

Stand: 05.04.2026 23:25:24

Vorgangsmappe für die Drucksache 17/17149

"Für eine aktive Rolle des Freistaates beim Wohnungsbau - Staatliche Mietwohnungsbaugesellschaft gründen"

---

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 17/17149 vom 31.05.2017
2. Beschlussempfehlung mit Bericht 17/18442 des HA vom 28.09.2017
3. Beschluss des Plenums 17/18639 vom 17.10.2017
4. Plenarprotokoll Nr. 113 vom 17.10.2017



## Antrag

der Abgeordneten **Dr. Herbert Kränzlein, Harald Güller, Susann Biedefeld, Günther Knoblauch, Reinhold Strobl, Andreas Lotte, Kathi Petersen, Horst Arnold, Florian von Brunn, Ruth Müller, Doris Rauscher, Helga Schmitt-Bussinger, Stefan Schuster, Ruth Waldmann, Margit Wild, Ilona Deckwerth, Hans-Ulrich Pfaffmann, Georg Rosenthal, Diana Stachowitz, Arif Taşdelen, Angelika Weikert, Isabell Zacharias SPD**

### **Für eine aktive Rolle des Freistaates beim Wohnungsbau – Staatliche Mietwohnungsbaugesellschaft gründen**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, durch eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft den Mietwohnungsbau zu fördern, um bezahlbare Mietwohnungen in ganz Bayern und insbesondere in Räumen mit erhöhtem Bedarf zu schaffen, wobei eine Abstimmung mit den Wohnungsbaugesellschaften vor Ort erfolgt, die öffentlich geförderten Wohnungsbau betreiben. Zu diesem Zweck sollen die bereits bestehenden Gesellschaften und Staatsbetriebe Immobilien Freistaat Bayern (IMBY), Stadibau GmbH und BayernGrund zusammengeführt werden bzw. in vertraglich abgestimmter Weise zusammenarbeiten. Die dazu rechtlichen und vertraglichen Änderungen, insbesondere in der Bayerischen Haushaltsordnung (BayHo) und im Gesetz über die Immobilien Freistaat Bayern (IMBYG), sollen dem Landtag zur Entscheidung vorgelegt werden.

### **Begründung:**

In Art. 106 der Bayerischen Verfassung (BV) ist festgelegt, dass zum einen jeder Bewohner Bayerns Anspruch auf eine angemessene Wohnung hat und zum zweiten, dass der Staat und die Gemeinden den Bau von günstigem Wohnraum fördern sollen. Dem gegenüber steht die derzeitige Situation. Der Freistaat beschränkt die Interpretation dieses Verfassungsauftrags weitgehend darauf, die Kommunen in die Pflicht zu nehmen und Mittel des Bundes in Förderprogrammen zu verteilen. Zudem kürzt die Staatsregierung immer wieder die eigenen für den Wohnungsbau vor-

gesehenen Mittel, so dass jede Steigerung der Bundesmittel sofort wieder verpufft. So hat die Staatsregierung die Wohnraumförderung im Jahr 2017 um 81 Mio. Euro reduziert, während die Mittel des Bundes um 78 Mio. Euro gestiegen sind, so dass letztlich nicht einmal dieselbe Summe vorhanden ist und die Verbesserungen nicht bei den Menschen ankommen. Die Möglichkeiten des Freistaates, selbst tätig zu werden, werden nicht in ausreichendem Maße genutzt.

Dass es auch anders ginge, zeigt die Siedlungswerk Nürnberg GmbH (50 prozentige Staatsbeteiligung), die zumindest für Nordbayern, insbesondere den Raum Nürnberg, schon heute preiswerten Wohnraum schafft. In der derzeitigen Situation ist es jedoch dringend geboten, dass der Freistaat seine Anstrengungen intensiviert und eine wirkliche Kooperation mit den Kommunen im Bereich Mietwohnungsbau eingeht.

Um dieses Ziel umzusetzen, kann Bayern auf bereits vorhandene Strukturen zurückgreifen, um so eine staatlich koordinierte Wohnungsbauinitiative für die anderen bayerischen Räume zu schaffen. Mit der IMBY, der Stadibau – Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern mbH und der BayernGrund stehen ein kaufmännisch eingerichteter Staatsbetrieb (IMBY) und zwei Gesellschaften zur Verfügung, die bei geänderter Aufgabenstellung, die durch Gesetzes- und Richtlinienänderung zu erreichen ist, es dem Freistaat ermöglicht, mit den Kommunen eine aktive Rolle im Wohnungsbau einzunehmen. Die IMBY soll dabei eine aktivere Grundstücksbeschaffungs- und -bewirtschaftungspolitik im Bereich Wohnungsbau betreiben, so dass der Freistaat und/oder die Kommunen gezielt Flächen ankaufen können; die Stadibau soll neben ihrer bisherigen und beizubehaltenden wichtigen Aufgabe, der Bereitstellung von Staatsbediensteten-Wohnungen, auch als staatliche Wohnbaugesellschaft auftreten und die BayernGrund soll neben vorfinanzierten Grundstücksankäufen im Auftrag der Kommunen auch noch Hilfestellung bei städtebaulichen Verträgen und Umlegungsverfahren mit dem Ziel einer Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) geben .

Natürlich ist es bei dieser Fülle an neuen Aufgaben mit einer reinen Änderung der einschlägigen Gesetze und Richtlinien nicht getan. Die drei Wohnungsbauakteure müssen personell und finanziell so ausgestattet werden, dass sie neben ihren bisherigen Aufgaben auch noch die neuen Aufgaben wahrnehmen können. Daneben gilt es, die Kommunen von Anfang an miteinzubeziehen, denn sie sind es, die neues Baurecht

schaffen können und direkte Kontakte zu Grundstückseignern haben. Ebenso können die Städte und Gemeinden verstärkt selbst als Bauherr auftreten, da ihnen dann ein staatliches Dienstleistungsunternehmen zur Seite steht. Die Teilnahme der Kommunen bleibt völlig freiwillig und ihnen überlassen.

