

Vorgangsmappe für die Drucksache 17/4073

"Gezieltes Schaffen von bezahlbarem Wohnraum in Bayern"

---

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 17/4073 vom 05.11.2014
2. Beschlussempfehlung mit Bericht 17/5584 des HA vom 05.03.2015
3. Beschluss des Plenums 17/6119 vom 14.04.2015
4. Plenarprotokoll Nr. 42 vom 14.04.2015



## **Antrag**

der Abgeordneten **Andreas Lotte, Annette Karl, Angelika Weikert, Dr. Paul Wengert, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Natascha Kohnen, Doris Rauscher, Bernhard Roos, Harry Scheuenstuhl, Arif Tasdelen, Ruth Waldmann, Dr. Herbert Kränzlein SPD**

### **Gezieltes Schaffen von bezahlbarem Wohnraum in Bayern**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird dazu aufgefordert, beim Verkauf von für den Wohnungsbau geeigneten Grundstücken des Freistaats an private Investoren die Kaufinteressenten zur Abgabe von Bebauungskonzepten einzuladen, in denen primär dem bezahlbaren Wohnraum größtmöglicher Raum gegeben wird.

Unter dieser Auflage sind die Grundstücke – anstelle dem Meistbietenden den Zuschlag zu erteilen – dem Anbieter des besten Konzepts vergünstigt abzugeben und dieses durch im Grundbuch einzutragende Bindungen abzusichern.

### **Begründung:**

Um seiner nach den Bestimmungen des Art. 106 der Bayerischen Verfassung gebotenen Aufgabe – der „[...] Förderung des Baues billiger Volkswohnungen“ – nachzukommen, muss der Freistaat weit mehr Anreize für den Bau von gefördertem Wohnraum schaffen. Nicht zuletzt der stetige Anstieg der Mietpreise in den letzten Jahren lässt eine breit aufgestellte Förderoffensive als unabdingbar erscheinen. So erhöhten sich nach Angaben des Statistischen Bundesamts die Mietpreise bayernweit zwischen 1995 und 2010 um 24 Prozentpunkte.

Laut dem Dritten Sozialbericht der Staatsregierung zahlen Mieter in Bayern im Landesdurchschnitt bereits jetzt mehr als ein Viertel ihres Nettoeinkommens (27 Prozent) monatlich für die Warmmiete. In den Ballungsräumen fällt dieser Anteil noch deutlich höher aus. Nicht nur München, das mit seinem erfolgreichen Programm des konzeptionellen Wohnungsbaus in Vorleistung gegangen ist, ist von diesen Entwicklungen betroffen: Zwischen 2007 und 2012 sind die Mieten alleine in Nürnberg jährlich um durchschnittlich 2,4 Prozent und insgesamt um 14,3 Prozent angestiegen.

Auch das Angebot abseits des privaten Mietmarkts wird immer knapper. Der Bestand an Wohnungen mit sozialer Bindung in Bayern nimmt kontinuierlich ab: Zuletzt lag der Negativsaldo von Zu- und Abgängen an Sozialwohnungen im Jahr 2013 bei rund 4.000 Wohnungen. Das bloße Bereitstellen von Förderdarlehen zur Schaffung von Sozialwohnungen reicht offensichtlich nicht aus, um diesen Abwärstrend zu stoppen. Auch bei der Vergabapraxis von Grundstücken der öffentlichen Hand müssen soziale Kriterien stärker Berücksichtigung finden.



## **Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen**

**Antrag der Abgeordneten Andreas Lotte, Annette Karl,  
Angelika Weikert u.a. SPD  
Drs. 17/4073**

### **Gezieltes Schaffen von bezahlbarem Wohnraum in Bayern**

#### **I. Beschlussempfehlung:**

Ablehnung

Berichterstatter: **Reinhold Strobl**  
Mitberichterstatter: **Georg Winter**

#### **II. Bericht:**

1. Der Antrag wurde dem Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen federführend zugewiesen. Der Ausschuss für Arbeit und Soziales, Jugend, Familie und Integration hat den Antrag mitberaten.
2. Der federführende Ausschuss hat den Antrag in seiner 55. Sitzung am 5. Februar 2015 beraten und mit folgendem Stimmergebnis:  
CSU: Ablehnung  
SPD: Zustimmung  
FREIE WÄHLER: Zustimmung  
B90/GRÜ: Zustimmung  
Ablehnung empfohlen.
3. Der Ausschuss für Arbeit und Soziales, Jugend, Familie und Integration hat den Antrag in seiner 28. Sitzung am 5. März 2015 mitberaten und mit folgendem Stimmergebnis:  
CSU: Ablehnung  
SPD: Zustimmung  
FREIE WÄHLER: Zustimmung  
B90/GRÜ: Zustimmung  
Ablehnung empfohlen.

**Peter Winter**  
Vorsitzender



## **Beschluss des Bayerischen Landtags**

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

**Antrag** der Abgeordneten **Andreas Lotte, Annette Karl, Angelika Weikert, Dr. Paul Wengert, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Natascha Kohnen, Doris Rauscher, Bernhard Roos, Harry Scheuenstuhl, Arif Tasdelen, Ruth Waldmann, Dr. Herbert Kränlein SPD**

Drs. 17/4073, 17/5584

**Gezieltes Schaffen von bezahlbarem Wohnraum in Bayern**

**Ablehnung**

Die Präsidentin

I.V.

