auch unser Kompass für die Zukunft.

(Beifall bei der CSU und der FDP)

Meine Damen und Herren, so einfach, wie es sich das Bündnis Mietenstopp macht, ist es nicht, auf diese Herausforderung zu antworten. Die Antwort kann nicht sein, Mieten einzufrieren, Modernisierung zu blockieren, Neubauten zu verhindern und vor allen Dingen die Wohnungswirtschaft zu verunsichern. Das wird es mit uns, mit der CSU-Fraktion, nicht geben. Ich bin überzeugt davon: Es braucht ein Bündel von Maßnahmen und ein Zusammenspiel von vielen Instrumenten, um uns zu diesem gemeinsamen Ziel, nämlich mehr bezahlbaren Wohnungen in Bayern, zu führen.

Das beginnt bei der Weichenstellung im Bund. Verehrte Damen und Herren, die Novelle des Baugesetzbuches ist auf dem Weg. Wir haben die Einführung eines Baukindergeldes. Wir haben eine Sonder-AfA für den frei finanzierten Wohnungsbau. Es gibt die Genossenschaftsförderung. Es gibt neu die Dynamisierung des Wohngeldes. Und es gibt eine Veränderung im Mietrecht.

Herr Kollege Körber, Sie fordern, die Grunderwerbsteuer abzuschaffen. Da hätten Sie zum richtigen Zeitpunkt bei der Regierungsbildung mit Ihrer Partei besser nicht gekniffen. Dann könnten Sie solche Wünsche umsetzen.

Ich darf Ihnen auch sagen: 2019 ist die Bauwirtschaft in Deutschland um 4 % gewachsen. Ich widerspreche allen, die hier am Rednerpult stehen und sagen, dass am Wohnungsmarkt und in der Bauwirtschaft nichts passiert: Da haben wir 4 % Wachstum im Vergleich zum Gesamtwachstum der Wirtschaft von 0,6 %.

Die Bayerische Staatsregierung hat starke Maßnahmen ergriffen. Viele Kolleginnen und Kollegen sind schon darauf eingegangen. Ich glaube, um schneller, kostengünstiger und vor allen Dingen nachhaltiger bauen zu können, brauchen wir eine Novelle der Bayerischen Bauordnung. In diesem Prozess sind wir mittendrin.

Einige Anregungen habe ich heute gehört, über die wir gesprochen haben, vor allen Dingen bei der Expertenanhörung, beispielsweise zum Thema Digitalisierung. Gerade die Prozesse im Baubereich lassen sich durch die Digitalisierung wirklich vereinfachen und beschleunigen. Sie wissen, dass 15 Pilotlandkreise jetzt ein digitales Rathaus umsetzen werden. Veränderungen sind bei allen angesprochenen Themen, etwa den Abstandsflächen, der Genehmigungsfiktion, dem seriellen Bauen, dem genehmigungsfreien Dachgeschossausbau usw., angestoßen worden und vorgesehen. Wir werden die Novellierung im Rahmen des parlamentarischen Verfahrens hoffentlich in Kürze beschlossen haben.

Ich möchte zum Schluss noch ein Instrument, nämlich unsere Städtebauförderung, ansprechen; denn sie hat in den letzten fünf Jahrzehnten wirklich einen starken Beitrag zur Entwicklung unserer Städte und Gemeinden in Bayern geleistet. Der Freistaat unterstützt die Kommunen bei der Schaffung von aktiven Zentren und somit auch beim Wohnungsbau. Allein für dieses Jahr 2020 sind 455 Millionen Euro für die Städtebauförderung vorgesehen. 40 % der bayerischen Gemeinden profitieren davon. Die Städtebaufördermittel sind in 2019 zu 83 % auch in den ländlichen Raum geflossen. Diese Maßnahmen und Instrumente müssen ineinandergreifen, um in Bayern mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Verbesserungen gibt es nicht auf die Weise, wie es von der SPD in ihrer Ratlosigkeit immer gebetsmühlenartig kommt: Da geht es um Verbote. Da geht es um Steuererhöhungen, Frau Kohnen. Da geht es um ein Wirtschaftsstrafgesetz, und da geht es um mehr Bürokratie. Das ist nicht die Lösung für Investitionen und für das Schaffen eines neuen Wohnungsangebots.

(Beifall bei der CSU – Alexander König (CSU): So ist es, genau!)