Ein besonderer Anreiz für die Kommunen, Flächen in ihrem Gemeindegebiet auch für den staatlichen Mietwohnungsbau baureif zu machen, kann dennoch dadurch geschaffen werden, dass ihnen ein angemessenes dauerndes Belegrecht – dinglich gesichert – eingeräumt wird.

Für den Freistaat Bayern entstehen zwar erhebliche Anschubfinanzierungskosten, jedoch verbleiben ihm langfristig rentable Gewinne, auch wenn die Mieten unter den marktüblichen Werten bleiben müssen. Hinzu kommt, dass er seinen Grundstücksbestand erheblich erweitern kann.

Deshalb müssen folgende Voraussetzungen geschaffen bzw. verändert werden:

#### 1. Immobilien Freistaat Bayern

Die Grundlagen für die Arbeit der IMBY müssen geändert werden. Zum ersten muss der Gesellschaft ein größeres Aufgabenspektrum zugestanden werden, indem sie nicht nur für die weisungsgebundene Verwaltung von staatlichen Grundstücken zuständig ist, sondern auch für den gezielten Ankauf für den staatlichen Wohnungsbau und die Weitergabe an Kommunen zu entsprechenden Konditionen. Die Aufgabe, Grundstücke jenseits des Grundstockvermögens zu beschaffen, mit den Kommunen evtl. baureif zu machen und Verwertungskonzepte zu erstellen, muss neu dazu kommen. Zudem muss das Thema Wohnungsbau im nächsten Haushaltsgesetz als eine der Bedingungen für vergünstigte Abgabe von Grundstücken aus dem Grundstockvermögen des Freistaates an Kommunen und staatliche Wohnungsbaugesellschaften durch die IMBY verankert werden. Dazu müssen Änderungen im Gesetz über die IMBY in Art. 2, Aufgaben und Befugnisse, vorgenommen werden. Zudem muss der Art. 64 BayHO, sowie die zugehörigen Verwaltungsvorschriften und Grundstücksverkehrsrichtlinien mit angepasst werden. So muss beispielsweise Art. 64 Satz 3 BayHO um den Aspekt der günstigeren Vergabe an Kommunen für den Mietwohnungsbau erweitert, in den Verwaltungsvorschriften beim Thema Grundstückserwerb der öffentliche Mietwohnungsbau explizit mit aufgeführt und bei den Grundstücksverkehrsrichtlinien im Abschnitt Freihandverkäufe als Grund mit eingefügt werden.

#### 2. Stadibau – Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern mbH

Die Aufgabenbereiche der Stadibau müssen um die Aufgabe des allgemeinen sozialen bzw. geförderten Wohnungsbaus erweitert und auf das gesamte Gebiet des Freistaates ausgeweitet werden. Natürlich ist die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für Bedienstete des Staates weiterhin eine der vordringlichen Aufgaben des Arbeitgebers Freistaat Bayern. Die finanzielle Ausstattung der Stadibau heute schon zusammen mit dem Einsatz der staatlichen Wohnbaufördermittel ermöglichen einen deutlich stärkeren Zuwachs an Wohnungen in den nächsten Jahren. Eine Umbenennung ist nicht erforderlich, da der Name einen „Markenwert“ hat, wäre aber möglich, z. B. Bayerischer Staatswohnungsbau (BSW). Zudem muss der Zweck der Gesellschaft geändert werden.

#### 3. BayernGrund

Um alle Kommunen in die Lage zu versetzen, Wohnungen zu bauen sowie Grundstücke zu erwerben, um dort mit Hilfe des SoBoN-Modells bzw. über spezielle Städtebauliche Verträge (§ 11 des Baugesetzbuchs – BauGB) sozialen Wohnraum zu schaffen, muss die BayernGrund noch stärker als Dienstleister der Städte und Gemeinden eingebunden werden. Gerade für kleinere Kommunen, deren Bauverwaltung nicht für solche Projekte ausgestattet ist, kann die BayernGrund die notwendigen Beratungen und rechtlichen Verhandlungen mitführen.

Hierfür ist gegebenenfalls eine Erweiterung des Gesellschaftszwecks notwendig. Natürlich müssen die beiden anderen Teilhaber, BayernLB und Bayerische Ärzteversorgung, bei diesen Änderungen eingebunden werden, so dass sie diesen zustimmen können.

Bei allen drei genannten Wohnungsbauakteuren ist der Freistaat direkt, bei der IMBY und der Stadibau GmbH sogar alleinig, beteiligt, so dass die hier vorzunehmenden Änderungen in relativ kurzer Zeit möglich sind. Gleichzeitig kann durch diese Änderungen ein entscheidender Impuls für den Wohnungsbau gegeben werden und der Freistaat würde endlich seiner verfassungsgemäßen Pflicht nachkommen.



## Beschlussempfehlung und Bericht

### des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen

**Antrag der Abgeordneten Dr. Herbert Kränzlein,  
Harald Güller, Susann Biedefeld u.a. SPD**  
Drs. 17/17149

**Für eine aktive Rolle des Freistaates beim Woh-  
nungsbau - Staatliche Mietwohnungsbaugesell-  
schaft gründen**

#### I. Beschlussempfehlung:

Ablehnung

Berichterstatter: **Dr. Herbert Kränzlein**  
Mitberichterstatter: **Ernst Weidenbusch**

#### II. Bericht:

1. Der Antrag wurde dem Ausschuss für Staats-  
haushalt und Finanzfragen federführend zu-  
gewiesen. Der Ausschuss für Fragen des öf-  
fentlichen Dienstes und der Ausschuss für  
Wirtschaft und Medien, Infrastruktur, Bau und  
Verkehr, Energie und Technologie haben den  
Antrag mitberaten.
2. Der federführende Ausschuss hat den Antrag  
in seiner 160. Sitzung am 22. Juni 2017 bera-  
ten und mit folgendem Stimmresultat:  
CSU: Ablehnung  
SPD: Zustimmung  
FREIE WÄHLER: Enthaltung  
B90/GRÜ: Zustimmung  
Ablehnung empfohlen.
3. Der Ausschuss für Fragen des öffentlichen  
Dienstes hat den Antrag in seiner 61. Sitzung  
am 11. Juli 2017 mitberaten und mit folgen-  
dem Stimmresultat:  
CSU: Ablehnung  
SPD: Zustimmung  
FREIE WÄHLER: Enthaltung  
B90/GRÜ: Zustimmung  
Ablehnung empfohlen.