**Reinhold Bocklet**

I. Vizepräsident

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet

Abg. Andreas Lotte

Abg. Georg Winter

Zweite Vizepräsidentin Inge Aures

Abg. Bernhard Pohl

Abg. Jürgen Mistol

Abg. Robert Brannekämper

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Ich rufe **Tagesordnungspunkt 7** auf:

**Antrag der Abgeordneten Andreas Lotte, Annette Karl, Angelika Weikert u. a.  
(SPD)**

**Gezieltes Schaffen von bezahlbarem Wohnraum in Bayern (Drs. 17/4073)**

Ich eröffne die Aussprache. Die Gesamtredezeit der Fraktionen beträgt nach der Geschäftsordnung 24 Minuten. Die Redezeit der Staatsregierung orientiert sich dabei an der Redezeit der stärksten Fraktion. Erster Redner ist der Kollege Andreas Lotte von der SPD. Bitte schön, Herr Kollege. Sie haben das Wort.

**Andreas Lotte (SPD):** Sehr geehrter Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Wenn die Mieten in astronomische Höhen steigen und wir in Bayern mehr als ein Viertel unseres Nettoeinkommens für das Dach über dem Kopf ausgeben, müssen wir uns fragen: Wollen wir das? Wir müssen uns darüber unterhalten, wie wir die Schwachen unserer Gesellschaft schützen, aber auch darüber – darum geht es heute in dem Antrag der SPD –, wie wir für das Gros der Bevölkerung Wohnraum schaffen können. Bayern boomt, und die Mietpreise explodieren. Bayerns Wohnungspolitik der letzten Jahre und Jahrzehnte war – das sage ich nicht zum ersten Mal – bescheiden. Nachdem Mitte der Neunzigerjahre im Durchschnitt 350 Millionen Euro ausgegeben wurden, waren es zuletzt im Durchschnitt 160 Millionen Euro. Das spürt man. Das ist das, was ich meine, wenn ich vom Trümmerhaufen der bayerischen Wohnungspolitik spreche.

Kampagnen wie das Jahr des Wohnungsbaus haben bis jetzt nur kosmetisch gewirkt. Wenn sich Staatsminister Herrmann zufrieden auf die Schultern klopft und die Kolleginnen und Kollegen verkünden, dass in Bayern überdurchschnittlich viel für den Wohnungsbau ausgegeben wird, kann ich Ihnen mit Blick auf die neuen Zahlen sagen: Die gefeierten zusätzlichen 5 % der Baugenehmigungen im letzten Jahr, im "Jahr des Wohnungsbaus", sind im bundesweiten Vergleich gerade einmal durchschnittlich. Das ist die Realität. Wir meinen Geschosswohnungsbau, wenn wir von Ballungsräumen

reden. Den 6,3 % beim Geschosswohnungsbau in Bayern stehen 8,8 % im Bund gegenüber. Bayern liegt lockere 2,5 % unter dem Bundesdurchschnitt – im gefeierten "Jahr des Wohnungsbaus".

In meiner letzten Plenarrede habe ich bereits erwähnt, dass im "Jahr des Wohnungsbaus" knapp über 9.100 geförderte Mietwohnungen entstanden sind. Nun hört man immer wieder vonseiten der Regierung und der CSU: Wir müssen einfach nur bauen, bauen, bauen, um das Wohnungsproblem zu lösen. Da sage ich: Ja, lassen Sie uns bauen, aber lassen Sie uns als Staat keinen Beitrag dazu leisten, den Preiswettbewerb weiter anzuheizen.

(Beifall bei der SPD)

Lassen Sie uns staatliche Grundstücke nicht nach dem Höchstpreis verkaufen, sondern lassen Sie uns überlegen, welche Möglichkeiten wir haben, Rahmenbedingungen bei staatlichen Grundstücken zu setzen und zu nutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Da wundere ich mich schon, wenn der Bauminister Herrmann auf der Tagung der bayerischen Wohnungswirtschaft lobt, wir hätten einen wichtigen Ansatz auf Bundesebene vereinbart und wollten jetzt die Grundstücke des Bundes bevorzugt an Kommunen und nicht nach dem Höchstpreisprinzip verkaufen. Da stimme ich ihm explizit zu. Mich ärgert aber, dass wir bei den Grundstücken auf Bundesebene nicht vорankommen, wenn es um den konzeptionellen Wohnungsbau geht und darum, nicht nur Konversionsflächen nicht zum Höchstpreis zu veräußern. Das Gleiche gilt natürlich für die bayerischen Grundstücke.

Ich möchte es für all diejenigen, die nicht tief in der Wohnungspolitik drin sind, noch einmal ganz kurz erklären: Konzeptioneller Wohnungsbau heißt, es gibt keine direkte Förderung, man gibt niemandem Geld dafür, dass er ein Haus baut oder dass er es günstig vermietet, man verkauft ihm nicht einmal ein Grundstück unter Wert. Es geht nicht um einen unterwertigen Verkauf, sondern man überlegt sich, wie der Wohnungsbau auf dem zu verkaufenden Grundstück ausschauen soll. Man legt konkrete und

transparente, energetische, ökologische und auch wohnungspolitische Kriterien wie die Schaffung bezahlbaren Wohnraums transparent fest. Man schreibt vor, wie lange der Mietwohnungsbau gebunden sein soll oder dass dort Mietwohnungsbau stattfinden soll. Das alles führt dazu, dass der Verkehrswert des Grundstücks sinkt, weil der Käufer nicht mehr marktliberal darüber verfügen kann. Der Verkehrswert, den man dann ermittelt, ist der Kaufpreis bei der Ausschreibung.