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Ich bedanke mich bei der Frau Abgeordneten Scharf und darf den fraktionslosen Abgeordneten Herrn Raimund Swoboda mit dem bewährten Hinweis aufrufen: maximale Redezeit: zwei Minuten.

**Raimund Swoboda (fraktionslos):** Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen, sehr geehrte Damen und Herren! Das Ziel, bezahlbares Wohnen nachhaltig zu gewährleisten, ist nicht in Sicht. Wir haben es gehört. In diesem Zusammenhang fällt mir der wohl wichtigste Wahlspruch in der Politik ein: Nach vorne schauen – für Stabilität und Zukunft sorgen. Gerade von unseren Kollegen der CSU hören wir das immer wieder in vielen Politikbereichen, insbesondere natürlich von unserem hochgeschätzten Herrn Ministerpräsidenten Söder und auch von Herrn Innenminister Herrmann.

Klar ist aber: Eine Rückschau wäre angebracht. Doch das tut man nicht; denn mit einer Aufdeckung der Vergangenheit könnten eigene Fehler zutage treten. Deshalb ist bei der Ursachenforschung Fehlanzeige. Ich erlaube mir deshalb, Ihnen ein paar der Ursachen dieser Wohnungsmisere zu nennen, etwa die asoziale Marktwirtschaft, weil man soziales Wohnen, sozialen Wohnungsbau gekappt hat. Das ist heute schon gesagt worden. Auch hat man die staatliche Wohnungswirtschaft von Sozialwohnungen entblößt, indem man den vorhandenen Bestand erheblich verkleinert und versilbert hat, um etwas anderes zu finanzieren. Das kommt jetzt auf uns alle zurück.

Und: Wir haben einen gesellschaftlichen Umbau erlebt, nämlich zur Kleinstfamilie hin. Singledasein sowie hohe Flexibilität und Mobilität der Arbeitskräfte für die Wirtschaft sind angesagt, damit die Arbeitskräfte überall einsetzbar sind. Die brauchen in ihrer Heimat keine Wohnungen, sondern dort, wo es Arbeit gibt.

Der wohl wichtigste Fehler, der vom Bürger wohl immer am ehesten gesehen wird, ist die Förderung einer ungezügelter Zuwanderung im Rahmen einer UN-Doktrin, die sich "Replacement and Resettlement" nennt. Damit ist ein Niedergang im Rechtsstaat

einhergegangen. Diese Flüchtlingswelle hat uns – auch in Bezug auf Wohnraum – hohe Kosten gebracht. Dies hat uns Herr Schäuble gesagt.

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Die Redezeitanzeige steht auf Rot.

**Raimund Swoboda (fraktionslos):** Wir brauchen für 2,5 Millionen Flüchtlinge oder Migranten Wohnungen.

(Zuruf von der CSU: Redezeit!)

– Jawohl, Sie haben recht.

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Die Redezeit, ja.

**Raimund Swoboda (fraktionslos):** Die Redezeit ist vorbei. Deshalb werde ich das Nichtgesagte zu einem anderen Zeitpunkt vortragen. – Ich danke Ihnen, Herr Präsident.

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Ich danke Ihnen, Herr Kollege. – Meine sehr verehrten Damen und Herren, ich darf jetzt Frau Kerstin Schreyer, wahrscheinlich heute zum ersten Mal in ihrer Funktion als neue Wohnungsbauministerin in Bayern, aufrufen. Frau Kerstin Schreyer, bitte schön, Sie haben das Wort.

**Staatsministerin Kerstin Schreyer (Wohnen, Bau und Verkehr):** Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Das Thema Wohnen ist natürlich die Zukunftsfrage, vor allem die soziale Zukunftsfrage. Insofern ist es mir wichtig, dass in ganz Bayern die Menschen überall leben können, egal, welches Einkommen sie haben und in welcher Alters- und Lebensphase sie sind. Deswegen ist es eine zutiefst sozialpolitische Frage, die ich jetzt in diesem Ministerium Gott sei Dank umsetzen kann. Klar muss aber auch sein: Wir werden um die Schaffung von Wohnraum nicht herumkommen. Natürlich müssen wir bauen, sonst wird es auf diesem Gebiet nicht funktionieren, und natürlich müssen wir die Schaffung von Wohnraum bei all den Fragen intelligenter organisieren; denn gerade der Großraum München platzt aus allen

Nähten. Wichtig ist es hier auch, die entsprechende Balance zu bekommen. Wir brauchen gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land. Genau deswegen hat auch mein Vorgänger sehr viele Projekte und Programme aufs Gleis gesetzt, damit es funktioniert. Wer sich die verschiedenen Wohnraumförderungen anschaut, stellt fest: In Bayern wurden allein in Bezug auf den Neu- und Umbau und die Modernisierung 11.000 Miet- und Eigentumswohnungen gefördert. Rechnet man den ganzen Bereich für Studierende, für Menschen mit Behinderung und für ältere Menschen dazu, kommen wir auf 12.500 Wohnungen. Man kann daher über vieles diskutieren, aber der Freistaat hat angepackt.