4. Der Ausschuss für Wirtschaft und Medien, Inf-  
rastruktur, Bau und Verkehr, Energie und  
Technologie hat den Antrag in seiner 71. Sit-  
zung am 28. September 2017 mitberaten und  
mit folgendem Stimmresultat:  
CSU: Ablehnung  
SPD: Zustimmung  
FREIE WÄHLER: Enthaltung  
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 **Dr. Herbert Kränzlein, Harald Güller, Susann Biedefeld, Günther Knoblauch, Reinhold Strobl, Andreas Lotte, Kathi Petersen, Horst Arnold, Florian von Brunn, Ruth Müller, Doris Rauscher, Helga Schmitt-Bussinger, Stefan Schuster, Ruth Waldmann, Margit Wild, Ilona Deckwerth, Hans-Ulrich Pfaffmann, Georg Rosenthal, Diana Stachowitz, Arif Taşdelen, Angelika Weikert, Isabell Zacharias SPD**

Drs. 17/17149, 17/18442

**Für eine aktive Rolle des Freistaates beim Wohnungsbau –  
Staatliche Mietwohnungsbaugesellschaft gründen**

Ablehnung

Die Präsidentin

I.V.

**Reinhold Bocklet**

I. Vizepräsident

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Dritter Vizepräsident Peter Meyer

Abg. Dr. Herbert Kränzlein

Abg. Ernst Weidenbusch

Abg. Thorsten Glauber

Abg. Jürgen Mistol

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Ich rufe **Tagesordnungspunkt 8** auf:

**Antrag der Abgeordneten Dr. Herbert Kränzlein, Harald Güller, Susann Biedefeld u. a. (SPD)**

**Für eine aktive Rolle des Freistaates beim Wohnungsbau - Staatliche Mietwohnungsbaugesellschaft gründen (Drs. 17/17149)**

Ich eröffne die Aussprache. Die Gesamtredezeit der Fraktionen beträgt nach der Geschäftsordnung 24 Minuten. Die Verteilung darf ich als bekannt voraussetzen. Erster Redner ist Kollege Dr. Kränzlein. Bitte schön.

**Dr. Herbert Kränzlein (SPD):** Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Es ist kein Zufall, dass wir heute schon zum zweiten Mal über das Wohnen sprechen; denn das ist ein elementares Grundbedürfnis. Inzwischen haben in diesem Land Hunderttausende Probleme, eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. In dieser Frage dürfte bei uns Übereinstimmung herrschen. Wir müssen uns deshalb Gedanken darüber machen, wie wir uns diesem Thema nähern und was wir politisch tun können.

Die Problematik besteht darin, dass bei vielen Maßnahmen die zugrunde liegende Analyse falsch ist. Neoliberale Lösungen, die angedacht werden, werden immer zu kurz greifen. Aufgrund der EZB-Politik des billigen Geldes und der niedrigen Zinsen können wir seit langen Jahren das Ausweichen derer, die ein größeres Vermögen haben, in das sogenannte Betongold beobachten. Diese Leute investieren in Wohnungen und Häuser. Diese große Nachfrage steigert automatisch den Preis für Wohnungen. Neben diesen enormen Preissteigerungen für die Neubauten, die auch dadurch entstehen, dass die Bauwirtschaft ausgelastet ist und mehr nehmen kann, sind gefährliche Mitnahmeeffekte eingetreten; denn die Altbauten und die großen Wohnungsbestände von Genossenschaften heben die Mieten auf Marktniveau. Das ist in einer Marktwirtschaft normal. Die momentanen Bedingungen, die wir haben, stellen jedoch ein partielles Marktversagen dar. Das ist hochgefährlich.

Grund und Boden sind nicht beliebig vermehrbar. Das ist eine Selbstverständlichkeit. Allerdings sind auch die Kommunen nur in relativ geringem Maße bereit, Bauland neu auszuweisen oder Verdichtungen vorzunehmen. Die Gründe dafür sind zum Teil recht vernünftig; denn die Kommunen müssten in diesem Fall auch die Infrastruktur bereitstellen und die Bodenversiegelungsproblematik im Auge behalten. Die Kommunen haben oft eine Verkehrssituation, die nicht dazu geeignet ist, die Zahl der Wohnungen zu vermehren. Das ist gerade im Ballungsraum München der Fall. Daneben haben die Bürgermeister der Kommunen oft das Problem von Egoisten bei bereits ansässigen Bürgern, die oft gar nicht wollen, dass neues Bauland ausgewiesen wird.

Aus all dem folgt, dass die Mietpreise für Neubauten bei 12 Euro pro Quadratmeter beginnen. Das ist in relativ vielen Teilen Bayerns der Fall. Ausnahmen bestehen nur in wenigen Landkreisen. In den Großstädten, in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist, gehen die Preise noch dynamischer nach oben. Wir müssen uns deshalb überlegen, was wir tun können. Ein Großteil der Bevölkerung ist von dieser Entwicklung betroffen. Dort zehren die Mieten in unerträglicher Weise einen Großteil der Familieneinkommen auf. Rentner, Auszubildende, Studenten, Fachhandwerker, viele Akademiker und junge Familien haben Probleme, auf diesem Markt überhaupt noch angemessene Mietpreise zu finden, die sie als Berufsanfänger und auch später bezahlen können.