Der Kollege Winter hat Verfassungsbedenken angemeldet und gesagt, das sei ein Zufallsverkauf. Das ist es mit diesem Konzept der transparenten Kriterien bewusst nicht. Das ist ein transparentes Verfahren. An der Ausschreibung können sich diverse Unternehmer aus der Bauwirtschaft beteiligen, und derjenige bekommt den Zuschlag, der das beste Konzept liefert. Dieses Konzept lässt sich anhand der Kriterien festlegen, meine sehr verehrten Damen und Herren. Wir wollen keine Luxuswohnungen. Wir wollen keine maximale Rendite, die über einen erhöhten Kaufpreis hereingeholt werden muss, sondern wir wollen durch den Grundstückspreis, der für den Mietwohnungsbau maßgeblich ist, eine positive Beeinflussung erreichen.

Lassen Sie mich ein Letztes sagen, und da bin ich mit dem Herrn Kollegen Rotter einer Meinung. Er hat im letzten Plenum gesagt, wenn auch auf München bezogen, dass der Freistaat Bayern vielleicht Grundstücke hat, die möglicherweise für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können. Eine Anfrage hat ergeben: Es stünden demnächst 13 Grundstücke in München und dem Umland unmittelbar zur Verfügung. Lassen Sie uns doch bei diesen konkreten Fällen prüfen, ob das geeignete Grundstücke für Wohnungsbau wären. Ich glaube, wir sind uns einig, dass angesichts der Grundstückspreise im Moment überwiegend Eigentumswohnungsbau entsteht. Dieser ist nicht per se schlecht. Wir brauchen in den Ballungsräumen aber den Bau von bezahlbaren Mietwohnungen.

(Beifall bei der SPD und Abgeordneten der GRÜNEN)

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Danke schön, Herr Kollege. – Als Nächster hat der Kollege Georg Winter von der CSU das Wort. Bitte schön.

**Georg Winter (CSU):** Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Wir besprechen heute ein wichtiges Anliegen. Zu Recht wird die Frage gestellt, was wir tun können, damit Wohnraum bezahlbar bleibt, und was wir dafür tun können, dass unsere Bürgerinnen und Bürger und ganz besonders unsere Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, eben unsere Familien, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung haben. Das ist das Ziel. Da sind wir uns einig.

Das ist aber eine schwierige Aufgabe, weil extreme Veränderungen stattfinden. Die wesentlichen Veränderungen waren im vergangenen Jahr auf dem Bayerischen Immobilienkongress zu erfahren, wo ein Professor gesagt hat, es gebe im Grunde genommen zwei Wachstumsgebiete in Deutschland. Er hat das auf zwei ganz wesentliche Gebiete herunterreduziert. Ich will den Regionen in Bayern nicht zu nahe treten, die auch Zentren sind, wichtig sind und wachsen, aber er hat gemeint, Berlin und München seien die zwei ganz großen Wachstumsgebiete.

Darüber müssen wir einmal nachdenken: Wollen wir diese Verdichtung, wollen wir diesen Weg weitergehen, oder wollen wir uns Lösungen einfallen lassen, die dafür sorgen, dass unsere ländlichen Räume nicht entleert werden? Da gibt es viele Wege. Ich werde das nachher noch ansprechen. Herr Kollege Lotte, das ist die Grundsatzfrage, die wir klären müssen, bevor wir mit einem Einzelpunkt kommen und sagen, du, Staat, schenk uns die Grundstücke. Wenn wir gerade in München verfügbare Liegenschaften haben, haben wir Glück, und die anderen haben keine Liegenschaften und darum nicht dieses Glück. Zu diesem Punkt möchte ich nur sagen, dass wir uns bewusst machen müssen, welch großes Thema wir vor uns haben.

Jetzt gehen wir das einmal der Reihe nach durch. Es ist wichtig, dass wir versuchen, viele positive Akzente zu setzen. Da können wir in Bayern großartige Ergebnisse vorweisen. Ich nenne nur das Jahr 2014, in dem 1.683 Mietwohnungen neu gebaut und

1.504 Eigentumswohnungen gebaut oder erworben wurden. Das bedeutet zusammen eine Mehrung von 3.187 Wohnungen in Bayern allein im Jahr 2014. Die Wohnraumförderung betrug 220 Millionen Euro; mit den Studentenwohnungen sind es 242 Millionen Euro. Zusammen mit dem Wohngeld, das wir bezahlen, sind es 330 Millionen Euro, die in diesen Wohnbereich investiert werden, also Wohnraumförderung plus Studentenwohnungen plus das Wohngeld. 330 Millionen Euro! Man muss sich bewusst machen, was hier allein im vergangenen Jahr stattgefunden hat und in gleicher Größe heuer wieder stattfindet.