Genauso ist es bei der Wohnraumoffensive. Das gesamte Maßnahmenpaket wurde vorhin bereits angesprochen. Die Mittel für die Wohnraumförderung sind deutlich erhöht worden. Der Kinderzuschuss ist auf 5.000 Euro je Kind verdoppelt worden. Ferner sind die Eigenheimzulage eingeführt und das Baukindergeld aufgestockt worden. Das Förderprogramm für die Kommunen, das eigentlich 2019 geendet hätte, wurde bis 2025 verlängert. Insofern kann man deutlich formulieren, dass die Staatsregierung auf diesem Gebiet alles getan hat, damit das Ganze weiterhin entsprechend angeschoben wird. Ich darf bereits übermorgen wieder für die Stadibau GmbH in Freiham den Grundstein für eine neue Wohnanlage legen. Hier entstehen 200 Wohnungen für Staatsbedienstete. Als ehemalige Sozialministerin freut es mich natürlich, dass dort auch eine Kita entsteht. Das heißt, wir werden unserer Aufgabe gerecht.

Zusammen mit der staatlichen Wohnungsbaugesellschaft Stadibau, dem Siedlungswerk Nürnberg und der BayernHeim werden wir in den nächsten Jahren rund 13.000 neue Wohnungen auf den Weg bringen. Ich möchte also deutlich sagen: Wir machen unsere Hausaufgabe; wir schieben an. Jeder, der in diesem Hohen Haus mit anschieben möchte, ist herzlich eingeladen, in den Haushaltsberatungen zuzustimmen, damit wir das Geld zur Verfügung haben; denn das ist das Zeichen dafür, dass wir anschieben können.

An der Stelle ist mir aber auch Folgendes wichtig: Frau Kollegin Kohlen hat dies angesprochen und zu Recht gesagt: Wenn wir den Großraum München nicht ertüchtigen, haben wir das Problem, dass die Erzieherinnen hier nicht leben können und es Kita-Schließungen geben wird. Ich hätte mir gewünscht, dass die Stadt München diese Herausforderung angegangen wäre. Die Ziele, bis 2014 entsprechenden Wohnraum zu schaffen, wurden von Rot-Grün nicht erreicht. Nach 2014 hat die Stadt die Ziele bewusst höhergeschraubt, damit wir wirklich vorwärtskommen. Also bitte schön: Immer dann, wenn Sie alles das anführen, was der Freistaat hätte tun sollen, würde ich mir sehr wünschen, dass Sie auch dort, wo Sie Verantwortung tragen, die Hausaufgaben machen.

Wenn Ihnen zu der Fragestellung nichts anderes als Besteuerung und Spekulanten einfällt, muss ich Ihnen ehrlich sagen: Steuern führen erst mal nicht zwingend zu neuem Wohnraum, sondern das Bauen von Wohnraum führt zu neuem Wohnraum.

(Beifall bei der CSU)

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Vielen Dank, Frau Staatsministerin. – Wir haben noch eine zweite Wortmeldung aus dem Bereich der Staatsregierung vorliegen; denn Herr Justizminister Eisenreich hat sich ums Wort bemüht. Bitte schön, Herr Staatsminister.

**Staatsminister Georg Eisenreich (Justiz):** Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Es ist heute schon mehrfach betont worden: Der Wohnungsmangel und der Mietpreisanstieg sind ein großes Problem und eine große Herausforderung. Ich möchte für die Bayerische Staatsregierung nochmals ausdrücklich feststellen: Es ist auch unser Ziel, dass der Mietpreisanstieg gedämpft wird. Wir wollen, dass sich Familien, Senioren und

Menschen mit normalem Einkommen das Wohnen in den Ballungsräumen auch künftig noch leisten können. Das ist erklärtes Ziel der Bayerischen Staatsregierung.