Wir müssen etwas gegen diese Misere tun. Wir haben dazu die klassischen Instrumente, die wir auch weiterhin benötigen werden: Steuererleichterungen, Abschreibungen, die Grunderwerbsteuerfreibeträge, die Wohnbauförderung und den sozialen Wohnungsbau. Diese Instrumente sind richtig und gut, aber sie reichen nicht. Wir merken jetzt schon, dass trotzdem immer noch größere Gruppen durch das Raster fallen und keine Wohnungen bekommen. Wir haben deshalb einen wohldurchdachten Vorschlag gemacht. Wir wollen eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft gründen, die, anders als beim sozialen Wohnungsbau, Wohnungen nicht nur baut, sondern sie dauerhaft in staatliche und kommunale Besitzverhältnisse überführt. Damit könnte diese Wohnungsbaugesellschaft nachhaltig auf den Mietmarkt einwirken.

Herr Kollege Weidenbusch hat zu diesem Vorschlag gesagt, ob das staatliche Gesellschaf ten überhaupt könnten. In Nürnberg gibt es bereits eine solche Gesellschaft, bei der der Staat dabei ist. Wir haben die Stadibau. Wir können in ganz Bayern auf vorhandene Strukturen zurückgreifen. Wir haben Ihnen in unserem Antrag detailliert aufgelistet, wie das gehen könnte, nämlich über die Stadibau, die IMBY und die Bayern-Grund, die zusammengespannt werden könnten. Dazu müssten ein paar rechtliche Rahmenbedingungen geändert werden. Wir würden damit Kompetenzen bündeln, eine schlagkräftige Organisation schaffen und die Strukturen anpassen.

Das hätte massive Vorteile. Wir hätten einen Dienstleister für die kommunalen Bauverwaltungen. Viele Kommunen nehmen das Geld aus der zweiten Säule des Wohnungspakts Bayern in Anspruch, weil ihre Bauverwaltungen überfordert sind. Die Infrastruktur dieser Kommunen ist schon ausgelastet. Außerdem sind auf dem Markt nicht genügend junge Architekten oder überhaupt Architekten zu bekommen.

Wir hätten mit diesem Modell eine Hilfe für die Kommunen. Die großen Städte brauchen eine solche Hilfe nicht. Sie können sich selbst helfen. Dieses Modell würde den Umlandkommunen helfen, die etwas tun könnten, aber das aus den genannten Gründen unterlassen. Für die Kommunen, die das Bauland ausweisen und dies den Bürgern gegenüber vertreten müssen, entstünde folgender Anreiz: Diese Kommunen könnten für einen Teil dieser Wohnungen dauerhafte Belegrechte erhalten. Sie könnten Menschen, die in den Kommunen besonders geschützt und gefördert werden müssen, zum Beispiel Leute, die in der Pflege und der Erziehung beschäftigt sind, Facharbeiter und junge Familien, in diese Wohnungen bringen. Der Staat hätte finanzielle Rückläufe und müsste nicht in dem Maße auf eine Rendite achten wie andere.

Leider muss ich es sehr kurz machen. Bei diesem Modell würden keine Ghettos entstehen. Das beweisen die Genossenschaftsbauten der Jahrhundertwende. Dies wäre ein sehr günstiges und sehr gutes Modell, bei dem verschiedene Leute aus sehr verschiedenen Gruppen nebeneinander leben könnten.

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Herr Kollege, Sie kommen aber schon zum Ende, oder?

**Dr. Herbert Kränzlein (SPD):** Sofort. Uns geht es vor allem darum: Bezahlbares Wohnen braucht neue Antworten zu den alten Antworten. Dies ist eine neue Antwort.

(Beifall bei der SPD)

Überwinden Sie bitte Ihren normalen Reflex der automatischen Ablehnung. Gehen Sie diesen Weg mit uns, wenn schon nicht heute, dann vielleicht morgen mit einem eigenen Antrag.

(Beifall bei der SPD)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Danke sehr. – Nächste Wortmeldung: Herr Kollege Weidenbusch für die CSU-Fraktion. Bitte schön.

**Ernst Weidenbusch (CSU):** Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Der Antrag beruht auf der Annahme, der Mietwohnungsbau würde günstiger, wenn ihn der Staat macht. Wenn man diesen Antrag liest, steht dort: Schöner, besser, billiger, wenn es der Staat macht. Das stimmt eben nicht, weil der Staat Rahmenbedingungen hat, unter denen er weder schöner noch besser noch billiger bauen kann. Deshalb werden wir diesen Antrag ablehnen.

Im Übrigen darf ich darauf hinweisen, dass dies schon die Väter der Bayerischen Verfassung gewusst haben. Deshalb haben sie nämlich die Wohnungsbauförderung dem Staat aufgegeben und den tatsächlichen Wohnungsbau den Kommunen. Sollten sich in der weiteren Diskussion keine wirklich guten Argumente mehr ergeben, würde ich es dabei belassen.

(Beifall bei der CSU)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Danke schön, Herr Kollege Weidenbusch. – Für die FREIEN WÄHLER spricht jetzt Herr Kollege Glauber. Bitte schön.

**Thorsten Glauber (FREIE WÄHLER):** (Vom Redner nicht autorisiert) Herr Präsident, wertes Präsidium, Kolleginnen und Kollegen! Herr Kollege Weidenbusch, man könnte natürlich Ihrer Argumentation folgen und sagen: Diese Aufgabe wurde auf die Kommunen übertragen. Die Kommunen sollen diese Aufgabe auch leisten. Ich glaube aber, dass der Freistaat und der Bayerische Landtag ebenfalls eine Verantwortung haben. Diese Verantwortung finden wir auch in der Bayerischen Verfassung, nämlich im Artikel 106.