Es kommen ein paar weitere ganz wichtige Aspekte dazu. Jeder weiß, dass beim Schaffen von Wohnraum – gerade in München wird das deutlich mit den Quartieren, wie man anlegen kann oder was man für ein Umfeld braucht, wenn eine Verdichtung stattfindet – die Städtebauförderung eine ganz wichtige Maßnahme ist. Frau Architektin und Vizepräsidentin Aures, das wissen Sie. Wir haben erreicht, dass gemeinsam mit dem Bund, auch nach dem aktuellen Inhalt des Koalitionsvertrags, im Vergleich zu den Jahren 2005, 2006 und 2007 heute im Durchschnitt eine Verdoppelung der Städtebauförderung vorliegt. Ich glaube, das ist eine ganz tolle Zahl, es ist toll, wenn man sagen kann, wir sind bei der Städtebauförderung von 106 Millionen Euro auf jetzt 215 Millionen Euro angekommen. Das war eine große Anstrengung. Für den ländlichen Raum könnte man noch die 90 Millionen Euro für die Dorferneuerung dazunehmen, die sich auch um dieses Thema kümmert.

Wir haben in der Plenardebatte vor der Karwoche diskutiert. Herr Lotte, wir wollen, dass die energetische Gebäudesanierung abgeschrieben werden kann. Da warten wir auf die Zustimmung der SPD-Länder. Wenn diese Ja sagen, wird das stattfinden und ins Gesetzblatt kommen. Dann ist das ein ganz wichtiger Beitrag dazu, dass die Wohnraumförderung finanziert ist. Ich komme nachher noch zu den Auflagen, die Sie machen.

Am 26. März haben wir hier einen Antrag beschlossen, um den Mietwohnungsbau zu unterstützen. Wir haben uns für die degressive Abschreibung ausgesprochen und die

Staatsregierung beauftragt, sich mit dem Votum des Landtags in Berlin dafür einzusetzen. Meine werten Kolleginnen und Kollegen von der Opposition, die Länderkammer war in der letzten Wahlperiode nicht bereit, die degressive Abschreibung zuzulassen. Die FDP, die nicht mehr hier sitzt - also muss ich sie nicht groß ansprechen -, wollte etwas anderes, nämlich die große Reform. Die ging aber nicht. Wir können nur hoffen, dass jetzt in der Länderkammer ein Veränderungsprozess stattfindet und es in der Großen Koalition gelingt, hierfür eine Mehrheit zu bekommen. Bayern ist dafür.

Nun komme ich zu einem anderen wichtigen, Ihren Antrag betreffenden Punkt. Nach der Verfassung ist es nicht möglich, etwas unter Wert abzugeben. Das ist der Grundsatz. Dann gibt es die Möglichkeit, eine sondergesetzliche Regelung zu schaffen, vorausgesetzt, wir können sagen, sie liegt im Interesse des Allgemeinwohls. Das Allgemeinwohl haben wir hier, aber wir haben auch das Problem, dass wir das Allgemeinwohl nicht dadurch erreichen, dass eine Zufallsförderung eintritt, weil Standorte in Bayern, bei denen wir gerade Liegenschaften zur Verfügung haben, davon profitieren könnten, während andere Standorte nicht in gleicher Weise unterstützt werden. Bei der Zufallsförderung gibt der Normausschuss eine rechtliche Prüfung vor, und eine sondergesetzliche Regelung würde scheitern.

Das Ganze wird noch dadurch unterstrichen, dass der Bund in seiner Finanzausschusssitzung vom 14. Januar dieses Jahres gesagt hat, dass sich dies nicht eignet. Außerdem wird diese Aussage auch dadurch unterstrichen, dass man bereits im Jahr 2004 sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene die Regelung mit der Zufallsförderung abgeschafft hat, weil die flächendeckende Zurverfügungstellung von Liegenschaften bedauerlicherweise nicht gegeben war. Die Regelung hat sich durch die immer weniger werdenden Liegenschaften auf immer weniger Standorte konzentriert. So viel also zu der Frage, warum wir Ihrem Antrag nicht zustimmen können.

Nun zu dem anderen Punkt; doch dabei handelt es sich um eine Münchner Insidergeschichte. Die Landeshauptstadt ist in ihren Entscheidungen frei. Ich wundere mich nur, warum die Landeshauptstadt, die früher den Quadratmeterpreis von 1.500 Euro auf

400 Euro reduziert hat, um günstigen Wohnraum zu schaffen, nun auf die Konzeptausschreibungen umgestellt hat. Sie sagen, Sie wollen keine Luxuswohnungen. Das mag sein, aber wenn Sie so viele Auflagen vorgeben, wie Sie das in Ihren Konzeptausschreibungen tun, wie mir die Münchner Kollegen sagen, dann müssen Sie bedenken, dass jede Auflage Kosten verursacht, die auch bezahlt werden müssen. Es ist schön, wenn man alles erfüllt, was heute denkbar ist. Das ist gar keine Frage, aber wir reden davon, dass wir auch in der Großstadt bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen. Das ist der Punkt. Nachdem hier viele Inhouse-Ausschreibungen stattfinden, bei denen Münchner Wohnbauunternehmungen tätig sind, würde es sich doch anbieten, nachdem Sie Kontakt in die Landeshauptstadt München haben und über einen direkten Weg zum Oberbürgermeister verfügen, über Liegenschaften der Stadt oder auch der Stadtwerke nachzudenken. Die Stadtwerke sind ein eigener Betrieb, die auch Eigenleben haben und nicht immer das tun, was der Stadtrat einstimmig beschließt, wenn es darauf ankommt. Das sind solche zusätzliche Möglichkeiten.