Einfache Lösungen gibt es nicht. Vor allem ist das Mietrecht nicht die alleinige Lösung. Für diesen Bereich bin ich zuständig und möchte sagen, dass die Hauptantwort das Schaffen von zusätzlichen und bezahlbaren Wohnungen ist. Das hat Frau Kollegin Schreyer in ihren Ausführungen bereits betont. Das Mietrecht ist nicht die alleinige Lösung, kann aber einen Beitrag dazu leisten.

Das Volksbegehren leistet jedoch keinen Beitrag. Auch das will ich klar darstellen; denn ein Landesgesetz, das die Mieten im freifinanzierten Wohnungsmarkt für sechs Jahre deckelt, ist verfassungswidrig; denn – das ist ganz einfach – das Land hat dafür nicht die Gesetzgebungskompetenz. Für das Mietpreisrecht liegt die Kompetenz beim Bund. Dieser hat das Mietpreisrecht abschließend geregelt, ob es sich um die Kappungsgrenze, die Mietpreisbremse oder die Verlängerung handelt. Das heißt: Weder Bayern noch Berlin noch ein anderes Bundesland hat hier die Kompetenz. Unabhängig davon, und darauf hat Herr Kollege Josef Schmid zu Recht hingewiesen, ist es fraglich, ob ein solcher Eingriff noch verhältnismäßig wäre. Wir haben da große Zweifel. Das Ergebnis ist: Ein solches Landesgesetz wäre verfassungswidrig und wird vor dem Verfassungsgericht scheitern. Daher ist es unseriös, den Menschen etwas anderes vorzumachen. Ich finde es schade, dass man ein so wichtiges Instrument wie das Volksbegehren – und ich bin ein großer Fan von Volksbegehren – für so etwas benutzt.

Dennoch muss man auch im Mietrecht etwas tun. Es wird auch einiges getan. Unser Ziel ist ein fairer Ausgleich der Interessen der Mieter und der Vermieter. Deswegen haben wir die Einführung der Mietpreisbremse in Bayern ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Wir haben auch die Verlängerung der Mietpreisbremse ausdrücklich unterstützt. – Dazu können Sie sich meine Wortmeldungen aus dem letzten Jahr anschauen. – Wir haben die Mieterschutzverordnung erlassen. Ich habe letztes Jahr auch in die Diskussion gebracht, dass wir die Rückforderungsmöglichkeiten bei zu viel bezahlter Miete verbessern; auch das ist gekommen. Außerdem gibt es eine andere bayerische Initiative: Wir waren nicht die Ersten, aber wir waren diejenigen, die zumindest

im Bundesrat erfolgreich durchgesetzt haben, dass Mietwucher besser bekämpft werden muss.

Ich will klar sagen, dass die große Mehrheit der Vermieter sehr, sehr verantwortungsvoll handelt. Aber es gibt auch schwarze Schafe, und schwarze Schafe verdienen keinen Schutz. Deswegen hat Bayern letztes Jahr eine Bundesratsinitiative gestartet, mit der wir beim Thema Mietwucher – hier gibt es eine Vorschrift im Wirtschaftsstrafgesetz – die Hürden senken und den Bußgeldrahmen von 50.000 auf 100.000 Euro erhöhen wollen. Dazu gibt es eine Mehrheit im Bundesrat, was wir sehr gut finden. In der Zwischenzeit haben sowohl der Bundesinnenminister als auch die Bundesjustizministerin erklärt, dass sie dies unterstützen möchten.

Wir unterstützen noch einen weiteren Punkt. Hier geht es um die Regelung des Mietspiegels. Dort sind Verbesserungen notwendig. Die Ministerpräsidenten haben sich bereits geeinigt, den Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre zu erhöhen. Das ist ein wichtiger Schritt. Wir brauchen noch klarere und transparentere Regelungen, damit sowohl Mieter als auch Vermieter genauer feststellen können, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist.

Sie sehen: Hier handelt insbesondere die Bundesregierung. Eine ganze Reihe an Maßnahmen sind schon erfolgt. Das Mietrecht kann einen Beitrag leisten, aber die alleinige Lösung ist es nicht. Wir brauchen vor allem mehr bezahlbaren Wohnraum, verehrte Kolleginnen und Kollegen.

(Beifall bei der CSU und den FREIEN WÄHLERN)

**Erster Vizepräsident Karl Freller:** Vielen Dank, Herr Staatsminister Eisenreich. – Meine sehr verehrten Damen und Herren, für diesen Tagesordnungspunkt liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. Damit ist er beendet.