Herr Kollege Weidenbusch, in den Neunzigerjahren hatten wir in Bayern 500.000 Wohnungen in einer Sozialbindung. Heute sind es noch 140.000 Wohnungen. Deshalb gebe ich Ihnen nur bedingt recht, wenn Sie sagen, dies müssten die Kommunen und der Markt regeln. Die letzten Wahlergebnisse zeigen, dass wir uns Gedanken darüber machen müssen, wie wir mit dem Problem umgehen wollen, dass Wohnraum zu einem knappen Gut geworden ist. Dieses Problem zeigen uns die Menschen schon seit Jahren auf. Wir müssen darauf Antworten finden. Ich würde es für zu einfach halten, wenn sich der Bayerische Landtag hinstellen und sagen würde: Das sollen die Kommunen regeln.

Ich halte das schon deshalb für falsch, weil wir einen bayerischen Haushalt haben. Liebe Kolleginnen und Kollegen von der CSU, in diesem Haushalt haben Sie in den Neunzigerjahren Bundesmittel und Landesmittel in Höhe von 600 Millionen Euro einsetzen wollen, weil Sie wussten, dass dieses Thema für Bayern wichtig ist, und weil sie um den Artikel 106 der Bayerischen Verfassung wussten.

Jetzt haben wir einen Rekordhaushalt, den noch kein Finanzminister und kein Staatssekretär vorher hatte, und in diesem Haushalt sind wir beim sozialen Wohnungsbau auf dem niedrigsten Wert angekommen.

(Ernst Weidenbusch (CSU): Das stimmt nicht!)

– Doch, Herr Kollege Weidenbusch! Wir sind beim sozialen Wohnungsbau auf dem niedrigsten Wert ever angekommen. Das kann doch nicht sein!

(Ernst Weidenbusch (CSU): Das ist falsch!)

– Ich glaube, Sie machen sich hier einen schlanken Fuß, indem Sie sagen, das müssten andere regeln. Ich glaube vielmehr, es liegt auch in unserer Verantwortung, hier flankierende Maßnahmen zu leisten.

Ob der Antrag der Kolleginnen und Kollegen der SPD betreffend Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft tatsächlich die richtige Antwort ist, kann auch ich nicht abschließend sagen. Es ist aber vielleicht ein möglicher Ansatz. In unserer Fraktion sind dazu noch einige Fragen offen, die noch zu klären wären, bevor man so etwas ausprobiert. So stellt sich die Frage, ob die Immobilien Freistaat Bayern, die Bayern IMBY, wirklich nicht in der Lage ist – und damit wir –, unsere eigenen Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Ich erlebe immer wieder, dass man die Grundstücke nicht kennt, nicht weiß, welches Baurecht auf den Grundstücken liegt, oder dass man die Grundstücke nicht in die Vermarktung gibt. Hier haben wir eine Aufgabe. Vielleicht müssen wir für den angestrebten Zweck gar keine Partner zusammenspannen, wenn man den Baugrund hat, dann können das unsere 456 bayerischen Wohnungsbaugesellschaften auch sehr gut selbst. Die übernehmen solche Aufgaben nämlich tagtäglich. Da sind die Kommunen im Boot. Wichtig ist aber, dass man den Baugrund hat, und da kommt der Freistaat wieder ins Spiel.

Wenn Sie in die Gemeinde- und Stadträte hineinsehen, dann stellen Sie fest, dass die alle mit BayernGrund zu tun haben. Deshalb ist es ein berechtigter Vorschlag, die BayernGrund in dieses Unternehmen einzubeziehen. Die BayernGrund ist als Erschließungsträger, als Beschaffer von Grundstücken bekannt. Da kann man sicher noch mehr Kreativität einbringen. Diesbezüglich würde ich mir auch mehr Engagement im Finanzministerium und im Innenministerium wünschen, um zu Lösungen zu kommen.

Noch einmal: Es ist nicht in Ordnung, wenn wir uns hier herstellen und sagen: Das sollen andere richten. Ich glaube vielmehr, hier haben wir soziale Verantwortung. Es darf

nicht sein, dass in vielen Gebieten – und dabei denke ich nicht nur an die Ballungsräume – ein ganzer Verdienst einer Familie komplett für die Miete aufgewendet werden muss. Da müssen doch bei uns hier im Landtag die Alarmglocken läuten, und zwar nicht nur dann, wenn wir über Nürnberg oder München diskutieren, das gilt mittlerweile für viele Regionen Bayerns. Wir haben hier eine Verantwortung.

Ich bin mir aber nicht sicher, ob die von der SPD vorgeschlagene Konstruktion richtig ist. Vielleicht müssen wir eine weitere Debatte darüber führen, ob wir wirklich eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft brauchen oder ob wir besser über die Wohnbauunternehmen, die es bereits gibt, tätig werden können. Der Freistaat muss mit seinen Grundstücken, Initiativen und Geld deutlich mehr dafür tun. Ich erlebe hier aber eine CSU-Fraktion, die die Bedeutung dieses Themas noch immer nicht erkannt hat. Engagieren Sie sich mehr, geben Sie in den zuständigen Ministerien, im Finanz- und im Innenministerium deutlich mehr Gas. Andernfalls werden Sie bei kommenden Wahlen dafür die rote Karte gezeigt bekommen. Es gibt beim Wohnraum wirklich soziale Verwerfungen. Hier muss schleunigst reagiert werden. Wir brauchen nicht jede Woche eine Sonntagsrede oder die Klage, dass wir das Thema schon wieder diskutieren. Ich bin vielmehr der Meinung: Wir müssen dieses Thema tagtäglich diskutieren, damit hier endlich Entscheidungen getroffen werden und etwas vorwärts geht.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN und der SPD)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Danke schön. – Für die Fraktion des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN spricht jetzt Herr Kollege Mistol. Bitte sehr, Sie haben das Wort.