Sie haben die Prozentzahlen angesprochen. Sie wissen, bei Prozent kommt es auf das "von Hundert" an. Wenn ein Land 100 Wohnungen gebaut hat und in diesem Jahr 200 baut, dann ist das eine Steigerung von 100 %. Da wollen wir uns nicht messen. Für uns ist es wichtig, dass wir zwar einen Rückgang bei den Belegungen haben, aber 155.000 Bindungen. Entscheidend ist, dass wir einen Stand von 6,2 Millionen Wohnungen haben. Es gab einen echten Zuwachs von 0,7 %. Wichtig ist auch, dass der Freistaat Bayern für seine Bediensteten im Großraum München eine beachtliche Zahl von Wohnungen vorzuweisen hat. 7.000 Wohnungen sind im Eigentum des Freistaats Bayern, die den Staatsbediensteten zur Verfügung stehen. Darüber hinaus haben wir 3.000 Belegungsrechte. Somit stehen uns Wohnungen für 10.000 Mitarbeiter und ihre Familien zur Verfügung. Das ist eine echte, konkrete Hilfe. Die Wohnungsfürsorgestelle entscheidet, wer diese Wohnungen bekommt.

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herr Kollege Winter, darf ich Sie an Ihre Redezeit erinnern?

**Georg Winter (CSU):** Das dürfen Sie.

(Beifall bei der CSU)

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Sie bekommen aber noch zwei Minuten, Herr Kollege Lotte hat nämlich noch eine Zwischenbemerkung beantragt. Bitte.

**Andreas Lotte (SPD):** Ich möchte versuchen, in einen Dialog zu treten; denn möglicherweise ist in meiner Rede etwas nicht richtig rübergekommen oder Sie haben es falsch interpretiert. Deshalb möchte ich mit dieser Zwischenbemerkung die Möglichkeit nutzen, hier nachzufragen.

Bei dem Thema Konzeptausschreibung habe ich betont, dass es bewusst nicht darum gehen soll, unter Wert zu verkaufen, sondern den Verkehrswert anhand von Werten zu ermitteln, die wiederum auf der Basis dessen ermittelt werden, dass das Grundstück Belastungen aufweist, die auch im Grundbuch gesichert sind. Wie wir wissen, entstehen viele Eigentumswohnungen. So könnten beispielsweise – es soll auch nur ein Beispiel sein – Anreize gegeben werden, damit man Mietwohnungen errichtet.

Wir wollten das Ganze marktgerecht konzipieren. Die Erfahrungen in der Stadt München zeigen, dass das funktioniert. Ich bin der festen Überzeugung, dass die Landeshauptstadt München verfassungskonform handelt. Meines Wissens ist das noch nicht gerichtlich überprüft worden, aber davon gehe ich aus. Ich glaube, das ist ein guter Weg. Wenn ich den Innenminister richtig verstanden habe, dann sieht er das auch teilweise auf Bundesebene so. Wenn ich Herrn Kollegen Rotter im Plenum beim letzten Mal richtig verstanden habe, dann habe ich zumindest ein gewisses Wohlwollen dahin gehend erkennen können, dass das eine denkbare Lösung wäre; ich will es einmal so vorsichtig formulieren. Im Sozialausschuss hatten wir ähnliche Diskussionen. Ich frage deshalb noch einmal nach. Wie die Kriterien sein müssten, das ist eine ganz andere Frage, die jetzt noch nicht Teil des Inhaltes ist. Die Idee ist zu sagen: Als Staat wollen wir die Wohnungen nicht zum Höchstpreis verkaufen, um damit nicht die Märkte noch weiter anzuheizen, sondern als staatliche Instanz suchen wir einen neuen Weg, der im

Rahmen der Möglichkeiten vielleicht sogar eine Linderung bewirken kann. Das wäre doch ein denkbarer Ansatz, oder wie sehen Sie das?

(Beifall bei der SPD)

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herr Winter, bitte.

**Georg Winter (CSU):** Sie haben die Frage eigentlich schon selbst mit der Antwort verbunden. Gott sei Dank ist es so, dass niemand nachprüft, wenn Kommunen Grundstücke abgeben. Es ist immer schwierig zu beurteilen, ob sie das dürfen oder nicht, ob da eine Schenkung vorliegt und wie die Rechtsaufsicht dazu steht. Alle diese Aspekte wollen wir jetzt nicht beleuchten. Mir wurde gesagt, dass die Stadt ihre Vorgaben mit den 7.000 Wohnungen nicht erreicht hat, weil die Konzeptauftreibung mit Quartiersbildung, mit Ökoauflagen und all den Dingen zu Verteuerungen führt.

(Andreas Lotte (SPD): Das stimmt nicht, aber das ist nicht der Punkt!)