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Über die Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft diskutieren wir in dieser Legislaturperiode nicht das erste Mal. Die SPD hat hier einen sehr konkreten Vorschlag gemacht und fordert, IMBY, Stadibau und BayernGrund zusammenzuführen. Andererseits lässt der Antrag, den ich gelesen habe, im Detail durchaus den notwendigen Spielraum, wie das am vernünftigsten organisiert werden kann. Auch wir GRÜ-

NEN stehen dafür, dass das staatliche Engagement im Wohnungsbau ausgeweitet und optimiert wird. Optimierte heißt für uns, wir wollen langfristig günstige Wohnungen schaffen.

(Beifall bei den GRÜNEN und der SPD)

Dafür brauchen wir Instrumente, die über die 25-jährige Bindungsfrist hinausgehen. Wir brauchen etwas wirklich Langfristiges. Wir müssen dem Auftrag in Artikel 106 der Bayerischen Verfassung in geeigneter Weise nachkommen. Dazu gehört aus unserer Sicht auch, dass wir in der Tat einen starken staatlichen Player auf dem Grundstücksmarkt brauchen. Das ist für mich der spannendste Aspekt dieses Antrags. Gerade in prosperierenden Regionen steht nämlich oftmals kaum mehr Bauland zur Verfügung, das ausgewiesen werden kann. Weder der Staat noch ein Großteil der Kommunen haben nämlich eine vorausschauende Liegenschaftspolitik betrieben, und sie tun es auch heute noch nicht. Ein staatlicher Dienstleister, der die Kommunen hierbei unterstützt, wäre aber in der Tat sehr hilfreich.

Kürzlich war ich in der österreichischen Hauptstadt Wien. Dort wurde mir gesagt, dass Wien unter dem Strich jährlich 30.000 neue Einwohner bekommt. Die Stadt Wien plant deshalb bodenpolitisch viele Jahrzehnte voraus. Heute besitzt die Stadt schon Grundstücke, auf denen sie in 20, 30 Jahren Baurecht schaffen will und kann. Eine so vorausschauende Liegenschaftspolitik funktioniert aber nur, wenn man dafür personell und organisatorisch gut aufgestellt ist. Ich stelle aber fest: Das sind wir in Bayern nicht.

(Beifall bei den GRÜNEN und der SPD)

Auch die Bilanz des von der CSU-Regierung viel gepriesenen Wohnungspaktes Bayern fällt bei genauerem Hinsehen ernüchternd aus. Das gilt vor allem für den dringend notwendigen Mietwohnungsbau. Da ist man von den ambitionierten Zielen weit entfernt. Es sollten jährlich 7.000 Wohnungen sein. Im letzten Jahr waren es knapp 4.000, die geschaffen wurden. Da ist gerade einmal gut die Hälfte der Zielmarke. Die

Landesmittel für Wohnraumförderung sind auf dem niedrigsten Niveau, das wir je hatten. Das ist für uns GRÜNE völlig inakzeptabel.

Außerdem, Kolleginnen und Kollegen, sinkt die Zahl der Sozialwohnungen unaufhaltsam. 1988 hatten wir noch 500.000 Sozialwohnungen im Freistaat. Heute sind es gerade einmal 150.000. Gleichzeitig aber stehen in Bayern 35.000 Menschen auf der Warteliste für eine Sozialwohnung. Das ist – und darüber haben wir uns hier im Hause schon des Öfteren unterhalten – insbesondere nach der Privatisierung der einst staatlichen Wohnungsbaugesellschaft GBW feststellbar. Damals hat die Staatsregierung nicht nur ein starkes Unternehmen, sondern auch einen starken verlässlichen Partner beim sozialen Wohnungsbau unnötigerweise aus der Hand gegeben. Das geschah zum Leidwesen der Mieterinnen und Mieter, die trotz Sozialcharta nicht davor gefeit sind, langsam, still und heimlich über ihren Geldbeutel aus ihren Wohnungen vertrieben zu werden.

Wir GRÜNEN sind der festen Überzeugung: Wir brauchen effiziente Strukturen, um vonseiten des Staates mehr Wohnungen zur Verfügung zu stellen, Wohnungen, die sich die Menschen tatsächlich leisten können. Wie eine Zusammenlegung oder eine verbindlichere Zusammenarbeit der im Antrag genannten Akteure genau aussehen könnte, muss sicher noch gut bedacht werden. Der Antrag lässt dafür aber den entsprechenden Spielraum offen. Was wir aber am wenigsten brauchen können und was am Ende keinesfalls herauskommen darf, das ist ein bürokratischer Wasserkopf.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Kolleginnen und Kollegen, abschließend möchte ich noch sagen: Wir GRÜNEN unterstützen den vorliegenden Antrag, weil alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden sollen, damit alle Menschen im Freistaat mit bezahlbarem Wohnraum versorgt werden können, mit Wohnungen, die sich die Menschen leisten können. Genug von diesen Wohnungen zu haben, ist nicht zuletzt ein wichtiger Beitrag zur Förderung des gesell-

schaftlichen Zusammenlebens. Diese Verantwortung des Landtags nimmt uns niemand ab.

(Beifall bei den GRÜNEN und der SPD)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Vielen Dank – es hat sich noch einmal Herr Kollege Weidenbusch zu Wort gemeldet. Bitte schön.

**Ernst Weidenbusch (CSU):** Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Die Grundannahme, dass der Staat, wenn er baut, billigere Mieten anbieten kann, verkennt, dass der Staat bei jeder Baumaßnahme an die Vergaberichtlinien gebunden ist. Er kann nicht mit einem Generalunternehmer bauen. Er muss die einzelnen Gewerke ausschreiben, und damit ergibt sich dieselbe Entwicklung, die wir bei allen Baumaßnahmen haben, die der Staat macht.

(Georg Rosenthal (SPD): Das stimmt nicht!)