- Das ist nicht unser Punkt, sondern es geht darum, dass wir Grundstücke brauchen. Sie haben die Antwort in diesem Punkt aber schon gegeben. Sie müssen Liegenschaften der Stadt nehmen oder die ihres großen Eigenbetriebs, mit seinem Eigenleben. Das können Sie, wenn Sie ein Stück weit Insider sind. Das geht hier wie dort bei diesen Eigenkonstruktionen, die können ein Eigenleben entwickeln. Da muss man eben sagen: Freunde, wenn ihr so viele Liegenschaften habt, dann tut mal was. Wenn die Stadt das für ihre Bürger tut - das haben wir auch schon an anderen Beispielen mit sozialen Einrichtungen erlebt -, dann bringt das was. Wenn ich beispielsweise eine städtische soziale Einrichtung habe, dann kann ich sagen, die fördere ich. Das ist so ähnlich, wie wenn Landkreis X das Rote Kreuz vom Landkreis X kommt; dann kann der Landkreis im Rahmen der freiwilligen Leistungen etwas machen. Die Grenze, die Sie selbst beschrieben haben - ist es rechtlich zulässig, wenn man Grundstücke abgibt und damit günstigen Wohnraum schafft -, gilt, wenn ich städtische Anliegen habe, für die städtischen Liegenschaften. Ich denke, da wird das auch gutgehen. Das funktioniert aber nicht im Falle einer anderen Institution, die zufälligerweise in der Landes-

hauptstadt Eigentum hat. Im Idealfall ist Bayern und München beisammen, wie beim FC Bayern; das ist die ideale Kombination. Darum hat sie auch so viel Erfolg, weil München und Bayern optimal verbunden sind. Man muss die zwei Dinge, Bayern und München, zusammenpacken, dann hat man den größten gemeinsamen Nenner. Sie verstehen aber, wenn ich aus dem Unternehmen "Bayern", das für zwölfeinhalb Millionen Einwohner zuständig ist - -

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herr Kollege Winter, kommen Sie bitte zum Ende.

**Georg Winter (CSU):** Dann ist das nicht übertragbar. Die ganz große Lösung heißt - und da bitte ich die Großstädter, uns zu helfen -, dass auf dem Lande neben dem Breitband die Infrastruktur breiter und besser ausgebaut werden kann. Das brauchen wir für die, die keine Autobahnanschlüsse haben, damit unsere Leute schnell zur Arbeit kommen und mit 60 Minuten Pendelzeit ihr Ziel erreichen.

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Bitte, Herr Winter!

**Georg Winter (CSU):** Danke schön.

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herr Kollege Pohl, Sie sind dann der nächste Redner. Bitte.

**Bernhard Pohl (FREIE WÄHLER):** Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Bayern ist eine wichtige Aufgabe, der wir uns alle verpflichtet fühlen müssen. Bevor ich zum Antrag der SPD komme, möchte ich die Zeit nutzen, kurz die Konzepte der FREIEN WÄHLER hierzu darzustellen. Ich denke, es ist wichtig, bei diesem Ziel gemeinsam weiterzukommen.

Es war ein Meilenstein, dass wir uns darauf verständigt haben, die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in die Bayerische Verfassung aufzunehmen; denn aufgrund dieses Verfassungszusatzes haben wir alle die Verpflichtung, Bayern gleichmäßig zu entwickeln und nicht metropolenzentriert. Ich glaube, gerade wenn ich auf

München sehe: München kann davon profitieren, dass nicht alles in der Landeshauptstadt und im Speckgürtel landet, sondern dass wir die Infrastruktur und Einrichtungen über das Land verteilen und wir die Kommunen, die wachsen wollen, auch in diesem Wachstumsdrang unterstützen.

Es gibt viele Städte und Gemeinden, die eine Alternative zu München bieten. Ich schaue Herrn Staatsminister Huber an: Die Stadt Mühldorf am Inn wirbt im Internet unter [www.ich-war-ein-münchner.de](http://www.ich-war-ein-münchner.de) – eine äußerst pfiffige Kampagne, gemeinsam mit der Deutschen Bahn. Nun ist Mühldorf ein bisschen weit weg. Die Fahrtzeit beträgt 1 Stunde und 20 Minuten mit dem Zug. Es gibt aber auch andere Kommunen, die in den Fokus geraten, sei es in Schwaben, sei es im Allgäu oder sei es in Ostbayern, nachdem die A 94 so langsam am Entstehen ist. Wir können und müssen die Kommunen unterstützen.

Nun zum Antrag der SPD: Kollege Lotte, zunächst einmal ein Kompliment. Ich finde es gut, dass eine kreative und interessante Lösung vorgestellt wird und nicht nur pauschal gesagt wird, die Mieten steigen, wir jammern, wir müssen was dagegen tun und wir sollten mal wieder. Es wird konkret etwas vorgestellt. Ich meine, dass das machbar ist. Viele Kommunen gehen einen ähnlichen Weg. Was machen wir denn, wenn wir für mehr Menschen zu wenige Grundstücke haben? Wir stellen Kriterienkataloge auf. Teilweise beinhalten sie soziale, teilweise familiäre Kriterien. Kleinere Gemeinden machen Einheimischen-Modelle. All das dient dazu, dass wir nicht nur den Meistbietenden die Grundstücke überlassen, sondern dass wir die Grundstücke den Menschen geben, die auch Bedarf haben.