– Das stimmt schon.

(Georg Rosenthal (SPD): Ich kann es auch begründen!)

– Wissen Sie was, Sie können mir gerne schreiben, warum es nicht stimmt. Hier aber nur dazwischenzuschreien, das ist ein bisschen billig. Sie hätten sich zu Wort melden können, wenn Sie etwas beitragen wollen.

(Beifall bei der CSU)

Diese Probleme haben wir auch bei unseren großen Baumaßnahmen, das haben wir bei Theatern, das haben wir bei Schulumbauten. Da sind wir eigentlich viel zu teuer im Vergleich zum Markt. Das haben eure Vertreter im Haushaltsausschuss auch immer gerügt.

Zusätzlich haben wir das Problem, dass wir die Grundstücke, die wir, der Freistaat Bayern, haben, zunehmend für unsere Staatsbediensteten brauchen. Im Haushalts-

ausschuss hat bisher eigentlich über alle Fraktionen hinweg Einigkeit darüber bestanden, dass wir alles, was bebaubar wird, momentan der Stadibau geben, damit sie Staatsbedienstetenwohnungen baut, weil wir an dieser Stelle diesen Bedarf haben.

Das zentrale Problem ist im Moment eher, dass wir in Bayern sozusagen das Opfer unserer guten Lage geworden sind, und zwar nicht örtlich, sondern wirtschaftlich, weil auf der ganzen Welt Menschen nach Investitionsmöglichkeiten suchen und feststellen, dass die Investition in eine bayerische Immobilie erstens wertstabil und zweitens rentabel ist, weshalb die Menschen bei uns in München, in Nürnberg, aber auch in anderen Städten mittlerweile im Wettbewerb zu ausländischen Investoren stehen. Das ist das tatsächliche Problem. Das werden wir nicht dadurch lösen, dass wir selber außerhalb des sozialen Wohnungsbaus mehr Wohnungen bauen, sondern wir werden das nur dann lösen, wenn wir Möglichkeiten finden, die Vorteile ausländischer Investoren beim Kauf von Immobilien zurückzuführen, etwa dadurch, dass wir zum Beispiel bei der Erbschaftsteuer mehr Gerechtigkeit schaffen. Aus meiner Sicht kann es nicht sein, dass jemand, der hier lebt, eine Immobilie hat und diese vererbt, zur Erbschaftsteuer herangezogen wird, während ein chinesischer Investor, ein russischer Investor oder ein arabischer Investor die Immobilie wunderbar kaufen kann, weil er keinen Wertverlust zu befürchten hat. Er muss auch im Erbfall keine Erbschaftsteuer zahlen. Er versteuert gar nichts. Das ist die Ungerechtigkeit gegenüber den Leuten, die hier geboren und aufgewachsen sind. Diese Ungerechtigkeit müssen wir beseitigen.

(Beifall bei der CSU)

Da geht es mir gar nicht darum, dass jemand gar keine Erbschaftsteuer mehr bezahlt. Ich möchte jetzt nicht die Diskussion über die völlige Abschaffung der Erbschaftsteuer führen. Aber wir müssen die gleichen Möglichkeiten schaffen. Wir können uns nicht hersetzen und uns darüber beschweren, dass die Menschen in Bayern Probleme haben, günstigen Wohnraum zu finden, und auf der anderen Seite nichts dafür tun, dass er wirklich bezahlbarer wird.

Hinzu kommt eine weitere Problematik. Wir hatten nach der Gründung der Bundesrepublik Deutschland die Situation, dass sogar höhere Prozentanteile des Einkommens für Wohnen aufgewendet werden mussten als jetzt, aber gleichzeitig war zum damaligen Zeitpunkt die Quadratmeterzahl, die jemand zum Wohnen beansprucht hat, die Hälfte von heute. Früher hat jemand gesagt, wenn er 22 Quadratmeter hatte: Wunderbar, alles passt. – Heute sagt jeder: 45 Quadratmeter sind meine Untergrenze. Das können Sie nachlesen. Das sind Zahlen vom Landesamt für Statistik und vom Bundesamt. Das bedeutet, dass wir oftmals gar nicht so schnell bauen können, wie der Bedarf allein dadurch wächst, dass die Leute mehr Platz zum Wohnen haben wollen, was ich persönlich vollkommen nachvollziehen kann. Ich persönlich räume ein, dass meine Frau und ich nicht auf 44 Quadratmeter pro Person wohnen. Aber das sind die Herausforderungen, die wir da haben. Wir sollten uns diesen stellen.

Wir sollten schauen, dass wir ausländische Investoren nicht besserstellen als unsere. Wir sollten schauen, dass wir beim Recht sowohl des Mieters als auch des Vermieters nicht überziehen. Aber die CSU-Fraktion und ich glauben nicht, dass wir das Problem lösen, indem der Staat in Zukunft teurer baut.

(Beifall bei der CSU)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Vielen Dank. – Dann haben wir noch eine Zwischenbemerkung von Herrn Dr. Kränzlein.

**Dr. Herbert Kränzlein (SPD):** Herr Kollege Weidenbusch, Sie bringen immer Beispiele, die eigentlich falsch sind. Die Erbschaftsteuer und die chinesischen Investoren? – Das ist ja ein Witz. Keine Baugesellschaft bei uns, keine Genossenschaft usw. wird mit der Erbschaftsteuer belegt.

**Ernst Weidenbusch (CSU):** Die Menschen selber!

**Dr. Herbert Kränzlein (SPD):** Das ist die falsche Denkweise. Ich habe mir die Mühe gemacht, die Zahlen nachzuprüfen, die Sie im Ausschuss zur Wohnbauförderung ge-

nannt haben. Sie haben da für 2016 379 Millionen Euro angegeben, ohne Bund wohl-  
gemerkt. Tatsächlich sind es 259 Millionen Euro. Für 2017 haben Sie 420 Millionen  
Euro angegeben. Es sind ausweislich des Doppelhaushalts 237 Millionen Euro. Da  
können Sie reinschauen. Dann belegen Sie mir mal, dass es anders ist, selbst wenn  
Sie Studentenwohnungen mit 35 Millionen Euro dazuzählen.

Ich komme zum billigen Baugrund. Da liegen Sie völlig falsch. Ich habe als Bürger-  
meister 24 Jahre lang vorausschauende Bodenpolitik gemacht. Das kann Ihnen in  
Puchheim jeder bestätigen.

**Ernst Weidenbusch (CSU):** Stimmt.

**Dr. Herbert Kränzlein (SPD):** Dazu haben wir den städtebaulichen Vertrag. Wir haben  
die privaten Umlegungsverfahren, und die Kommunen, die wollen und dann auch kön-  
nen, weil sie Hilfe bekommen und diese Instrumente anwenden. Sie kommen dann zu  
Bauland, mit dem man sehr viel machen kann.

(Georg Rosenthal (SPD): Richtig!)

Das haben wir übrigens auch gemacht.

**Ernst Weidenbusch (CSU):** Ja, das ist doch unbestritten.

**Dr. Herbert Kränzlein (SPD):** Auf diesem Weg kämen wir ein deutliches Stück weiter.  
Zusätzlich braucht man keine Rendite in dem Umfang wie Privatinvestoren, eventuell  
auch deswegen, weil man, wenn man die anderen fördert, in diesem Bereich auch den  
staatlichen Wohnungsbau fördern kann. Wenn Sie recht hätten, müssten wir den Woh-  
nungsbau durch Stadibau einstellen, wobei dieser nicht von bayerischen Beamten  
durchgeführt wird, sondern dort werden Aufträge an die Bauwirtschaft vergeben, was  
auch diese staatliche Gesellschaft macht. Sie müssten dann im Prinzip als Staat auch  
die Nürnberger Gesellschaft bald verlassen, weil dort genau das in kleinem Umfang  
gilt, was wir in großem Umfang wollen. All die Probleme, die man noch ausräumen  
muss – der Herr Glauber hat ein paar angesprochen; von den GRÜNEN hat es Herr

Mistol gesagt –, könnten wir miteinander lösen, wenn wir diesen Reflex, dass die einen das, was die anderen machen, nicht gut finden können, aufgeben. Die Idee ist richtig, wichtig und gut.

(Beifall bei der SPD und Abgeordneten der FREIEN WÄHLER)

**Ernst Weidenbusch (CSU):** Zunächst mal: Das, was Puchheim gemacht hat, als Sie dort Bürgermeister waren, war vorausschauend. Das räume ich ein. Das ist einfach so. Das haben Sie zu Recht dargestellt. – Da sind aber drei Punkte, die problematisch sind. Erstens. Sie müssen alle Titel im Haushalt zusammenzählen, die das betreffen, und dürfen nicht immer einen vergessen. Ich hatte im Haushaltsausschuss extra die Titel dazugesagt, damit es nicht schiefgeht. Ich habe die Unterlagen jetzt nicht mitgenommen. Aber die Summen stimmen. Ich bin gern bereit, das bilateral zu liefern.

Zweites Thema. Jemand erbt in München von seinen Eltern ein Mietshaus. Lassen Sie dieses Mietshaus acht Parteien haben. Ich glaube, acht Parteien waren in unserer letzten Diskussion unserer gemeinsamen Annahme. Dann sind das etwa 1,6 Millionen Euro, die das Mietshaus wert ist. Dann hat er einen Freibetrag in Höhe von 400.000 Euro. Das heißt, er versteuert etwa 1,2 Millionen Euro. Das sind, selbst wenn er den günstigsten Steuersatz hat, 240.000 Euro. Damit er die 240.000 Euro an Steuern über kurze oder mittlere Zeit wieder reinholt, bleibt ihm gar nichts anderes übrig, als seine Mieteinnahmen zu optimieren. Der chinesische Investor zahlt keinerlei Steuer, hat dieses Ding für 1,6 Millionen Euro gekauft, rentiert es mit der Miete und hat überhaupt keine Notwendigkeit zu erhöhen. Er macht das aber dann, wenn er feststellt, dass seine deutschen Nachbarn alle um 5 %, 6 % oder 8 % erhöhen, weil sie es müssen, weil er nämlich sagt, der Markt gebe es ja her. Diese Spirale haben Sie offenbar nicht verstanden. Das ist der Grund, warum ich den Antrag ablehne, nicht weil er von der SPD ist. Es ist mir persönlich – das wissen Sie auch – eigentlich wurscht, von wem ein Antrag ist. Das ist mir wurscht. Aber das funktioniert wirklich nicht.

Zum Thema Stadibau: Ja, es wäre mir lieber, wenn ich das, was die Stadibau baut, auch noch privat machen dürfte. Ich kann es nur nicht, weil ich selbst dann, wenn ich von einem Dritten kaufen würde, vorher das Vergabeverfahren durchlaufen muss. Deswegen sind wir bei der Stadibau zu teuer. Es ist aber systembedingt nicht anders möglich.

(Beifall bei der CSU)

**Dritter Vizepräsident Peter Meyer:** Danke schön, Kollege Weidenbusch. – Jetzt für die Staatsregierung – – Der Herr Staatssekretär verzichtet. Dann ist die Aussprache geschlossen. Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor. Wir kommen zur Abstimmung. Der federführende Ausschuss für Staatshaushalt und Finanzfragen empfiehlt die Ablehnung des Antrags.

(Unruhe – Glocke des Präsidenten)

Wer entgegen dem Ausschussvotum dem Antrag zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Fraktionen der SPD und von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen? – Die CSU-Fraktion und Kollege Muthmann (fraktionslos). Enthaltung? – Die Fraktion der FREIEN WÄHLER. Damit ist der Antrag abgelehnt.