Sie setzen etwas weiter oben an. Sie setzen nicht beim Letztverbraucher an, sondern bei dem Bauträger, dem Investor, der ein Stadtviertel entwickelt. Ich muss sagen, die Idee, unter Beachtung der haushaltsrechtlichen Vorgaben, Herr Kollege Winter, keine Verschleuderung von Grundstücken zu betreiben, kreative Kriterien einsetzen, gefällt mir sehr gut. Der Antrag ist nicht so formuliert, dass er schon ein Programm enthält, das 1 : 1 umzusetzen ist. Es ist ein Handlungsauftrag an die Ministerien, und deswe-

gen unterstützen und begrüßen wir das. Wir sollten derartige kreative Lösungen öfter durchdenken und die Ministerien öfters damit füttern. Dann könnten wir unserem Auftrag, zur Entwicklung und Stärkung Bayerns beizutragen, gerecht werden.

Ein einziger kleiner Kritikpunkt, der den Gesamteindruck nicht trüben soll: Ich glaube nicht, dass Sie Bindungen im Grundbuch absichern können. Sie müssten Dienstbarkeiten eintragen. Sie wissen aber selber, dass die Grundstücke irgendwann einmal vom Bauträger an den Endverbraucher weiterverkauft werden sollen. Was machen Sie dann mit der Dienstbarkeit? Es gäbe andere Möglichkeiten, wie zum Beispiel Zahlungsverpflichtungen, Bürgschaften oder Vertragsstrafen, die man zur Einhaltung vereinbaren kann. Das sind aber Details, die den Gesamteindruck nicht trüben sollen. Ich halte den Ansatz für gut und würde mich freuen, wenn man dem grundsätzlich zustimmen könnte. Im Detail wird man dann im Ministerium und in den Ausschüssen an den einzelnen Konzepten und Programmen feilen. Einen derartigen Weg grundsätzlich einzuschlagen, begrüßen wir. Wir werden diesem Antrag zustimmen.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN und der SPD)

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Vielen Dank. – Ich bitte den Herrn Kollegen Mistol ans Rednerpult.

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Frau Präsidentin, Kolleginnen und Kollegen! Kommunen und Freistaat tragen gemeinsam Verantwortung dafür, dass sich alle Bevölkerungsgruppen in Bayern dauerhaft mit ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum versorgen können.

Ein Blick in die Bayerische Verfassung zeigt: Klarer kann ein Verfassungsauftrag kaum formuliert sein. Vor diesem Hintergrund, liebe Kolleginnen und Kollegen von der CSU, verstehe ich absolut nicht, warum Sie diesem Antrag nicht zustimmen wollen.

(Beifall bei den GRÜNEN und der SPD)

Staatliche Grundstücke nicht nach dem höchsten Preis – Herr Kollege Huber, horchen Sie erst einmal dem zu, was ich zu sagen habe, dann können Sie sich noch melden -, sondern nach dem besten Konzept zu verkaufen, muss das Ziel sein. Es geht nicht darum, Herr Kollege Winter, irgendetwas zu verschenken. Darum geht es nicht. Sie haben komplett falsch verstanden, worum es bei diesem Antrag geht. Die Vergabe nach dem besten Konzept ist einer von vielen Bausteinen, aber ein ganz wichtiger, damit der Freistaat ganz konkret seinen Beitrag leisten kann, damit Wohnen in Bayern einigermaßen bezahlbar bleibt.

Warum wollen Sie dieses Instrument, mit dem auf kommunaler Ebene – es geht nicht nur um München; wir machen das auch in Regensburg, und es gibt viele andere Kommunen, die bereits heute und seit Jahren Konzeptvergaben machen – gute Erfahrungen gemacht werden und wurden, nicht nutzen? Herr Kollege Pohl, wir sollten bei diesem Thema nicht einen Gegensatz zwischen Stadt und Land konstruieren. Ich glaube, das geht am Thema vorbei. Es ist eine Milchmädchenrechnung, wenn man glaubt, in Städten wie München, Regensburg oder Augsburg müsse der Mietpreis nur eine bestimmte Höhe erreichen und dann würden die Menschen wieder in anderen Regionen Bayerns wohnen wollen. So funktioniert die Welt leider nicht.

Ziel von Konzeptvergaben kann die Stärkung öffentlich geförderten Wohnungsbaus sein. Es können aber auch die Kosten des freifinanzierten Wohnungsbaus gemindert werden. Daneben können auch andere wohnungspolitische Vorgaben umgesetzt werden, zum Beispiel – Herr Kollege Lotte hat darauf hingewiesen – barrierefreie oder behindertengerechte Wohnungen, Vorgaben an Architekten, Freiraumplanung oder energetische Standards. Diese können dann im Einzelfall vom Verkäufer, also dem Freistaat Bayern, auf die jeweilige Situation abgestimmt definiert werden. Es macht Sinn, das so zu handhaben.

Gerade weil sich in Bayern das Angebot an bezahlbarem Wohnraum, vor allem in den Ballungsräumen, drastisch reduziert, müssen wir das machen. Dabei ist auch der Freistaat gefordert, das zu tun, was möglich ist, um dem entgegenzuwirken. Manchmal

habe ich den Eindruck, Kolleginnen und Kollegen von der CSU, dass Sie die Dimension des Problems noch nicht erkannt haben. Der Bestand an Sozialwohnungen hat sich in den letzten 15 Jahren nahezu halbiert. Allein 2013 sind mehr als 6.300 Sozialwohnungen aus der Sozialbindung gefallen. Ohne eine Ausweitung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus - davon bin ich fest überzeugt – wird man die Situation auf dem angespannten bayerischen Wohnungsmarkt nicht in den Griff bekommen. Auch der Verzicht auf den höchsten Profit bei Grundstücksgeschäften, wie hier gefordert, gehört zu dem Bündel an Maßnahmen, die dem Freistaat zur Verfügung stehen.

Angesichts der Knappheit von bezahlbarem Wohnraum müssen wir gemeinsam mit den Kommunen geeignete Schlüsse in Bezug auf Wohnraumförderung und Liegenschaftspolitik ziehen. Beim Verkauf öffentlicher Grundstücke ist die Höchstpreisvergabe nicht mehr das Mittel der Wahl.

(Beifall bei den GRÜNEN und der SPD)

Je höher der Preis für ein Grundstück ist, desto höher werden die Kosten sein, die durch Weiterverkauf oder Vermietung refinanziert werden müssen.

Insofern stimmen wir dem Antrag der SPD vollumfänglich zu, wohingegen wir Ihre verfassungsrechtlichen Bedenken mehr als vorgeschoben ansehen. Dem Staat ist es innerhalb gewisser Grenzen durchaus möglich, Liegenschaften günstiger als bei der Höchstpreisvergabe abzugeben. Dadurch wird doch das Vermögen des Freistaats wirklich nicht verschleudert! So viele staatliche Liegenschaften, die für den Wohnungsbau infrage kommen, gibt es gar nicht. Wenn stimmt, was die Staatsregierung letztes Jahr auf meine Schriftliche Anfrage geantwortet hat – und davon gehe ich aus -, hielte sich der finanzielle Verlust doch sehr in Grenzen, selbst wenn man das anwendet, was hier vorgeschlagen wird.

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Herr Mistol, darf ich Sie an die Redezeit erinnern? – Sie bekommen noch zwei Minuten; denn wir haben noch eine Zwischenbemerkung vom Kollegen Brannekämper. – Bitte, Herr Kollege.

**Robert Brannekämper (CSU):** Lieber Kollege, glauben Sie wirklich im Ernst, dass Sie den Wohnungsbau mit einer konzeptionellen Ausschreibung im Mietwohnungsbau preiswerter machen können, bei der Sie 50 % der Kriterien auf ökologische Standards setzen, auf Grauwassernutzung, auf extrem hohe Energiestandards und auf eine Bindung für 60 Jahre? 60 Jahre binden Sie die Wohnungen an den Investor, Sie sehen ein Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen und ein Teilungsverbot vor. Glauben Sie, dass Sie mit diesen Instrumenten Schwung in den Mietwohnungsbau bringen können? – Ich glaube es nicht. Man kann zwar generell und abstrakt sagen, dass das funktionieren mag. Aber leider zeigen Beispiele aus der Landeshauptstadt seit 2013, dass es eher komplizierter, schwieriger und am Schluss für die Mieter teurer wird; denn alle Standards müssen schließlich auf die Miete umgelegt werden.

(Beifall bei der CSU)

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Herr Kollege Brannekämper, wenn das stimmt, wird es wohl nicht so sein. Aber darum geht es hier gar nicht. Sie kennen sich vielleicht in München besser aus. Aber ich kann mir nicht vorstellen, dass es in München tatsächlich so gelaufen ist, wie Sie das jetzt vielleicht überspitzt darstellen. Ich kann Ihnen Beispiele aus Regensburg nennen; da kenne ich mich besser aus, weil ich dort in der Kommunalpolitik aktiv bin. Dort haben wir es tatsächlich mit einer Konzeptvergabe geschafft, Grundstücke günstiger abzugeben, als es nach Höchstpreisvergabe der Fall gewesen wäre. Es kommt halt immer darauf an, Herr Kollege, welche Kriterien wie angewendet werden. Das wird doch in dem Antrag der SPD gar nicht vorgegeben; welche Kriterien er anlegt, hat dann der Freistaat in der Hand. Ich sage bloß: Die Kommunen, denen das Problem des bezahlbaren Wohnraums auf den Nägeln brennt, machen vor, wie es geht. Ich würde es beschämend finden, wenn wir dieses Instrument auf Landesebene nicht nutzen. - Bis Pfingsten sind es noch ein paar Wochen. Aber vielleicht kommt heute schon der Heilige Geist auf Sie herab.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Zweite Vizepräsidentin Inge Aures:** Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich gebe bekannt: Die CSU hat zu dem aufgerufenen Tagesordnungspunkt 7 namentliche Abstimmung beantragt. Wir können daher jetzt nicht in die Abstimmung eintreten und müssen die vorgeschriebene Zeit abwarten.

(...)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Der federführende Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen empfiehlt die Ablehnung des Antrags. Wer entgegen dem Ausschussvotum dem Antrag zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Fraktionen der SPD, der FREIEN WÄHLER und des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen! – Das ist die CSU-Fraktion. Gibt es Stimmenthaltungen? – Keine. Damit ist der Antrag abgelehnt.